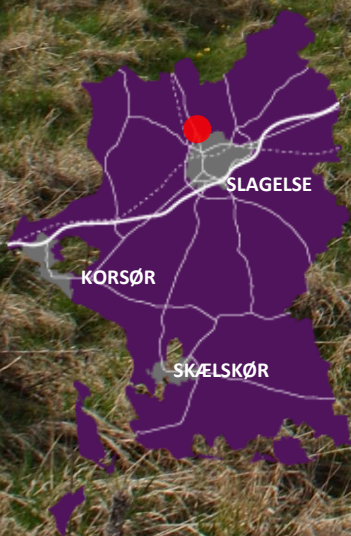




SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1192

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

SLAGELSE MILJØCENTER

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen har til formål at udlægge området til erhvervsformål i landzone med henblik på at understøtte og sikre en fortsat udvikling af en eksisterende virksomhed. Det er desuden et formål, at virksomhedens udvikling sker under hensyntagen til beskyttelsen af grundvandet ved at sikre, at der ikke kan foregå potentielt grundvandstruende aktiviteter i området. Med lokalplanen udlægges et friareal langs vandløbet Jernbjerg å med mulighed for etablering af folde, spredt beplantning og landskabssti. Mod syd fastholder lokalplanen et areal til fremtidig placering af en nordlig omfartsvej.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 28. juni 2019 til 23. august 2019.

Slagelse Kommune har modtaget 21 hørings svar. På baggrund af hørings svarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Under "Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder" er tilføjet, at Vejdirektoratet er tilsynsmyndighed i forhold til Naturbeskyttelseslovens regler om reklameskiltning i det åbne land langs statsvejnettet og at Vejdirektoratet er påtaleberettiget for adgangs begrænsningerne langs Kalundborgvej.
- Der er tilføjet et afsnit i redegørelsen efter "Naturnetværk" om skiltning i det åbne land og langs statsveje og at Vejdirektoratet er tilsynsmyndighed.
- Under "Servitutter" er "Vestsjællands Amtsråd" slettet så der kun står "Påtaleberettiget: Vejdirektoratet"
- Vejbyggelinjen på 20 m fra vejmidte på Kalundborgvej er indtegnet på kortbilag 2.
- Rammenavnet for rammeområde L.E4 er ændret til "Enggården syd".



SLAGELSE MILJØCENTER, KALUNDBORGVEJ

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	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	18
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1192.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	37
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	38
BILAG 3: VEJRESERVATION IHT. DEKLARATION	39
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN	40
BILAG 5: EGNSKARAKTERISTISKE ARTER.....	41
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6.....	42
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6.....	49

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål,
- 1.2 at udlægge et friareal langs vandløbet Jernbjerg å,
- 1.3 at forebygge mod forurening af grundvand.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og udgør et areal på ca. 11,5 ha og omfatter følgende matrikelnumre:

Ejerlav Jernbjerg, Slagelse jorder

3g

samt alle parceller, der efter den 28. juni 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

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

2.3 Zonforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

2.4 Bonusvirkning

Landzonelokalplanen har bonusvirkning jf. Planloven. Bestemmelserne i denne lokalplan erstatter således landzonetilladelse i forbindelse med områdets anvendelse og udstykning samt til etablering af:

- interne veje,
- parkering,
- overkørsel til Kalundborgvej eller anden fremtidig overkørsel,
- ny bebyggelse,
- skiltning,
- tekniske anlæg, antennemast m.m.,
- oplag,
- befæstede arealer,
- etablering af belysning,
- etablering af solceller på byggeri og terræn,
- afskærmende randbeplantning,
- terrænregulering,
- afskærmende jordvold og/eller støjafskærmning,
- regnvandsbassin.

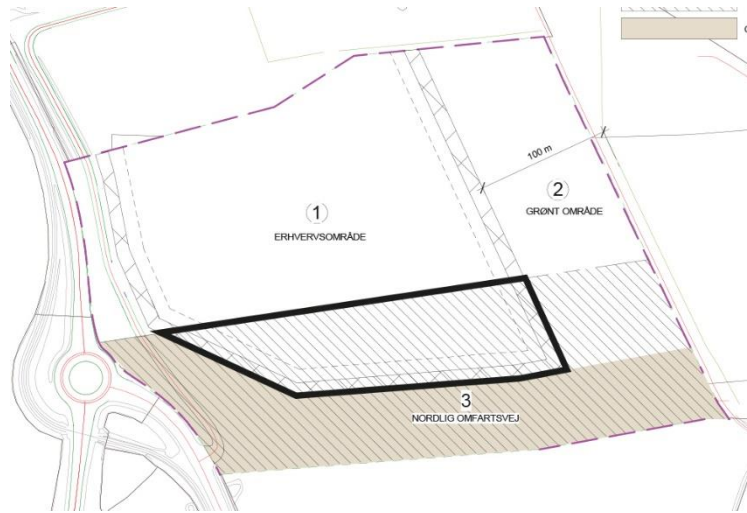
§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål indenfor virksomhedsklasse 3-6 som relaterer sig til entreprenørvirksomhed og vognmandsvirksomhed samt håndværksvirksomhed under forudsætning af, at virksomhedens aktiviteter ikke rummer potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Der tillades opmagasinering af klasse 1 og 2 jord (hvv. ren jord og lettere forurenede jord) til kartering, fejesand, bygge- og anlægsaffald og slam, håndtering af papir, glas, sortering af byggeaffald såsom plastic, træ, gips og murbrokker.

Klasse 1 og 2 jord defineres hhv. som ren jord og lettere forurenede jord og svarer til jordflytningsbekendtgørelsens kategori 1 og 2 jord.



Det på kortbilaget skraverede areal fastlægges til anlægsområde i forbindelse med anlæggelsen af en nordlig omfartsvej. Det skraverede område nord for område 3 (markeret med sort ramme) kan anvendes til oplag og lignende jf. lokalplanens bestemmelser, men må ikke bebygges. Når anlæggelsen af omfartsvejen påbegyndes skal området ryddes, og uden omkostninger kunne anvendes til anlægsområde.

Når omfartsvejen er etableret ophæves deklarationen tinglyst den 29. maj 2019.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Der tillades parkering og servicering af køretøjer, maskiner, containere og mandskabsvogne. Rengøring af disse skal foregå indendørs i vaskehal på fastbund. Vaskevand skal ledes til rensning via kloak eller opsamles med henblik på rensning.

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

Det på kortbilag 3 markerede areal omfattet af deklaration tinglyst den 29. maj 2019 må indrages til vejformål og tilknyttede grønne arealer.

3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til friareal med mulighed for etablering af dyrefolde og beplantning samt regnvandsbassin. Der må ikke opføres bebyggelse i delområdet med undtagelse af mindre sekundære bygninger på op til 50 m² der alene fungerer som foderplads eller læskur for dyrehold.

3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til vejformål og tilknyttede grønne arealer, hvor der må etableres regnvandsbassin. Delområdet må ikke bebygges.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med delområdeafgrænsningen som vist på kortbilag 2. Dog tillades en fremtidig vej (nordlig omfartsvej) med tilhørende vejareal udstykket som selvstændig ejendom indenfor det på kortbilag 3 markerede område omfattet af tinglyst deklaration 29. maj 2019. Ligeledes tillades regnvandsbassiner i delområde 3 udstykket som selvstændig ejendom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Ad 5.1

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.

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Den eksisterende vejtilslutnings bredde på Kalundborgvej er målt til ca. 28 meter.



Eksisterende vejtilslutning til Kalundborgvej.



Eksempel på ny vejbetjening via en fremtidig rundkørsel, såfremt den nordlige omfartsvej etableres.

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal, indtil en nordlig omfartsvej er etableret, ske via eksisterende adgangsvej fra Kalundborgvej til den eksisterende virksomhed som vist i princippet på kortbilag 2.

Ved etablering af en fremtidig nordlig omfartsvej (kommunevej) og evt. rundkørsel, skal vejadgang til lokalplanområdet ske via overkørsel til den nye kommunevej og eksisterende overkørsel til Kalundborgvej skal sløjfes.

Interne veje og vendepladser skal etableres og dimensioneres efter behov.

5.2 Areal til vejudlæg

Der udlægges areal til en nordlig omfartsvej som vist på kortbilag 2 svarende til delområde 3. Den nordlige omfartsvej skal placeres i delområde 3 dog med mulighed for, at det på kortbilag 3 markerede areal omfattet af deklaration tinglyst den 29. maj 2019, kan inddrages til vejformål i forbindelse med fastlæggelsen af vejtracéet for den nordlige omfartsvej.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Stier

Langs vandløbet Jernbjerg å må der etableres en landskabssti.

PARKERING

5.5 Parkering

Parkering og henstilling af køretøjer over 3.500 kg samt skurvogne, trailere, campingvogne og øvrige køretøjer til virksomhedens drift skal ske indendørs eller på dertil indrettede befæstede arealer.

BEFÆSTELSE

5.6 Befæstelse, veje

Adgangsvejen skal være befæstet med asfalt.

Øvrige interne veje skal være befæstet med et stabilt underlag der tillader kørsel med tunge køretøjer. Underlaget kan eksempelvis etableres med grus, belægningssten eller asfalt. Det befæstede underlag må ikke give anledning væsentlige støvdannelse eller støvgener.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

Der må herudover i delområde 1 opføres én antennemast på terræn.

6.3 Kloakering

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

6.4 Modtagekontrol

Der skal indrettes en modtagekontrol til kontrol af affald, herunder jord således at produkter, der ikke må modtages, kan afvises straks.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelt

Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet i delområde 1 som vist i princippet på kortbilag

2.

