

**Korsør Havn, notat vedrørende § 14 forbud og efterfølgende lokalplan**

Orthofoto af området med  
placering af skrotpladsen

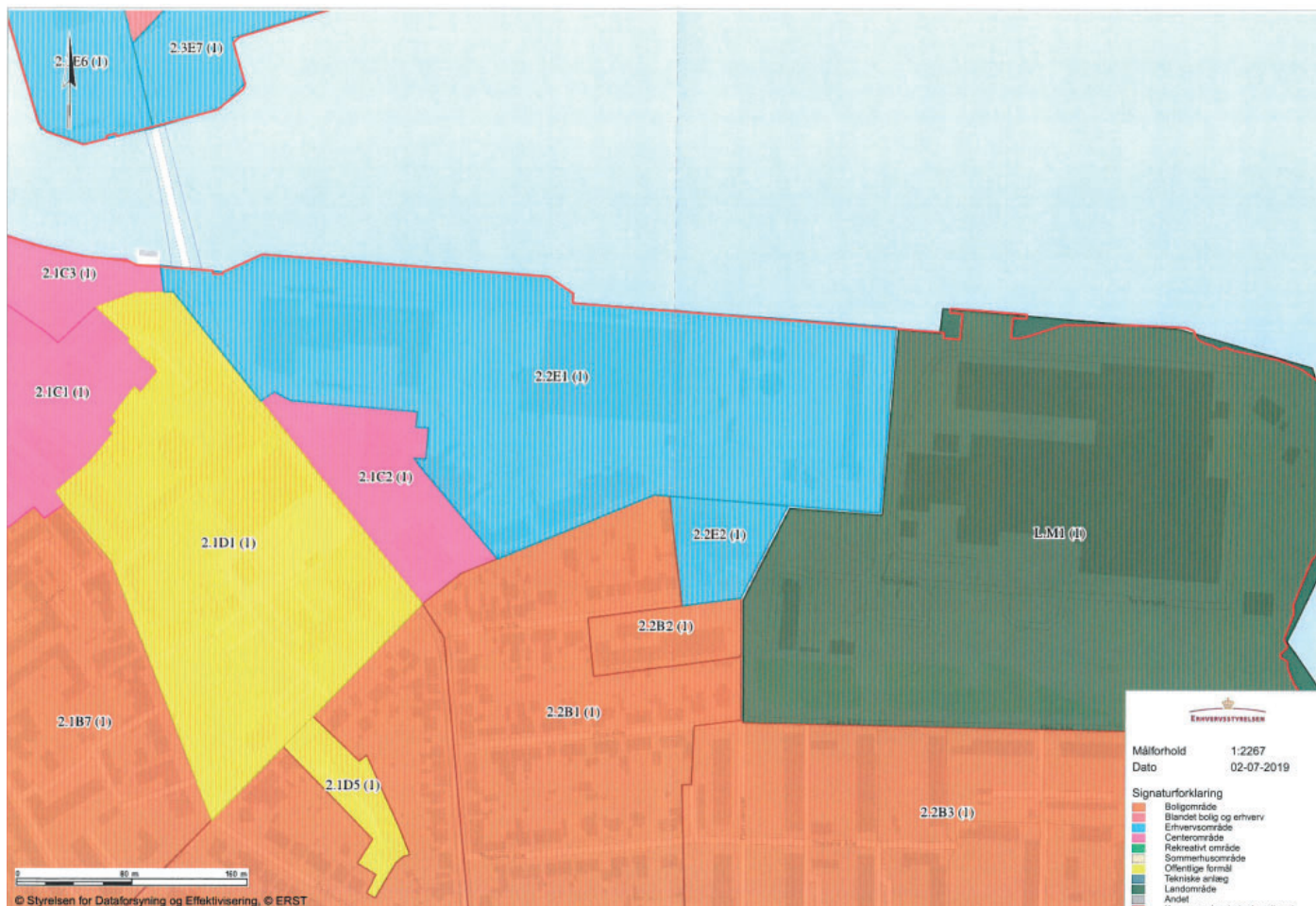
**Baggrund**

Slagelse Kommune har nedlagt § 14 forbud mod projektet for en 10 meter høj støjmur placeret rundt om skrotpladsen på adressen Theilmanns Alle 1, med henblik på at der udarbejdes en ny lokalplan, der forholder sig til området. Nærværende notat skal tilgodese Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalgets ønske om, at der ses på flere løsningsmodeller og/eller zoner inden for det kommende lokalplanområde (2.2E1(1)) inden igangsætning af lokalplanarbejdet.

