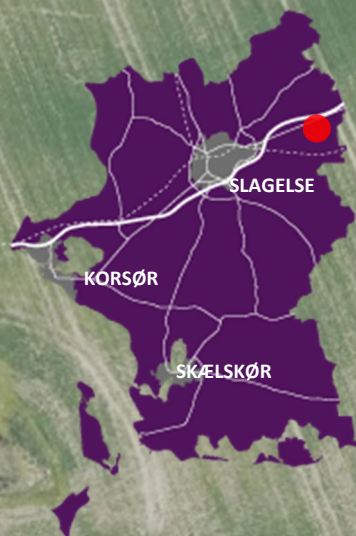




LOKALPLAN 1290

RH PUMPER A/S, STENRØJLERVEJ 1, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2024

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan skal sikre virksomheden de bygnings- og anlægsrammer der er nødvendige for virksomhedens fortsatte udvikling. Lokalplanen giver mulighed for at opføre ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende erhvervsbebyggelse. Lokalplanen vil også indeholde bestemmelser om oplag, beplantning mm.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 30. august 2024 til den 27. september 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. På baggrund af høringssvaret er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Der er indsat en ny bestemmelse der sikrer, at en evt. ny administrationsbygning maksimalt vil kunne få en højde på 8,5 m.



STENRØJLERVEJ 1, SLAGELSE

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.....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	18
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	18
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1290.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT	366
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	37
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	38
BILAG 4: PLANTEARTER.....	39

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 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, 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 (oktober 2023)

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) 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 fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, afskærmende beplantning, parkering og tilkørselsforhold,
- 1.3 at sikre, at virksomheden fortsat kan udvikles under hensyntagen til de omkringlæggende boliger samt landskab i øvrigt.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Kindertofte By, Kindertofte

5d.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

2.3 Bonusvirkning i forhold til landzonetilladelse

Lokalplanen giver bonusvirkning i forhold til etablering af:

- ny bebyggelse,

- tekniske anlæg,
- interne veje,
- parkering,
- overkørsel,
- oplag,
- befæstede arealer,
- belysning,
- solceller på byggeri og terræn,
- afskærmende beplantning,
- terrænregulering,
- regnvandsbassin,
- spildevand, og vaskeplads
- opsætning af containere, skurvogne og lignende,
- tekniske anlæg,
- rørportaler, oplag af rør og containerpumper m.m.,
- skiltning herunder pyloner og flagstænger.

§ 3 AREALANVENDELSE

Ad 3.1



Virksomheden som den ser ud udefra midt på formiddagen

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til erhvervsområde med mulighed for rådgivende- og udviklingsvirksomhed og håndværks- og produktionsvirksomhed med tilhørende administration.

Ad 3.2

Virksomheden har jævnligt fremvisning og/eller demonstration af pumper og andet udstyr for eksisterende og potentielle kunder.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangen sikrer en god afstand til krydset/ejendommene/hovedvejen.

3.2 Salg med henblik på engros

I lokalplanområdet må eksisterende engroshandel med maskiner, pumper og tilhør, samt andet relaterbart udstyr fortsætte.

3.3 Anvendelse, miljøforhold

Virksomhedens aktiviteter må ikke rumme grundvandstruende aktiviteter.

Virksomheden må ikke medføre gener i form af røg, støv eller lugt og skal kunne klassificeres indenfor miljøklasse 1-3.

§ 4 UDSYKNING

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Overkørsel**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Stenrøjlervej ad eksisterende overkørsel, jf. kortbilag 2.

5.2 Veje, interne

Interne veje og vendepladser skal etableres og dimensioneres efter virksomhedens behov.

PARKERING

5.3 Parkering

Der skal etableres parkeringspladser i nødvendigt omfang. Alt virksomhedsrelateret, skal holdes indenfor lokalplanområdet. Det er virksomheden der skal sikre det nødvendige antal af parkeringspladser for dens ansatte og kunder.