Indtil deklaration tinglyst den 29. maj 2019 er aflyst, må der ikke bebygges indenfor det på kortbilag 3 markerede område benævnt "Deklaration".

Ny bebyggelse i delområde 1 skal efter, aflysning af deklaration tinglyst den 29. maj 2019, respektere den til omfartsvejen fastlagte vejbyggelinje.

Ubebyggede arealer indenfor byggelinjen må anvendes til kørearealer, oplag, parkering m.m.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

I delområde 2 tillades opført mindre sekundære bygninger på op til 50 m² der alene fungerer som foderplads eller læskur for dyrehold. To eller flere småbygninger placeret direkte op ad hinanden vil blive betragtet som én bygning i forhold til denne bestemmelse.

7.3 Vejbyggelinje

Der gælder følgende vejbyggelinjer for lokalplanområdet:

- Langs Kalundborgvej er fastlagt en vejbyggelinje på 20 m fra vejmidte.
- Fra rundkørselens yderste kørebane kant er fastlagt en vejbyggelinje på 25 m.

Hertil skal tillægges 2 x højdeforskellen mellem bygningens sokkelkote og vejens niveuplan + 1 meter til fri passage.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 16 %.

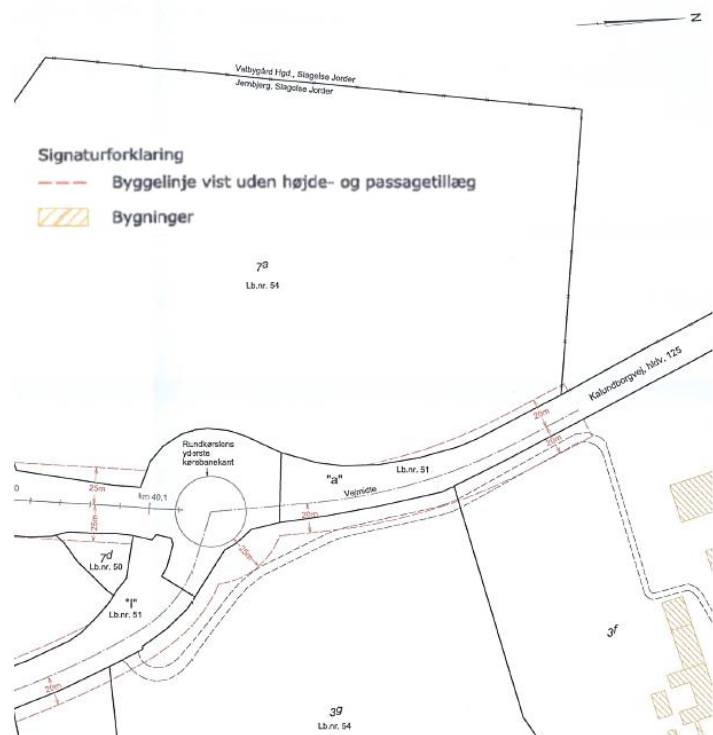
Etager

Ny bebyggelse må kun opføres i 1 etage.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 15 m målt fra niveuplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Ad 7.3



Udsnit af kort til servitut om byggelinjer tinglyst den 5. juli 2018.

Det fremgår af den tinglyste servitut, at "Der kan bygges ud til byggelinjen, hvis bygningens jordlinje ligger i højde med den fremtidige vej. Hvis bygningens jordlinje ikke ligger i samme højde som den fremtidige vej, skal bygningen rykkes så langt tilbage, at afstanden mellem bygningen og byggelinjen svarer til 2 gange højdeforskellen mellem vejmidte og jordlinjen. Hertil kommer den nødvendige bredde til fri passage - mindst 1 m, jf. § 34, stk. 4." Bemærkning: Jordlinje skal forstås som sokkelkote eller niveau-plan.



Eksempel på eksisterende byggeri på Miljøcenter Enggården (Slagelse Miljøcenter). Bebyggelsen fremstår med murede facader.

7.6 Hustype

Ny bebyggelse skal have karakter af landbrugsbygninger i form af ladebygninger/halbebyggelse og må kun opføres som længehuse.

Denne bestemmelse gælder ikke antennemast og mindre sekundære bygninger på op til 50 m².

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

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

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

De viste farver er fra jordfarveskalaen.

FARVER

8.1 Farver

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

FACADER

8.2 Facader

Facader skal udføres som murede- eller pudsede facader eller med lette stålplader eksempelvis ståltrapez plader.

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

TAGE

8.3 Tagform

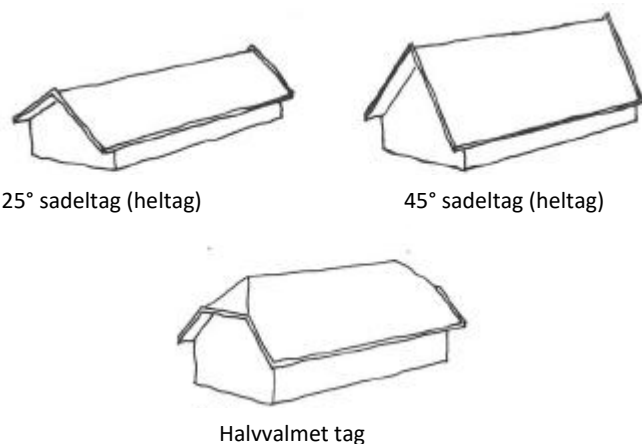
Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 25°- 45°.

8.4 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger må have en anden taghældning end erhvervsbygningerne.

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med lertegl, betontagsten, som eternittag eller profileret metaltag i grå eller sorte nuancer eller med sort listedækket tagpap.



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

Ad 8.6

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

Ad 8.7

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

8.6 Tagmaterialer, genskin

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.7 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Ad 8.9

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

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

8.8 Solceller

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

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

Solceller må kun placeres på terræn såfremt de er afskærmet og ikke er synlige fra nabobeboelse og offentlig vej. Der må ikke placeres solceller på terræn i delområde 2 og 3.

SKILTE

8.9 Skilte

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

Dog må der ved overkørslen til virksomheden fra Kalundborgvej, eller anden fremtidig overkørsel i forbindelse med etablering af den nordlige omfartsvej, opsættes et henvisningsskilt i form af et firmaskilt udført som skilt, pylon eller lignende opstander som maks. må være 2 m x 1 m (højde x bredde). Der må ikke forekomme reklameskiltning.

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

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

8.10 Skiltning, belysning

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

8.11 Skiltning, oversigtsforhold

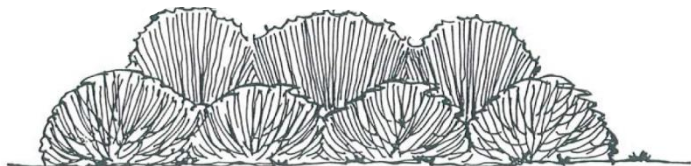
Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejlovgivning.

8.12 Flag

Flagning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad 9.1-9.2



Illustrationen viser en principiel udformning af randbeplantningen.

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

Når der plantes træer og levende hegn bør man være opmærksom på, at der (jf. vandløbsloven) ikke må plantes ovenpå eller i nærheden af dræn, hvis der kan være fare for, at drænene beskadiges eller tilstoppes. Det er grundejerens ansvar at undersøge om der findes dræn. Man kan blive erstatningsansvarlig, hvis der er sket skader på opstrøms liggende ejendomme som følge af tilstoppede dræn.

BEPLANTNING

9.1 Afskærmende beplantningsbælte

Som en del af en afskærmende jordvold på ydersiden af byggefeltet som vist i princippet på kortbilag 2, skal der etableres en afskærmende beplantning med en bredde på minimum 10 meter. Jordvolden og den afskærmende beplantning skal etableres i en afstand af ca. 100 meter fra Jernbjerg å og følge delområdeafgrænsningen mod delområde 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

Beplantningen skal bestå af egnskaraktistiske og naturligt hjemmehørende buskbeplantning iht. bilag 5 som danner en tæt bund af lavt voksende buske kombineret med mere højt voksende buske. Den samlede højde for jordvold med beplantning må ikke overstige 12 meter.

Det afskærmende beplantningsbælte kan suppleres med et trådhegn/stålhegn eller et støj-dæmpende hegn på den indvendige side af den afskærmende beplantning jf. kortbilag 2. Trådhegn/stålhegn som supplerer den afskærmende beplantning og som fungerer som en ydre indhegning af området, må maksimalt være 3 meter højt.

9.2 Friareal, beplantning, træer

Delområde 2 skal fremstå som grønt friareal evt. med dyrefolde og spredte træ- og buskbeplantninger i form af egnskaraktistiske og naturligt hjemmehørende træer og buske iht. bilag 5.

HEGN

9.3 Hegn

Øvrige hegn (ud over det afskærmende beplantningsbælte) skal etableres som levende hegn og skal bestå af egnskaraktistiske og naturligt hjemmehørende træer og buske iht. bilag 5.

Støjdæmpende hegn må etableres med den højde der er nødvendig for at sikre en tilstrækkelig støjdæmpende effekt.

Der er ingen højde begrænsning på hegning af oplagspladser og parkeringsarealer.

Ad 9.4

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 1,0 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.

Ad 9.6

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

I delområde 2 må der etableres hegning af folde.

TERRÆNREGULERING
9.4 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 1 m skal godkendes af Slagelse Kommune. Dog tillades etableret en op til 5 meter høj jordvold som vist i princippet på kortbilag 2. Støjtolden skal etableres på den indvendige side af den afskærmende randbeplantning eller som en del af randbeplantningen. Den samlede højde for jordvold med beplantning må ikke overstige 12 meter.