Skrotvirksomheden kan ikke med det nuværende hegn overholde støjgrænserne og ønsker derfor at opføre en ny højere støjmur mod vest, syd og øst. I forbindelse med en partshøring af naboer har der været 7 høringssvar, der primært forholder sig til de miljømæssige forhold for området omkring skrotpladsen. Det handler om:

- Støj
- Støv/rust
- Udsigtsforhold
- Sikkerhed
- Affald
- Funderingsforhold

6 af de 7 høringssvar/indsigelser er kommet fra lejere i "Glasværket" som er umiddelbar nabo til skrotpladsen og et svar er fra DLG som er nabo mod vest (om fundering).



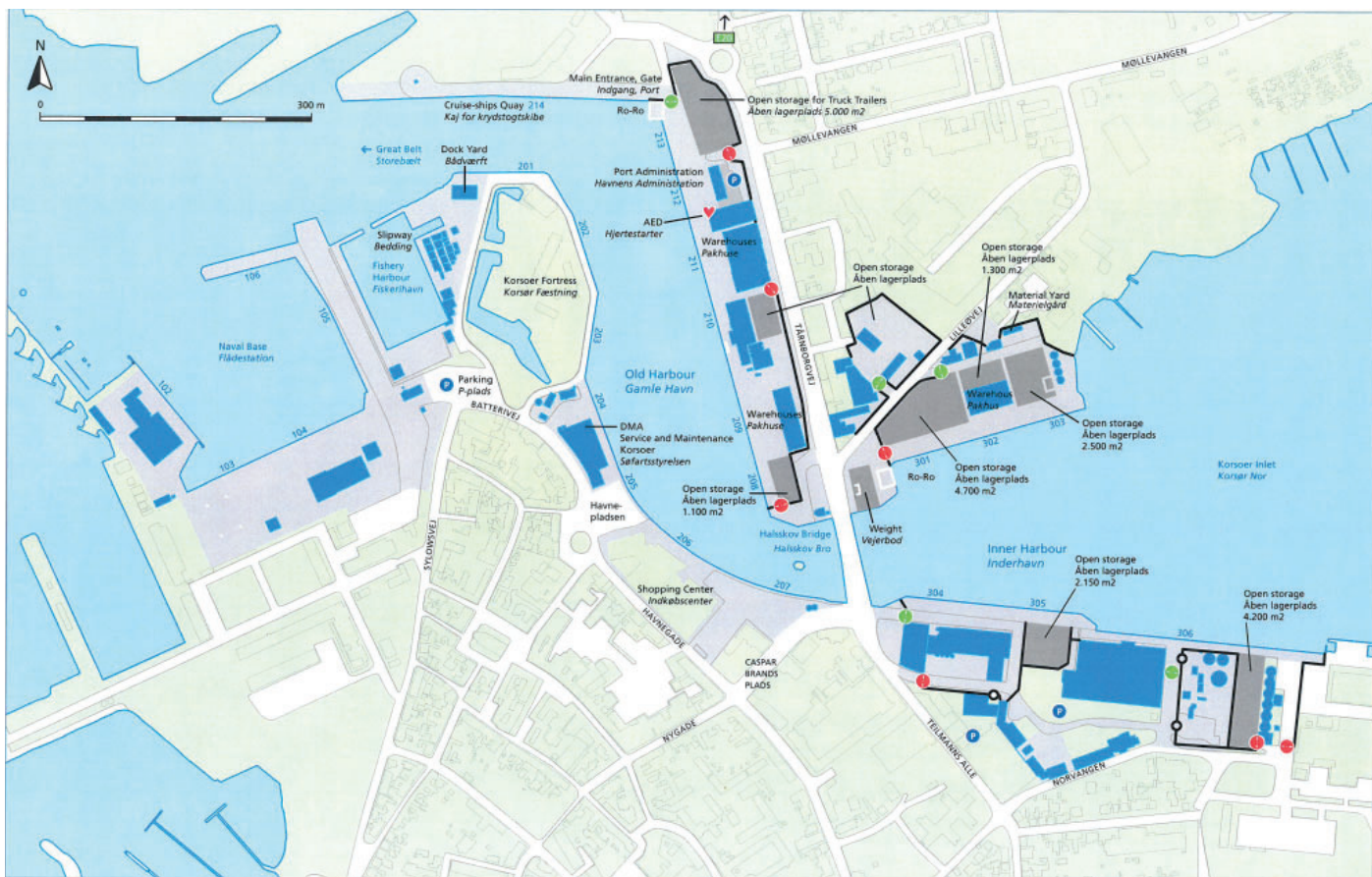
## Kommuneplanens rammeområder

Forhold som vibrationer og brandfare har ikke været beskrevet i indsigelserne, ligesom det ikke er oplyst om naboer generes af aktiviteterne på selve pladsen eller om det også er aktiviteter ifm læsning/losning og tilkørsel.

### Fase 1 ny lokalplan

Lokalplanen skal omfatte rammeområde 2.2E1(1) i kommuneplanen, hvor Theilmanns Alle 1 indgår. Der indgår derudover yderligere en anden skrot-virksomhed, HJ Hansen, som af Slagelse Kommune, har fået accept af støjhandleplan hvori der indgår en 6 m høj støjmur. Den øvrige del af 2.2E1(1), som også skal indgå i den kommende lokalplan, består af lettere industri (småvirksomheder), kontorvirksomheder; Glasværket og Land og Fritid, en produktionshøjskole, et lægehus, skrotirksomheden