VENDEPLADSER

5.4 Vendepladser

Der skal etableres vendeplads i nødvendigt omfang, således alt bugsering kan foregå indenfor lokalplanområdet.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og støjgivende maskiner, herunder for virksomhedens produktion, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, så de ikke er synlige fra offentlig vej og/eller tilstødende naboejendomme.

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

6.3 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Solceller skal placeres på tagflader og skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen.

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

Ad 6.4

Ejendommen ligger udenfor kommunens spildevandsplan. Hvis området på et senere tidspunkt indeholdes, skal virksomheden overholde og indgå i den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Ejendommen har tidligere og nu sit eget system (nedsivningsanlæg), der er godkendt af kommunen. Hvis virksomheden udvider, herunder i form af bygninger til produktion eller ansatte, skal kommunens myndighed vurdere, hvorvidt eksisterende anlæg skal udvides eller fornys.

Ad 7.2

Mindre sekundære bygninger er maksimalt 50 m².

Ad 7.5

Tekniske installationer som f.eks. ventilationsafkast er omfattet af bygningshøjde. Det gælder også en kran, der betragtes som et teknisk anlæg.

Når bygningsmyndigheden vurderer særlige tilfælde, vil der blive taget udgangspunkt i det skrå højdegrænseplan og taget hensyn

6.4 Kloakering

Ejendommen har sit eget eksisterende nedsivningsanlæg. Virksomheden skal sikre at virksomhedens brugs- og spildevand kan holdes i deres eksisterende nedsivningsanlæg.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Der kan placeres op til 2 mindre sekundære bygninger udenfor byggefeltet.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 40 %.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 12 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Bygninger og anlæg der er nødvendige for virksomheden kan i særlige tilfælde tillades med større højde, dog max 14 m. Det forudsætter at den øgede højde kun vedr. en mindre del af bygningens samlede længde.

til de omkringliggende naboer og omgivelser i øvrigt, mht. indblik og udsyn.

Ad 7.6



Eksisterende lagerhal

Ad 7.7



Eksisterende administrationsbygning, samt værkstedsbygning

7.6 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 7 m. Facadehøjden bestemmes ved ydervæggens skæring med tagfladen.

7.7 Facadehøjde, administrationsbygning

Administrationsbygningen må ikke overstige en facadehøjde på 7,5 m ved taghældning under 10 grader (fladt tag). Uanset hældning på tag, må bygningshøjden max være 8,5 m til kip og bygningen må ikke overstige 1,4 x afstand til skel (skrå højdegrænseplan).

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FARVER

8.1 Farver, facader

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Alle bygninger skal holdes i mørke nuancer i princippet som vist overfor i Ad 8.1.

Undtaget er virksomhedens administrationsbygning der udover de overfor nævnte mørke farver må have anden farve. F.eks. hvid eller anden farve indenfor den klassiske jordfarveskala.

Vinduer og døre må ligeledes males i andre farver indenfor den klassiske jordfarveskala.

Ad 8.1



Oxydsort (varm)

Varm grå

Brændt umbra

Eksempel på farvevalg i mørke nuancer – Evt. andre mørke jordfarver

Ad 8.2

Virksomheden er beliggende i tilknytning til bebyggelser langs hovedvejen og med tæt kontakt til det åbne land. Af hensyn til indpasningen af ny bebyggelse fastsættes bestemmelse om at ny bebyggelse skal have karakter af halbebyggelse.

Ad 8.3

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

Ad 8.4



Bygningen har den udformning som virksomheden gerne vil anvende fremadrettet.

UDFORMING

8.2 Hustype

Ny bebyggelse skal have karakter af halbebyggelse til erhvervsformål, herunder opføres med symmetrisk sadeltag.

Denne bestemmelse gælder ikke administrationsbygningen der kan opføres med anden udformning. Sekundære bygninger er også undtaget denne bestemmelse.

8.3 Refleksion

Bygningsdele skal udføres i materialer der fremstår med maksimal glansværdi 15.

FACADER

8.4 Facader

Facader skal udføres med murede- eller pudsede facader, fibercementplader, stålplader (eksempelvis ståltrapezplader som sandwichpaneler) eller med facadeelementer i stenkompisit-materiale gældende for hele bygningen.