Jordvolden skal etableres med ren jord.

OPHOLDSAREALER
9.5 Oplag

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer. Oplag af potentielt grundvandstruende materialer må ikke finde sted.

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
9.6 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.

9.7 Lyskilder, størrelse

Lyskilder til belysning af udendørs arbejdsarealer må monteres på bygningers facader og etableres som maksimalt 10 meter høje lysmaster. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre trafikanter på Kalundborgvej og en evt. fremtidig nordlig omfartsvej.

Ad 9.8

Regnvandsafstrømningen fra befæstet areal skal reduceres hydraulisk inden det ledes til Jernbjerg å eller Valbækrende. For at nå den nødvendige reduktion kan der etableres regnvandsbassiner. Den nødvendige reduktion vil blive fastlagt i forbindelse med ibrugtagning af ny bebyggelse, hvor der skal meddeles en udledningstilladelse/miljøgodkendelse. I forbindelse med udledningstilladelsen vil der blive foretaget en konkret vurdering af udledningens konsekvenser for vandløbet og den konkrete reduktion (l/s/ha) vil blive fastlagt i overensstemmelse med vandløbets bæreevne.

Der løber et større hoveddræn/rørlagt vandløb tværs gennem lokalplanområdet. Drænet har udløb til Jernbjerg Å. Det skal sikres, at der ikke etableres afløb eller sker nedsivning af miljøskadelige stoffer til drænet.

Langs adgangsvejen til lokalplanområdet må der, som en markering af adgangsvejen, opsættes pullerter med en maksimal højde på 1 meter over terræn med en nedadrettet lyskegle.

9.8 Regnvand, bassin

Nedsivning af overfladevand fra adgangsveje, kørearealer, befæstede arealer og oplagspladser må ikke finde sted.

Afledning af regnvand fra adgangsveje, kørearealer, befæstede arealer og oplagspladser skal forsinkes og renses iht. gældende miljølovgivning inden udledning til Jernbjerg å eller Valbækrende. Der må anlægges regnvandsbassin, der kan bidrage til at forsinke udledning af regnvand, og som kan udvikles som biotop.

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

Der skal indrettes en effektiv modtagekontrol, når affald, herunder jord, modtages på virksomheden således, at produkter, som ikke må modtages straks kan afvises.

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

Friarealet i delområde 2 henligger som ubefæstet naturareal. Der må indenfor delområde 2 etableres regnvandsbassin.

Overfladevand fra arealet til vejformål i delområde 3 skal forsinkes og renses iht. gældende miljølovgivning inden udledning til Jernbjerg å eller Valbækrende. Der må anlægges regnvandsbassin, der kan bidrage til at forsinke udledning af regnvand, og som kan udvikles som biotop.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

Generel kommentar

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

- a) adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejløvgivningen,
- 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 Kloakering

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

10.2 Vejadgang

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

10.3 Parkering

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

10.4 Beplantningsbælte

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret en afskærmende randbeplantning i overensstemmelse med bestemmelsen i § 9.1.

10.5 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 12.1

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Princippet 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.

12.1 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. 287 af 16. april 2018).

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1192

Lokalplan 1192 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2019.

Lokalplan 1192 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. november 2019.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 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 1192'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Den eksisterende virksomhed - Miljøcenter Enggården (som skifter navn til Slagelse Miljøcenter) er beliggende i landzone op mod Kalundborgvej lige nord for erhvervsområdet ved Oden-sevej i Slagelse. Virksomhedens primære aktiviteter er håndtering og opbevaring af spildevandsslam, omlastning af husstandsindsamlet bioaffald, samt andre entreprenørvirksomhedsrelaterede aktiviteter. Virksomhedens udvidelsesmuligheder er ved at være udtømte. For at sikre virksomhedens fortsatte udvikling med mulighed for håndtering af papir og glas samt byggeaffald, har virksomheden ønsket at aktivere området mellem den eksisterende virksom-

hed og bygrænsen til Slagelse.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til erhvervsformål i landzone med henblik på at understøtte og sikre en fortsat udvikling af en eksisterende virksomhed. Det er desuden et formål, at virksomhedens udvikling sker under hensyntagen til beskyttelsen af grundvandet ved at sikre, at der ikke kan foregå potentielt grundvandstruende aktiviteter i området. Med lokalplanen udlægges et friareal langs vandløbet Jernbjerg å med mulighed for etablering af folde, spredt beplantning og landskabssti. Mod syd fastholder lokalplanen et areal til fremtidig placering af en nordlig omfartsvej.

Indhold

Landzonelokalplanen fastsætter bestemmelser om områdets anvendelse til erhvervsformål med mulighed for at etablere virksomhed indenfor virksomhedsklasse 3-6 som relaterer sig til entreprenørvirksomhed og vognmandsvirksomhed samt håndværksvirksomhed såfremt virksomhedens aktiviteter ikke rummer potentielt grundvandstruende aktiviteter. Med lokalplanen gives mulighed for opmagasinering af klasse 1 og 2 jord til kartering, fejesand, bygge- og anlægsaffald og slam, håndtering af papir og glas, sortering af byggeaffald såsom plastic, træ, gips og murbrokker.

Det fremgår af lokalplanens anvendelsesbestemmelse for delområde 1, at afvanding af pladser mv. skal ske på en måde, så der ikke er risiko for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der skal være tæt belægning, hvor der foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer. Afvandingen fra disse pladser skal ske kontrolleret gennem tætte anlæg. Der skal ske regelmæssig kontrol af tætheden og tilstanden af belægnings, rør, brønde, sumpe mv., der har betydning for forebyggelsen af grundvandsforurening.

Der skal indrettes en effektiv modtagekontrol, når affald, herunder jord, modtages på virksomheden således, at produkter, som ikke må modtages straks kan afvises.

Det fremgår videre, at virksomhedens aktiviteter skal reguleres efter vilkår i en miljøgodkendelse og efter miljøbeskyttelsesloven kapitel 5 eller anden relevant lovgivning. I virksomhedens miljøgodkendelse eller anden godkendelse, skal der stilles vilkår, så virksomhedens aktiviteter ikke forurener jord og grundvand generelt og derved forhindrer nedsivning af forurenende stoffer fra jordkartering og andre potentielt grundvandstruende aktiviteter. Vilkårene skal desuden imødekomme ovenstående om afvanding og kontrol herunder modtagekontrol.

Af anvendelsesbestemmelsen for delområde 1 fremgår desuden, at det på kortbilag 3 markerede areal, omfattet af deklaration tinglyst den 29. maj 2019, må inddrages til vejformål og tilknyttede grønne arealer. Denne bestemmelse har til formål, at sikre, at der er uhindret adgang til arealet i en fremtidig situation hvor den nordlige omfartsvej skal etableres.

Mod øst udlægges et delområde 2 som et friareal i en afstand af ca. 0-100 meter fra Jernbjerg å, som derved udgør en bufferzone mellem virksomhedens aktiviteter og Jernbjerg å. Indenfor denne zone er der mulighed for etablering af et grønt friareal med dyrefolde og spredt beplantning samt en landskabssti. Enkelte mindre sekundære bygninger på op til 50 m², der alene fungerer som foderplads eller læskur for dyrehold, kan opføres.

Mod syd udlægges et delområde 3 som alene må anvendes til vejformål i forbindelse med en evt. etablering af den nordlige omfartsvej med tilknyttede grønne arealer og regnvandsbassiner.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om at udstykning kun må ske i overensstemmelse med delområdeafgrænsningen dog må en fremtidig nordlig omfartsvej samt regnvandsbassiner udstykkes som selvstændig ejendom.

Området skal vejbetjenes via den eksisterende overkørsel til Kalundborgvej der i dag betjener den eksisterende virksomhed – Miljøcenter Enggården (Slagelse Miljøcenter). Lokalplanen fastsætter dog en bestemmelse om, at såfremt en nordlig omfartsvej bliver etableret, så skal området vejbetjenes via en ny overkørsel til den nye vej og den eksisterende overkørsel til Kalundborgvej skal sløjfes.

Lokalplanen beskriver markeringen af et anlægsområde som er omfattet af en tinglyst deklaration om at området nord for delområde 3 kan anvendes til oplag og lignende jf. lokalplanens bestemmelser, men må ikke bebygges. Det fremgår videre, at når anlæggelsen af omfartsvejen påbegyndes skal området ryddes, og uden omkostninger kunne anvendes til anlægsområde. Når omfartsvejen er etableret vil deklarationen blive ophævet.

Lokalplanen har bestemmelser om, at ny bebyggelse skal have karakter af landbrugsbyggeri i form af ladebygninger eller halbebyggelse og skal opføres som lænehuse med symmetrisk sadeltag, og at bebyggelsen skal placeres i delområde 1 indenfor det principielt fastlagte byggefelt. Det fremgår, at såfremt den nordlige omfartsvej etableres, så skal byggelinjen som

minimum respektere den til den tid fastlagte vejbyggelinje til den nordlige omfartsvej.

I lokalplanen er fastlagt en bebyggelsesprocent på 16. Ny bebyggelse må kun opføres i 1 etage med en maksimal højde på 15 meter. Lokalplanen giver mulighed for placering af én antenne på terræn som ikke er omfattet højdebegrænsningen.

Lokalplanen stiller ikke konkrete krav til facaders farvesætning udover, at facader kun må males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Derudover skal bygningsfacader udføres med murede eller pudsede facader eller med lette stålplader. Mindre sekundære bygninger må udføres som trækonstruktioner.

Tagbeklædning skal udføres med lertegl, betontagsten, som eternittag eller profileret metaltag i grå eller sorte nuancer eller med sort listedækket tagpap.