HJ Hansen m.v. Uden for lokalplanområdet mod syd-vest ligger 2 dagligvarebutikker og på den sydlige side af Norvangen, boliger og let erhverv. Mod øst ligger "inderhavn øst", der er udlagt til militært anlæg (L.M1(1)).

Lokalplanen vil skulle fastlægge arealet til (havne)erhverv, kontorvirksomhed og offentlige formål m.v.. Og kan regulere arealerne i forhold til bebyggelse, infrastruktur, friarealer m.v. Andre arealanvendelser kan komme på tale jf. den eventuelt kommende visionsplan for Korsør havn. Lokalplanen kan derudover bl.a. fastlægge en zonerings, der er med til at sikre at Miljøstyrelsens grænseværdier overholdes. Samtidig kan lokalplanen beskrive, hvilken



Korsør Havn  
Amerikakajen 1  
4220 Korsør

Tel.: +45 5837 0085  
E-mail: info@korsorhavn.dk  
Web: www.korsorhavn.dk

Åbningstid:  
Mandag-torsdag: 8.00-15.00  
Fredag: 8.00-14.00

● Main Entrance, Gate  
Hovedindgang, Port

● Gate: Before entering contact your business partner / Agency  
Port: Før adgang kontakt relevant virksomhed

● Company Entrance  
Firmaindgang

■ Building  
Bygning



## Korsør Havns oversigtsplan med overordnet disponering og arealopgørelser

type virksomhed (klasse 1-6) der tillades i området. Dette skal bl.a. ske under hensyntagen til de eksisterende erhverv i området, daglige brugere og naboer til området, samt en kommende visionsplan for erhvervshavnen.