Der er bestemmelser om skiltning der fastlægger, at der kun må skiltes for egen virksomhed. Der må opsættes et henvisningsskilt i form af et firmaskilt udført som skilt, pylon eller lignende opstander ved overkørslen til virksomheden fra Kalundborgvej, eller anden fremtidig overkørsel i forbindelse med etablering af den nordlige omfartsvej, og at dette ikke må give anledning til oversigtsproblemer. Der må ikke forekomme reklameskiltning ligesom der ikke må opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede film.

Lokalplanen har bestemmelser om de ubebyggede arealer. Her fremgår det, at der skal etableres et afskærmende beplantningsbælte med en bredde på minimum 10 meter bestående af egnskarakteristisk og naturligt hjemmehørende buskbeplantning. Beplantningsbæltet må etableres som en del af en afskærmende jordvold og gives en samlet højde (jordvold + beplantning) på maksimum 12 meter. Jordvold og beplantningsbælte skal etableres i en afstand af ca. 100 meter fra Jernbjerg å og følge delområdeafgrænsningen mod delområde 2 og 3.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

ANLÆGSOMRÅDE

En del af rammeområdet er omfattet af en arealreservation til en nordlig omfartsvej. Planlægningen fastholder arealreservationen og er således i overensstemmelse med udpegningen.

LANDSKAB

Området er omfattet af landskabsudpegningen Ådal med det strategiske mål Vedligehold.

Indenfor udpegningen Ådal med det strategiske mål Vedligehold, kan der ikke opføres bebyggelse, tekniske anlæg og andre former for bygninger og anlæg, med mindre det er erhvervs-mæssigt nødvendigt for den landbrugsmæssige drift. Dog kan der gives tilladelse til byggeri eller installationer, der medvirker til at formidle områdets kvaliteter. Al bebyggelse og anlæg skal tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

Landskabstyper med det strategiske mål Vedligehold giver mulighed for ny bebyggelse under hensyntagen til det omgivende landskab og landbrugets udviklingsmuligheder.

I baggrundsrapporten "Landskabet i Slagelse Kommune" (2017), fremgår det af anbefalingerne til planlægningen, at "Nyt byggeri bør placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse for at tilstræbe et homogent udtryk for den samlede bygningsmasse."

Planlægningen der giver mulighed for ny bebyggelse er i udgangspunktet ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer idet der ikke tale om landbrugsmæssig drift. Den eksisterende virksomhed er indrettet på en nedlagt landbrugsejendom, der tidligere har fungeret som landbrugsskole. I forbindelse med virksomhedens aktiviteter er der opført ny bebyggelse, der arkitektonisk er tilpasset den eksisterende bebyggelse og således opført som hal- eller ladebebyggelse der fremstår som længehuse.

I forbindelse med virksomhedens fortsatte udvikling vil ny bebyggelse fortsat have karakter af hal- og ladebebyggelse og fremstå som længehuse. Bebyggelsen vil således indordne sig den eksisterende bebyggelses udtryk og således have karakter af landbrugsbygninger. Bebyggelsen tilpasses derved landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik. Planlægningen vurderes således samlet set at være i overensstemmelse med udpegningen.

NATURNETVÆRK

Udpegningen Naturnetværk består af kerneområder og korridorer. Kerneområder er større sammenhængende områder af særlig betydning for plante- og dyrelivet. De har en særlig høj tæthed af naturområder, og de består ofte af en mosaik af forskellige naturtyper.

Korridorer ligger langs med vandløb, vejanlæg og banelegemer. Korridorer fungerer som økologiske forbindelser mellem kerneområder.



Gældende rammeområder.

Arealet langs vandløbet Jernbjerg å er udpeget som Naturnetværk Korridor. Planlægningen friholder arealet indenfor udpegningsen og er således i overensstemmelse med udpegningsen.

SKOVREJSNING

Rammeområdet er overvejende beliggende indenfor udpegningsen Negativ skovrejsning. Det betyder, at skovrejsning er uønsket i området. Planlægningen har ikke til formål at rejse skov og er således i overensstemmelse med udpegningsen.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2R12, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2R12

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse: Rekreativt grønt område

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Øvrige bestemmelser: Inden for rammeområdet må der ikke opføres anlæg, bebygges eller etableres fast belægning o.lign. Der vil ikke blive etableret grundvandstruende (i forhold til forurening og grundvandsdannelse) aktiviteter.

Lokalplan 1192 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2R12, idet rammeområdet udlægger området til rekreative formål. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr.6

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde L.E4 til erhvervsformål. Derved foretages samtidig en reduktion af det eksisterende rammeområde 1.2R12 til rekreative formål. Kommuneplantillægget fastholder området i landzone og sikrer en bufferzone på 100 meter til vandløbet Jernbjerg å.

Der er gennemført en idéfase fra den 18. december 2017 til den 19. januar 2018. Kommunen modtog 2 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Ideerne og kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget, men har medvirket til at styrke fokus på lokale miljøforhold herunder grundvandsbeskyttelse.

Kommuneplantillægget er at finde på side 42.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**Landbrugspligt**

Ejendommen er omfattet af landbrugspligt. Som forudsætning for lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves for det areal der er omfattet af lokalplanen. Det er den til enhver tid værende ejer der har pligt til at søge Landbrugsstyrelsen om ophævelse af landbrugspligten.

Reklameskiltning i det åbne land langs statsvejnettet

Vejdirektoratet er tilsynsmyndighed i forhold til overholdelsen af Naturbeskyttelseslovens regler om reklameskiltning i det åbne land langs statsvejnettet.

Adgangsbegrænsninger langs Kalundborgvej

Vejdirektoratet er påtaleberettiget for adgangsbegrænsningerne langs Kalundborgvej.

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

Virksomheden Slagelse Miljøcenter kræver en miljøgodkendelse iht. miljøbeskyttelsesloven. Slagelse Kommune er myndighed i forhold til meddelelse af miljøgodkendelse.

Det forudsættes, at der i miljøgodkendelsen eller lignende godkendelse stilles krav og vilkår, der forhindrer nedsivning af forurenende stoffer fra jordkartering og andre potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Overkørsel

Lokalplanområdet vejbetjenes via den eksisterende overkørsel til Kalundborgvej. Såfremt en nordlig omfartsvej etableres skal den eksisterende overkørsel sløjfes, og en ny overkørsel til den nordlige omfartsvej skal etableres. Slagelse Kommune er vejmyndighed.

Terrænregulering

Terrænregulering over 1,0 meter kræver tilladelse fra Slagelse Kommune. Etablering af en

afskærmende jordvold med rent jord på op til 5 meters højde betragtes godkendt ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Beskyttet sten- og jorddige efter museumslovens § 29a

Der må ikke ske ændringer i digets tilstand uden forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Området henligger som landbrugsjord uden bebyggelse. Umiddelbart nord for området ligger den eksisterende virksomhed med bebyggelse opført som landbrugsbyggeri med stuehus. Syd for området ligger et eksisterende erhvervsområde ved Odensevej med traditionelt erhvervsbyggeri.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via eksisterende overkørsel til Kalundborgvej som betjener den eksisterende virksomhed. Såfremt der etableres en nordlig omfartsvej nord om Slagelse, forventes virksomheden vejbetjent via en ny overkørsel til den nordlige omfartsvej hvorefter den eksisterende overkørsel sløjfes.

Kollektiv trafikbetjening

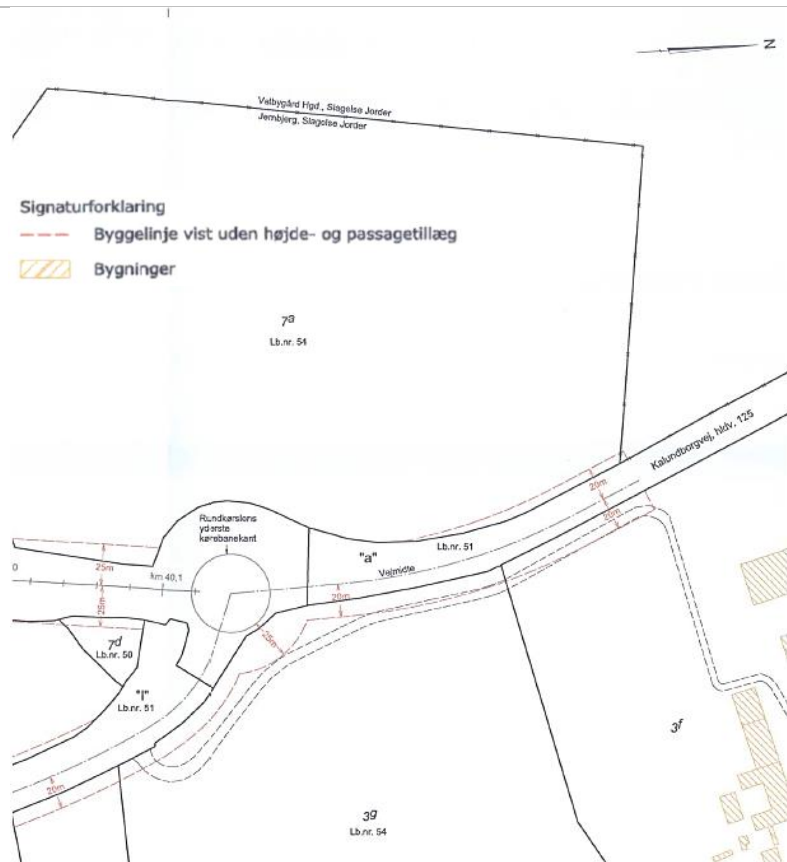
Området er beliggende langs Kalundborgvej og betjenes således af kollektive busforbindelser på Kalundborgvej med forbindelse til Slagelse Station. Herfra er der adgang til andre buslinjer samt regionaltoget med forbindelse til København, Fyn og Jylland.

Landskabelige og rekreative forhold

Området fremstår som landbrugsjord i omdrift, hvilket er kendetegnet for området mod nord (nord for den eksisterende virksomhed), øst og vest. Sydøst for lokalplanområdet ligger et rekreativt anlæg omkring "Lagunen" som har udløb til Jernbjerg å. Mellem erhvervsområdet ved Odensevej og lokalplanområdet ligger et grønt bælte med kontakt til det rekreative anlæg ved "Lagunen" som udgør en del af den grønne ring omkring Slagelse.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter:



Udsnit af kort til servitut om byggelinjer tinglyst den 5. juli 2018.

ter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 3g, Jernbjerg, Slagelse Jorder.
 Tinglyst: 29. maj 2019
 Titel: Deklaration vedr. anlægsområde.
 Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 3g, Jernbjerg, Slagelse Jorder.
 Tinglyst: 5. juli 2018.
 Titel: Servitut om byggelinjer (med henvisning til tinglysningsrids 1-8).
 Påtaleberettiget: Vejdirektoratet (CVR-nummer 60729018) som vejbestyrelse for Slagelse Omfartsvej.

Matr.nr. 2b, 2d, 2e, 2g, 2i, 2k, 2l, 2m, 2q, 2ø, 3a, 3b, 3c, 3d, 6b, 6c, 7a, 7b Jernbjerg, Slagelse Jorder.
 Tinglyst: 23. november 1973.
 Titel: Byggelinjer.
 Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

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

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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

Grundvand

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

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

Aktiviteter, der kan forurene grundvandet må ikke etableres i området.

Dette til trods, skal afvanding af pladser mv. ske på en måde, så der ikke er risiko for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der skal være tæt belægning, hvor der foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer. Afvan-

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

Virksomheden skal indrette en effektiv modtagekontrol, når affald, herunder jord, modtages på virksomheden således, at produkter, som ikke må modtages straks kan afvises.

Sø og vandløb

Der er ikke registreret søer eller vandløb indenfor lokalplanområdet, men området grænser op til Jernbjerg å der er et beskyttet vandløb og således omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen udlægger et grønt friareal som en bufferzone på ca. 100 meter mellem virksomhedens aktiviteter og vandløbet.

Der er udlagt et 5 meter bredt arbejdsbælte langs Jernbjerg å. Arbejdsbæltet regnes fra kroneskant. Indenfor arbejdsbæltet må der ikke bygges, plantes, udgraves, opsættes faste hegn eller lign. Arbejdsbæltet skal benyttes af vandløbsmyndigheden i forbindelse med vedligeholdelsen af vandløbet.

Ejeren skal desuden tåle at der oplægges afskåret grøde, fyld og lign. indenfor arbejdsbæltet. Ejeren er forpligtet til hvert år inden 1. maj at fjerne eller udsprede dette materiale udenfor 2 meter bræmmerne i et ikke over 10 cm tykt lag.

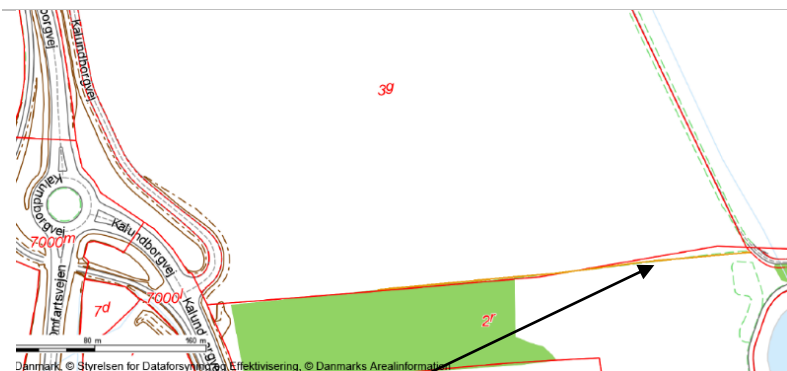
Jernbjerg Å er omfattet af reglerne om 2 meter bræmmer. Det vil sige, at der desuden ikke må foretages dyrkning, jordbehandling og terrænregulering indenfor 2 meter fra kroneskant.

Der løber et større hoveddræn/rørlagt vandløb tværs gennem lokalplanområdet. Drænet har udløb til Jernbjerg Å. Det skal sikres, at der ikke etableres afløb eller sker nedsivning af miljøskadelige stoffer til drænet.

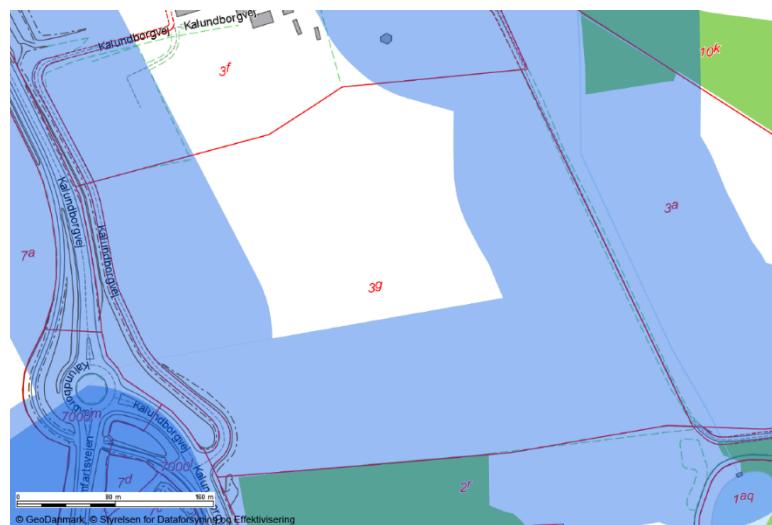
Naturbeskyttelse

I det sydlige skel ligger et beskyttet sten- og jorddige efter museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af diget. Diget må ikke berøres eller fjernes, uden at der er opnået en dispensation fra museumsloven.

Der er over 12 km til nærmeste Natura 2000-område. Det vurderes dermed at planlægningen og virksomhedens aktiviteter ikke vil påvirke natura 2000-områder.



Beskyttet sten- og jorddige langs det sydlige skel.



Udpeget Naturnetværk langs Jernbjerg å, Kalundborgvej og den grønne ring.

Da lokalplanen omfatter dyrkede arealer vurderes det ikke at have betydning for bilag IV-arter.

Naturnetværk

Arealet langs vandløbet Jernbjerg å er udpeget som Naturnetværk Korridor. Planlægningen friholder arealet indenfor udpegningen og er således i overensstemmelse med udpegningen.

Langs Kalundborgvej er der ligeledes et areal der er udpeget som Naturnetværk Korridor. Det er særligt vejrabatten og skrænterne langs Kalundborgvej og den eksisterende adgangsvej der har betydning som økologisk korridor. Nye aktiviteter og ny bebyggelse vil få en tilbagetrukket placering og vil således ikke påvirke naturnetværkets funktion og betydning.

Mod syd er arealet omkring reservationen til en nordlig omfartsvej udpeget som Naturnetværk Korridor. Arealet her er hovedsageligt udlagt til vejformål og tilhørende grønne arealer og regnvandsbassiner. Området vil således bidrage til naturnetværkets funktion og betydning.

Skiltning i det åbne land og langs statsveje i det åbne land

Lokalplanområdet kan karakteriseres som åbent land og som følge heraf er området underlagt Naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling reklamer eller andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed jf. naturbeskyttelsesloven § 21. Vejdirektoratet fører iht. § 20 stk. 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af skilt og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land" (BEK nr. 817 af 20. juni 2018) tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i Naturbeskyttelseslovens § 21 stk. 1 langs statsvejene.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Virksomhedens aktiviteter kan give anledning til støj i nærområdet. Det vil primært være støj

fra kørsel med lastbiler og andet materiel samt af- og pålæsning af materialer der udgør virksomhedens eksterne støj.

Støjbelastningen fra virksomhedens aktiviteter skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning ved nærmeste enkeltbolig som er:

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området er planlagt spildevandskloakeret.

Eksisterende forhold: Området henligger som landbrugsjord i omdrift. Den eksisterende virksomhed er spildevandskloakeret.

Rengøring af kørende materiel skal foregå indendørs i vaskehal på fastbund. Vaskevand skal ledes til rensning via kloak eller opsamles med henblik på rensning.

Regnvandshåndtering

Nedsivning af overfladevand fra adgangsveje, kørearealer og befæstede arealer samt oplagspladser må ikke finde sted.

Afledning af regnvand fra adgangsveje, kørearealer og befæstede arealer samt oplagsarealer/pladser og arealer til vejformål skal forsinkes og renses iht. gældende miljølovgivning inden udledning til Jernbjerg å eller Valbækrende. Der må anlægges regnvandsbassin, der kan bidrage til at forsinke udledning af regnvand, og som kan udvikles som biotop.

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

Tekniske anlæg

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning. Der må desuden etableres én antennemast på terræn indenfor lokalplanområdets delområde 1.

Varmeplanlægning

Området forsynes med varme via eget varmforsyningsanlæg.

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 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.

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

Museet har ikke kendskab til registrerede fortidsminder i selve lokalplanarealet. Tæt på lokalplanområdet dels mod vest og mod øst er der registreret forhistorisk aktivitet, dog ikke af en karakter og et omfang, som angiver at kommende anlægsaktiviteter under lokalplanen skulle komme i indlysende konflikt med arkæologiske interesser.