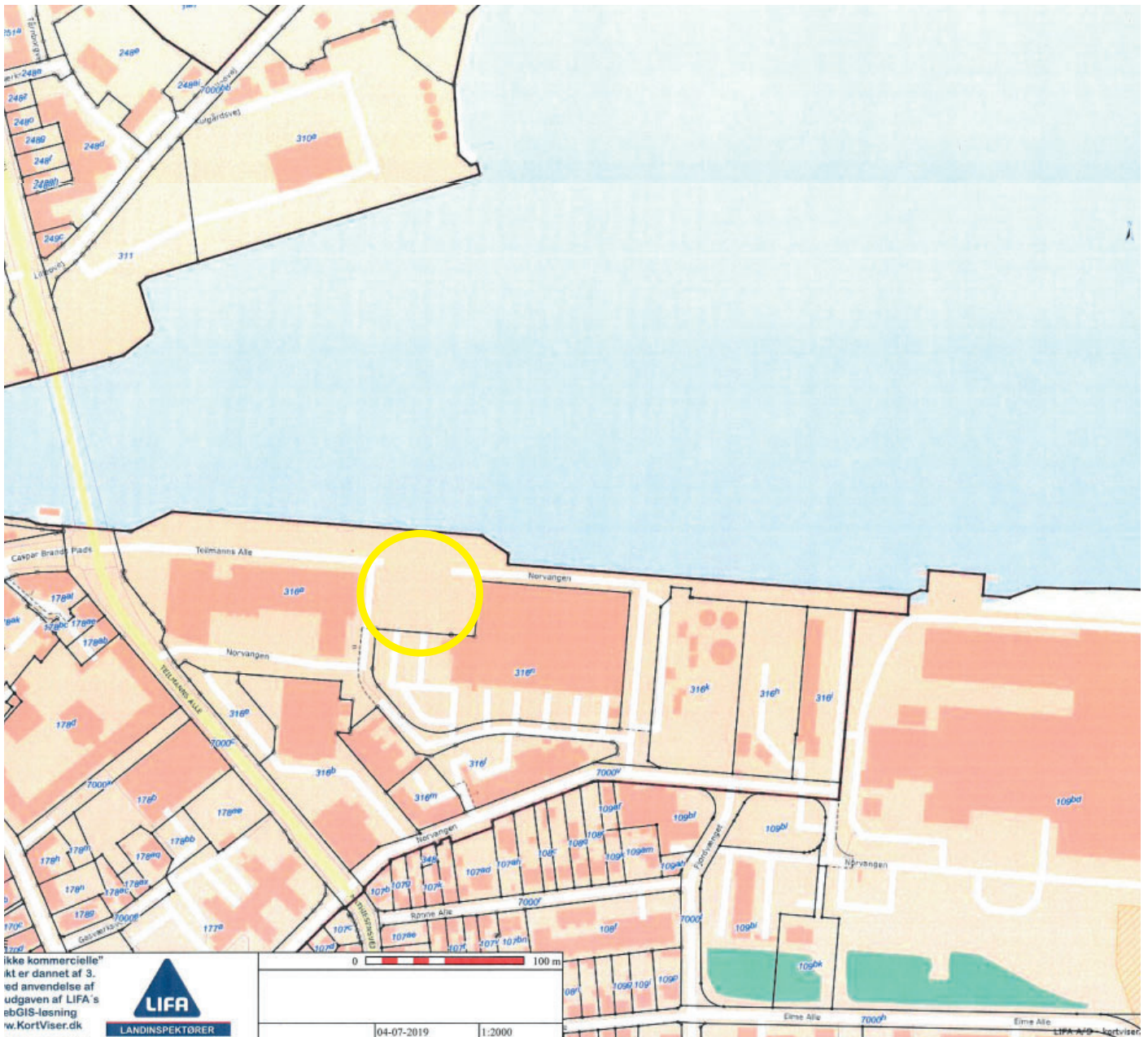
### Zonering i lokalplanen

I forhold til den kommende lokalplanen kan der udlægges en zonering inden for lokalplanområdet. Zoneringsplaner kan udlægges som et areal mellem forureningsbelastende aktiviteter (produktionsvirksomheder) og kontorvirksomheder, boliger, offentlige formål m.v.