Museet vil dog anbefale, at der forud for gennemførelse af anlægsopgaver på arealet gennemføres arkæologisk prøvegravning, til afklaring og afgrænsning af mulige skjulte fortids-

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.

minder. Resultatet af en sådan prøvegravning vil danne grundlag for en §25 udtalelse, der vil angive museets vurdering af behov for egentlig arkæologisk udgravning forud for anlægsarbejdets påbegyndelse, såfremt sådanne arkæologisk interessante delområder ikke vil kunne friholdes fra anlægsaktivitet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
 Forten 10
 4300 Holbæk
 Tlf. 59 43 23 53
 Arkæologi tlf. Tlf.: 25 52 83 83
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en

nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

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

Planlægningen har til formål at udlægge området til erhvervsformål i landzone med henblik på at understøtte og sikre en fortsat udvikling af en eksisterende virksomhed. Det er desuden et formål, at virksomhedens udvikling sker under hensyntagen til beskyttelsen af grundvandet ved at sikre, at der ikke kan foregå potentielt grundvandstruende aktiviteter i området. Med lokalplanen udlægges et friareal langs vandløbet Jernbjerg å med mulighed for etablering af folde, spredt beplantning og landskabssti. Mod syd fastholder lokalplanen et areal til fremtidig placering af en nordlig omfartsvej.

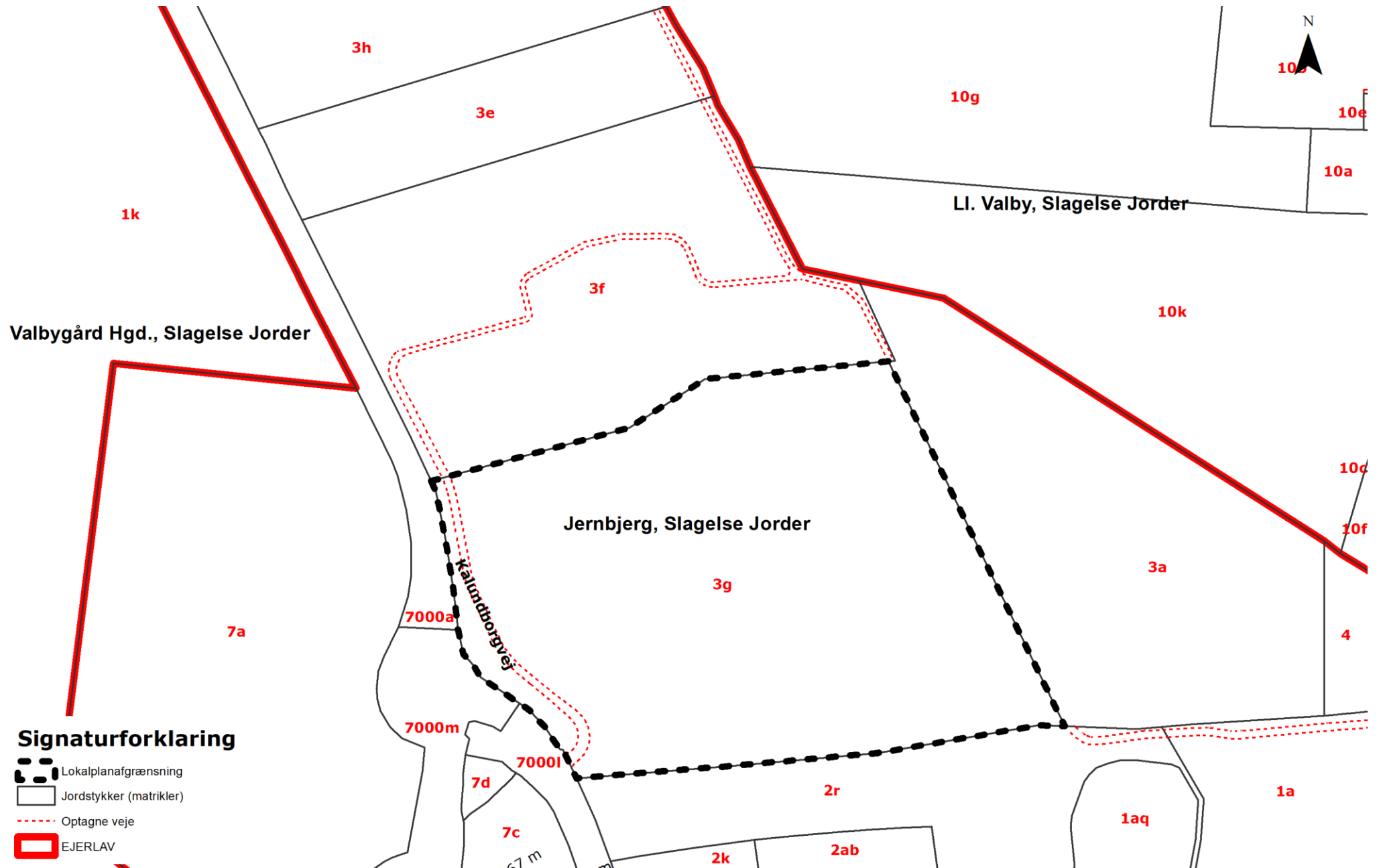
Screeningen har ikke påvist væsentlige indvirkninger på miljøet som følge af planens karakteristika i forhold til de aktiviteter planen åbner mulighed for og de miljøhensyn der er integreret i planen med henblik på beskyttelse af grundvand.

Planlægningen påvirker ikke kulturarv, arkitektonisk- eller arkæologisk arv. Der er ikke påvist væsentlig indvirkning af planlægningen på materielle goder, befolkningen og menneskers sundhed, luft, vand. Planlægningen sikrer, at der ikke må foregå potentielt grundvandstruende aktiviteter i området. Området er velplaceret i forhold til den overordnede infrastruktur (Omfartsvejen, Kalundborgvej og på sigt den nordlige omfartsvej) og eksisterende erhvervsområde ved Odensevej i Slagelse.

Der er ikke påvist væsentlig indvirkning af planlægningen på jordbund eller landskab. Visuelt vil området ændre karakter fra landbrugsjord til et befæstet areal med bebyggelse. Lokalplanområdet vil blive afskærmet af en randbeplantning. Derudover ligger området lavere end Kalundborgvej vest for planområdet hvilket bevirker, at bebyggelsen putter sig i landskabet set fra Kalundborgvej. Nye bygninger vil blive etableret i tilknytning til eksisterende bebyggelse og vil, lige som disse, have karakter af landbrugsbygninger.

Der er ikke registreret beskyttet natur indenfor området og der er 12 km til nærmeste Natura 2000 område. Planlægningen vurderes ikke at få indvirkning på rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.

BILAG 1: MATRIKELKORT



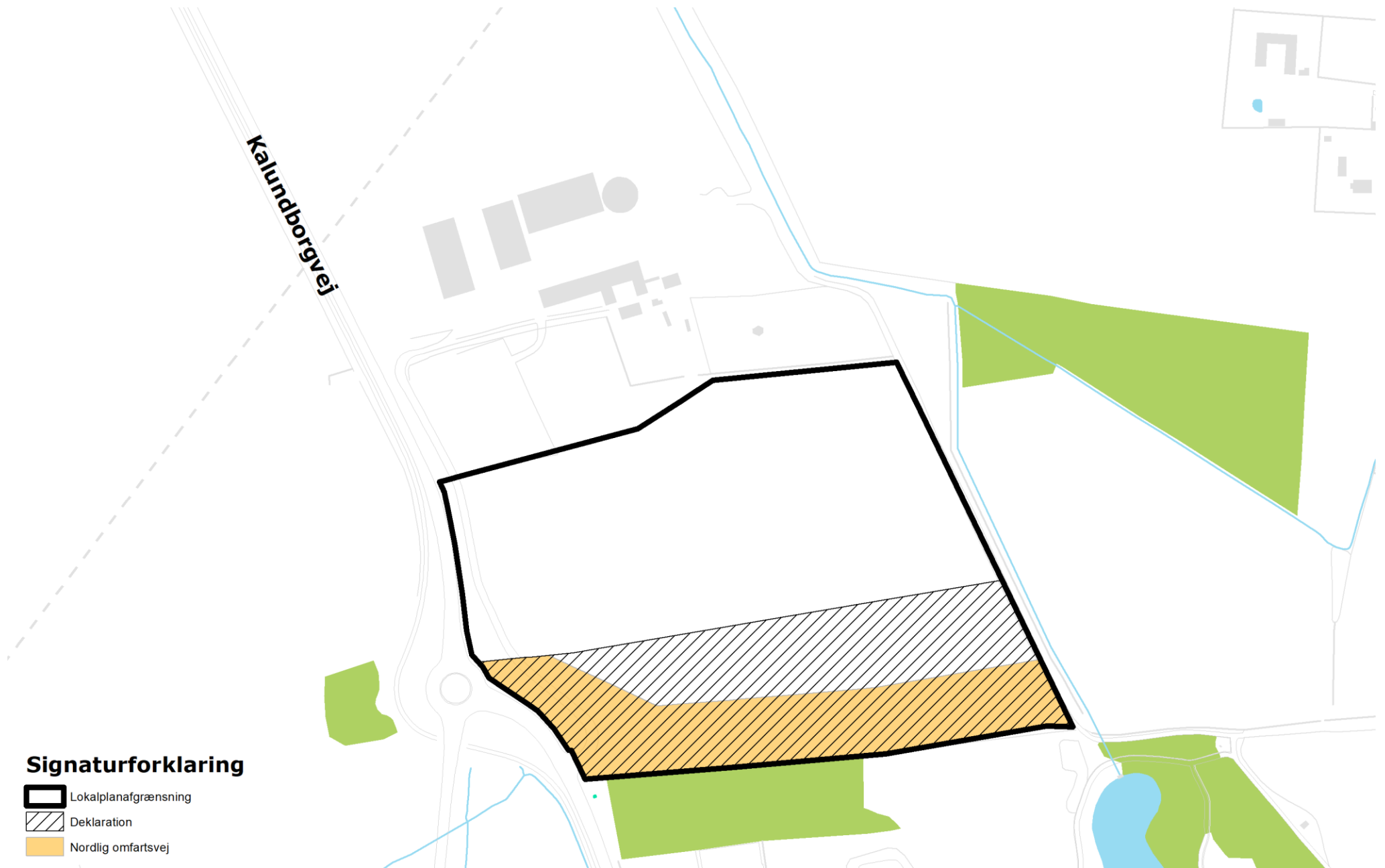
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT






Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde
-  Byggefelt
-  Beplantet jordvold/støjhegn
-  Vejbyggelinje tinglyst 1973

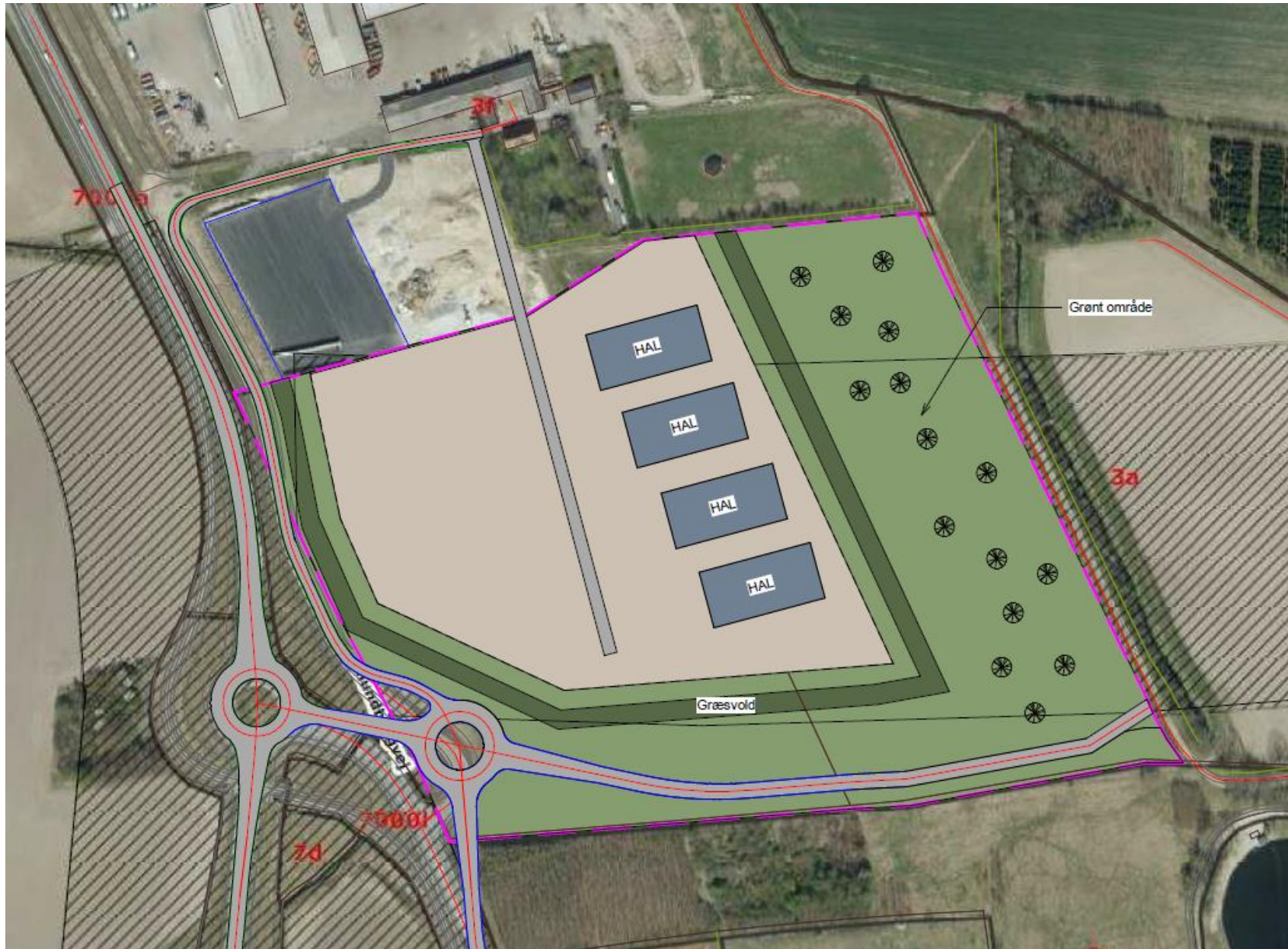
BILAG 3: VEJRESERVATION IHT. DEKLARATION



Signaturforklaring

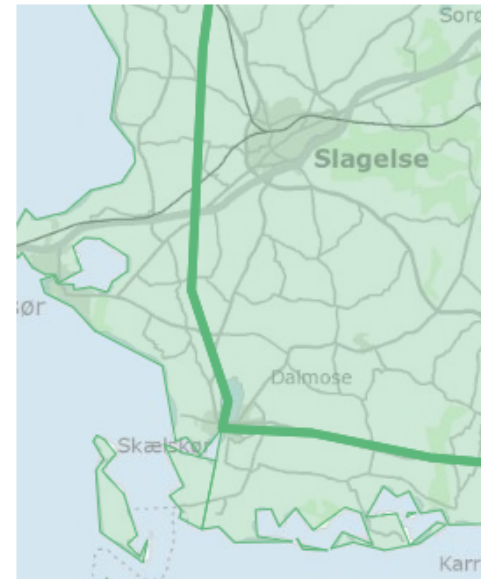
-  Lokalplanafgrænsning
-  Deklaration
-  Nordlig omfartsvej

BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN

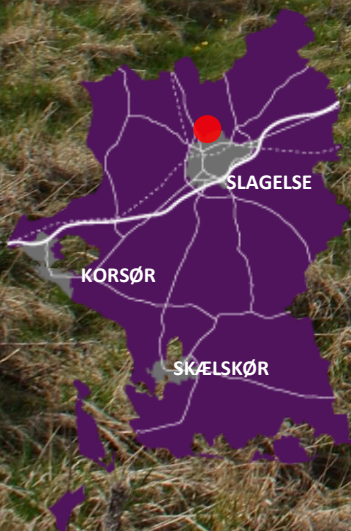


BILAG 5: EGNSKARAKTERISTISKE ARTER

Centrale Slagelse



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



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

KOMMUNEPLAN 2017

SLAGELSE MILJØCENTER

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2019

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 28. juni 2019 til den 23. august 2019.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 3g Jernbjerg, Slagelse Jorder, beliggende på adressen Kalundborgvej 94, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er udlægge et nyt rammeområde L.E4 til erhvervsformål. Derved foretages samtidig en reduktion af det eksisterende rammeområde 1.R12 til rekreative formål. Udlæg af rammeområde L.E4, Enggården syd foretages som følge af et ønske fra den eksisterende virksomhed, Miljøcenter Enggården (som skifter navn til Slagelse Miljøcenter), om at udvide mod syd op mod Slagelse by.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 18. december 2017 til den 19. januar 2018. Kommunen modtog 2 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget, men har medvirket til at styrke fokus på lokale miljøforhold herunder grundvandsbeskyttelse.

NYT AREALUDLÆG

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til erhvervsformål. Det nye rammeområde udlægges med henblik på at give en eksisterende virksomhed mulighed for at foretage en fysisk udvidelse ind mod Slagelse by. Rammeområdet vil således grænse op til Slagelse by men vil forblive i landzone.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Rammeområdet er beliggende indenfor udpegningen Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I henhold til de Nationale interesser i kommuneplanlægningen skal OSD områder friholdes for placering af virksomheder med aktiviteter der kan udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Med de fastlagte rammebestemmelser for området, vil det ikke være muligt at placere virksomheder i området med aktiviteter der udgør en væsentlig

fare for grundvandet. Kommuneplantillægget er således i overensstemmelse med de Nationale interesser.

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

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

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

Rammeområdet grænser op til Jernbjerg å der er et beskyttet vandløb og således omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Derudover er der ingen beskyttet natur indenfor rammeområdet.

Der er over 12 km til nærmeste Natura 2000-område. Det vurderes dermed at planlægningen ikke vil påvirke natura 2000-områder.

Da planlægningen omfatter dyrkede arealer vurderes det ikke at have betydning for bilag IV-arter.

ANLÆGSOMRÅDE

En del af rammeområdet er omfattet af en arealreservation til en nordlig omfartsvej. Planlægningen fastholder arealreservationen og er således i overensstemmelse med udpegningen.

LANDSKAB

Området er omfattet af landskabsudpegningen Ådal med det strategiske mål Vedligehold.

Indenfor udpegningen Ådal med det strategiske mål Vedligehold, kan der ikke opføres bebyggelse, tekniske anlæg og andre former for bygninger og anlæg, med mindre det er erhvervs-

mæssigt nødvendigt for den landbrugsmæssige drift. Dog kan der gives tilladelse til byggeri eller installationer, der medvirker til at formidle området kvaliteter. Al bebyggelse og anlæg skal tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

Landskabstyper med det strategiske mål Vedligehold giver mulighed for ny bebyggelse under hensyntagen til det omgivende landskab og landbrugets udviklingsmuligheder.