Arealet der udlægges kan anvendes til parkering, butikker, kontorbygninger eller anvendelser der ikke eller kun i begrænset omfang kan blive generet af produktionsvirksomheden. En støjmur kan også bruges som zoneringsværktøj såfremt der kan opnås en hensigtsmæssig placering af muren i forhold til omgivelserne, jf. løsningen der er anvendt for virksomheden HJ Hansen.

### Zonering i forhold til skrotvirksomheden

Det vurderes ikke at være muligt at etablere en zonering der kan skabe tilstrækkelig afstand til skrotvirksomheden på Theilmanns Alle 1, der er en forureningsbelastende virksomhed. Arealet er udnyttet til matrikelskel (hvor den nuværende væg/hegn er placeret) og parkeringsarealerne der støder op



Korsør Havn,  
matrikelkort m.v.  
Arealet er vist  
med gult.

til den eksisterende stålvæg, kan ikke umiddelbart flyttes. En handleplan hvori der indgår en støjmur, der skal etableres i en højde af 10 m, vil være til stor gene for omgivelserne, og vurderes samtidig ikke at løse andre problematikker som f.eks. støvgener og sikkerhed.

Arealet for skrotvirksomheden

Arealet er en del af matr.nr. 316a, og skrotvirksomhedens samlede areal er på ca. 2.150 m<sup>2</sup>, hvortil kommer et areal på ca 500 m<sup>2</sup> mod nord, som er kajareal og kajkant. Mod vest, syd og øst er afgrænsningen en stålskærm på ca. 3. med et net på toppen. Stålskærmen ligger inden for skel.

Aktiviteterne inden for arealet for skrotvirksomheden vurderes at omfatte tilkørsel med lastbiler, omlæsning, bearbejdning og lastning på kaj til skib.

## Modeller for udvikling

Vi kan se tre mulige modeller for håndteringen af produktionsvirksomheden i forhold til den kommende lokalplan, zonerings og erhvervshavnens arealer (visionsplan):

### *Model 1*

Der gives ikke tilladelse til at der bygges støjmur (jf. §14 forbuddet), da den ud fra en helhedsbetragtning ikke kan indpasses "harmonisk" og kun løser miljøproblemerne delvist. Virksomheden opsiges og der indgås en aftale om en godtgørelse afhængig af lejekontrakten. Arealet frigøres derved til andre anvendelser (evt. havnerelaterede erhvervsaktiviteter afhængig af visionsplanen), som kan overholde krav til miljøklasse 3 eller evt. 4 virksomhed. En zonerings på den baggrund indarbejdes i lokalplanen.

#### Bemærkninger:

I forhold til den kommende lokalplan kan arealet udlægges til erhverv, op til miljøklasse 3-virksomhed (anbefalet minimumsafstand 50 meter til boliger) eller evt. klasse 4-virksomhed (anbefalet minimumsafstand 100 m til boliger).

Områdets udvikling og dets placering som det ligger i dag, med meget blandede primært kontor og småerhvervsanvendelser skal, i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen overvejes. Vil Slagelse Kommune og Korsør Havn fortsætte en udvikling af området med blandede anvendelser, som vil give færre miljøproblemer mellem lejere og naboer, eller vil Slagelse Kommune fastholde muligheden for virksomheder op til klasse 4-5 etablerer sig. En afvejning af dette bør ske i samarbejde med Korsør Havn, og må bl.a. bero på en markedsvurdering, en kommende visionsplan og om der er anvendelige arealer andre steder på havnen.

### *Model 2*

Virksomheden pålægges at bygge en uopvarmet hal på stedet som indkapsler støj og luftgener. Hallen kan forventes at få en væsentlig lavere højde end de påtænkte 10 m til en støjmur, og nærmer sig højden på den eksisterende væg. Hallen skal overholde bygningsreglementet samt arbejdsmiljøloven samt anden relevant lovgivning.

#### Bemærkninger:

En hal vil kræve en større etableringsudgift, men vil til gengæld kunne være en varig løsning. En hal vil derudover kunne bruges til andre typer af virksomheder, og vil samtidig kunne realiseres med en længere finansieringsmodel.

Hallen skal opføres på en nyt udlagt byggefelt i lokalplanen, der overholder afstande til naboer og skal på samme måde som støjmuren overholde støjgrænseværdierne. Eventuelle larmende aktiviteter ved kaj/skib løses formodentlig kun delvis af en overdækket hal.

### *Model 3*

Det undersøges om virksomheden kan etableres et andet sted i erhvervshavnen, hvor der er kajadgang. F.eks. på den modstående kaj ved Aalborg Portland. Arealet, der er behov for, er af begrænset omfang – ca. 2.600 m<sup>2</sup> inkl. kajareal og da der er få faste installationer og ingen bygninger, kunne flytning være en alternativ mulighed.

#### Bemærkninger

En flytning til et andet sted i erhvervshavnen, hvor det er muligt at overholde støjgrænser, bør indgå i overvejelserne. En evt. flytning skal i første omgang

drøftes med Korsør Havn, som har overblik over arealressourcer og lejere på havnen, herefter skal flytningen indgå som en del af visionsplanen.

Hvis virksomheden kan flyttes til en anden beliggenhed på havnen, kan arealet udlægges i den kommende lokalplan til en miljøklasse som er mulig at overholde med få eller ingen foranstaltninger i forhold til naboer. Evt efter samme model som HJ Hansen.

#### Andre forhold

Der er givet accept af støjhandleplan til HJ Hansen Genindvindingsindustri, Norvangen 19, som på baggrund af byggetilladelse, vil kunne forvente at opnå tilladelse til forhøjelse af den eksisterende betonskærm med 5 m i højden og etablering af yderligere en betonskærm med en højde på 6 m og en samlet længde på 36 m. Højden på de færdige støjmur vil derved være 5 – 6 m. Dette er betydeligt lavere end de støjmur på 10 meters højde, og en samlet længde på 120 m, der skal etableres rundt om skrotvirksomheden Theimanns Alle 1. Forskellen i højden må skyldes forskellige beliggenheder og arbejdsfunktioner. Støjturen på 10 m vil opfattes væsentligt mere massiv end støjturen på 5 - 6 m, og vil præge området i betydeligt omfang.

#### Overordnede juridiske forhold

En kommende havneomdannelse i forbindelse med vedtagelsen af en visionsplan for Korsør Havn, vil kunne iværksættes såfremt Slagelse Kommunes byråd ønsker det, da havnen er en kommunal havn. I princippet kan havnen helt eller delvis "nedlægge sig selv". Der vil være lejekontrakter på erhvervs-havnen der skal genforhandles på nye vilkår (flytning eller kortere leje) eller opsiges med en deraf følgende forhandling, afhængig af vilkårene i lejekontrakten (resttid på leje af arealet).

En omdannelse af havnen til f.eks. maritimt brug; boliger og rekreative faciliteter, bør ske på baggrund af bl.a. anbefalingerne i visionsplanens analyser og udviklingsplan.

Det anbefales at Korsør Havn inddrages i overvejelserne, da havnen har overblik over aftalegrundlag for lejere og disponering af havnearealerne i dag.

#### **Fase 2 en eventuel visionsplan for erhvervs-havnen**

I forhold til en eventuel kommende visionsplan for havnen, bør det overvejes, hvorledes reguleringen af området for lokalplanen indgår. Det vil derfor være vigtigt at være på forkant med hvorledes lokalplanens arealer skal fungere sammen med den øvrige del af erhvervs-havnens arealer.

Der er udarbejdet et forslag til en procesplan for visionsplanen for havnen, som arbejder med 3 faser; en analysefase, en udviklingsfase og en præsentations fase. Der er lagt op til en proces, som på baggrund af markeds- og interessentanalyser udvikler en plan for havnen, der kan tilgodese havnens behov nu og i fremtiden samt havnens relation til Korsør by. Visionsplanen skal fungere som et værktøj som havnen og byen kan styre udviklingen efter, både i forhold til erhvervsforhold, rekreative forhold og bosætning.

Økonomien vil jf. procesplan og procesbeskrivelse ligge på 375.000 kr ekskl. moms.