I baggrundsrapporten "Landskabet i Slagelse Kommune" (2017), fremgår det af anbefalingerne til planlægningen, at "Nyt byggeri bør placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse for at tilstræbe et homogent udtryk for den samlede bygningsmasse."

Planlægningen der giver mulighed for ny bebyggelse er i udgangspunktet ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer idet der ikke tale om landbrugsmæssig drift. Den eksisterende virksomhed er indrettet på en nedlagt landbrugsejendom, der tidligere har fungeret som landbrugsskole. I forbindelse med virksomhedens aktiviteter er der opført ny bebyggelse, der arkitektonisk er tilpasset den eksisterende bebyggelse og således opført som hal- eller ladebebyggelse der fremstår som længehuse.

I forbindelse med virksomhedens fortsatte udvikling vil ny bebyggelse fortsat have karakter af hal- og ladebebyggelse og fremstå som længehuse. Bebyggelsen vil således indordne sig den eksisterende bebyggelses udtryk og således have karakter af landbrugsbygninger. Bebyggelsen tilpasses derved landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik. Planlægningen vurderes således samlet set at være i overensstemmelse med udpegningen.

NATURNETVÆRK

Udpegningen Naturnetværk består af kerneområder og korridorer. Kerneområder er større sammenhængende områder af særlig betydning for plante- og dyrelivet. De har en særlig høj tæthed af naturområder, og de består ofte af en mosaik af forskellige naturtyper.

Korridorer ligger langs med vandløb, vejanlæg og banelegemer. Korridorer fungerer som økologiske forbindelser mellem kerneområder.

Arealet langs vandløbet Jernbjerg å er udpeget som Naturnetværk Korridor. Planlægningen friholder arealet indenfor udpegningen og er således i overensstemmelse med udpegningen.

Langs Kalundborgvej er der ligeledes et areal der er udpeget som Naturnetværk Korridor. Det er særligt vejrabatten og skrænterne langs kalundborgvej og den eksisterende adgangsvej der har betydning som økologisk korridor. Nye aktiviteter og ny bebyggelse vil få en tilbagetrukket placering og vil således ikke påvirke naturnetværkets funktion og betydning.

Mod syd er arealet omkring reservationen til en nordlig omfartsvej udpeget som Naturnetværk Korridor. Arealet her er hovedsageligt udlagt til vejformål og tilhørende grønne arealer og regnvandsbassiner. Området vil således bidrage til naturnetværkets funktion og betydning.

SKOVREJSNING

Rammeområdet er overvejende beliggende indenfor udpegningen Negativ skovrejsning. Det betyder, at skovrejsning er uønsket i området. Planlægningen har ikke til formål at rejse skov og er således i overensstemmelse med udpegningen.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.R12

Plannummer: 1.2R12

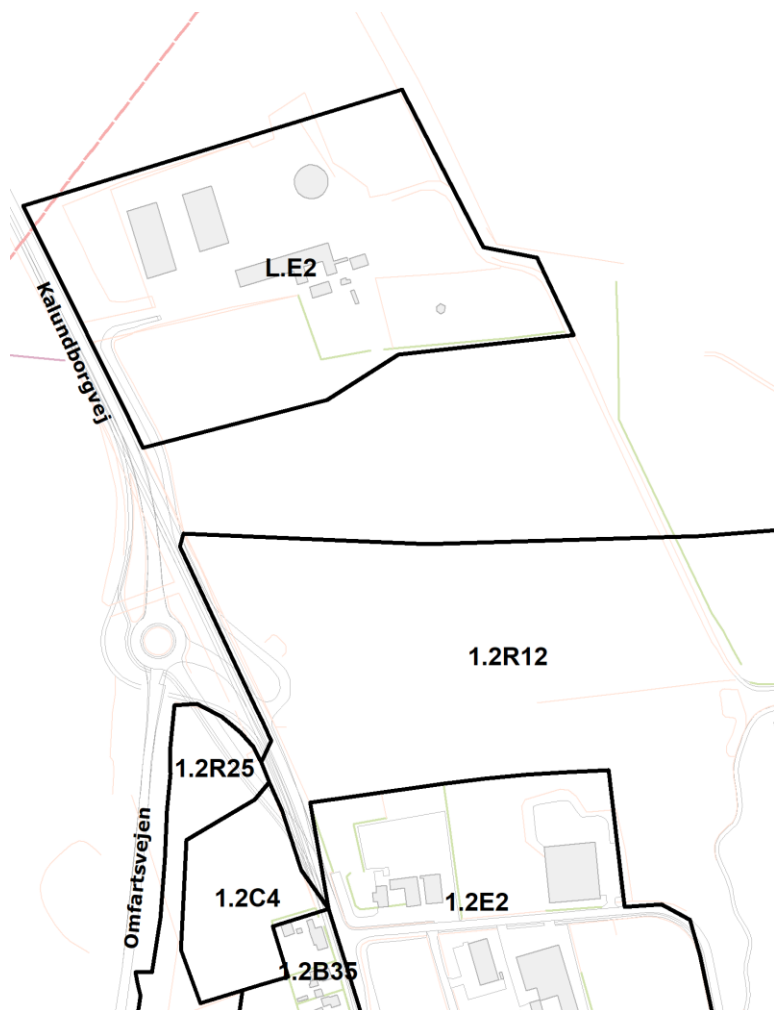
Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse: Rekreativt grønt område

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Øvrige bestemmelser: Inden for rammeområdet må der ikke opføres anlæg, bebygges eller etableres fast belægning o.lign. Der vil ikke blive etableret grundvandstruende (i forhold til forurening og grundvandsdannelse) aktiviteter.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udpeges et nyt rammeområde L.E4, Enggården syd til erhvervsformål hvorved der sker en arealmæssig reduktion af rammeområde 1.R12.

For L.E4 – Enggården syd gælder:

Plannummer: L.E4

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 16 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1,5 og 15 m

Øvrige bestemmelser: Virksomhedsklasse 3-6. Potentielt grundvandstruende aktiviteter må ikke foregå. Der skal etableres et 10 m bredt beplantningsbælte mod hhv. syd og vest. Langs Jernbjerg å fastlægges en beskyttelseszone på 100 m til sikring af den økologiske forbindelse. Indenfor beskyttelseszonens 75-100 m zone (målt fra Jernbjerg å) skal der etableres et 10 m bredt beplantningsbælte. Inden for beskyttelseszonens 75-100 m zone (målt fra Jernbjerg å) kan der placeres regnvandsbassin såfremt det indpasses landskabeligt og gives et naturligt udtryk. Der må kun finde parkering sted indenfor nærmere anviste områder.

For 1.R12 gælder:

Plannummer: 1.2R12

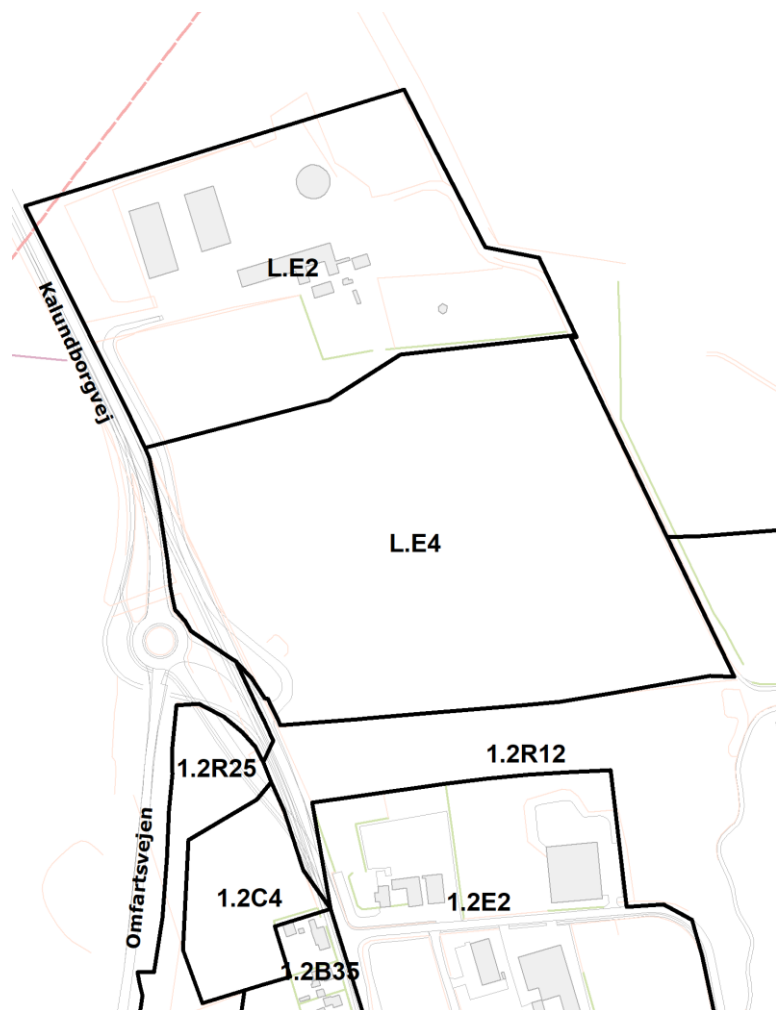
Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse: Rekreativt grønt område

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Øvrige bestemmelser: Inden for rammeområdet må der ikke opføres anlæg, bebygges eller etableres fast belægning o.lign. Der vil ikke blive etableret grundvandstruende (i forhold til forurening og grundvandsdannelse) aktiviteter.



VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

Kommuneplantillæg nr. 6 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2019.

Kommuneplantillæg nr. 6 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. november 2019.