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

Ad 8.6



25° sadeltag (heltag)

Ad 8.7

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

Ad 8.8

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

8.5 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,4 m.

TAGE

8.6 Tagform og taghældning

Tage skal udføres med symmetrisk sadeltag uden valm. Taghældning skal udføres med maksimalt 25° grader.

Undtaget er administrationsbygningen, udhuse og mindre bygninger, der ingen bestemmelser har til hældning eller tagform.

8.7 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som pladetag i grå/natur eller sorte nuancer: eternittag, profileret metal eller med listedækket tagpap. Derudover må tagene etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.8 Tagmaterialer, genskin

Tage må maksimalt have en glansværdi 15.

SKILTE

8.9 Skilte

Der må ikke forekomme reklameskiltning indenfor lokalplanområdet udover skiltning for egen virksomhed. Skiltning på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

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

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

Skiltning og reklamering på skorstene, tekniske anlæg og oplag såsom rørreoler må ikke finde sted.

8.10 Skiltning, belysning

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

Der må opstilles op til 3 flagstænger i en gruppe imod hovedvejen inden for heget i lokalplanområdet fra Stenrøjlervej. Flagstænger må gives en højde på maksimalt 13 m.

Ad 8.12



Virksomhedens eksisterende flagstænger

Ad 9.1

Beplantning på ejendommen består hovedsagelig af eg og bøg. De plantede egetræer mod syd skal bevares.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantningsbælter

Der skal være beplantede arealer som vist på Kortbilag 2. I det udlagte areal mod nord er etableret 2 afskærmende hække af bøg, min. Højde 2,30 m med indkik imellem grupperne/rækkerne af hækkene til virksomheden fra hovedvejen.

Ad 9.2



Virksomheden set fra syd i foråret 2021

Ad 9.3

Egetræerne giver karakter til området og danner en fin overgang fra lokalplanområdet og ud til det åbne land.

I landområder er det særligt vigtigt, at beplantning består af hjemmehørende arter. Dertil vil de egnskarakteristiske træer og buske understøtte den naturlige flora og fauna, som lever i tilknytning til beplantningen, og vil samtidig ikke fremstå som et fremmedelement i landskabet.

Ad 9.4

Bøgehækken er nyetableret men vil formentligt allerede efter to år fremstå som en lukket flade. Det er vigtigt, at hækbeplantningen plejes og vedligeholdes så hækbeplantningen bevarer sin lukkede flade. Det betyder i sommerhalvåret vil den fremstå grøn og tæt, i vinterhalvåret vil den fremstå rødbrun og tæt, da bøgehække bevare det visne løv vinteren over.

- 9.2** Parallelt med Stenrøjlervej består randbeplantningen af dobbelte rækker af afskærmende bøgehæk der skal fastholdes i en højde af mindst 2,30 m. Bestemmelsen gælder ikke indkørsel, administrationsbygning og udstillingsareal der kan friholdes. Hækbeplantning placeres som det fremgår af kortbilag 2.

- 9.3** Randbeplantning mod syd består af en række med egetræer. I dag ca. 15 meter høje. Mellem træerne lidt tilbagetrukket er der i nyere tid plantet bøg i form af afskærmende hæk. Bøgehækken mod syd, markeret på kortbilag 2, skal bevares og skal holdes i en højde af mindst 2,30 m. Bestemmelsen gælder ikke udfor den eksisterende administrationsbygning, der må bestå af en græsflade.

Egetræerne skal sikres fremadrettet. Træerne må ikke fældes eller beskæres udover alm. håndtering med formål om bevaring.

Parallelt og langs med den sydlige facade på værkstedsbygningen etableres bøgehækken mellem egetræerne, således hækken vil bidrage og supplere de etablerede egetræer mod indkik fra syd.

- 9.4** Randbeplantning mod øst består af blandede arter og indgår sammen med naboejendommen. Hvis naboejendommen fjerner den lille samling træer, skal der etableres beplantning som vist på bilag 2. Beplantningsarter skal være i overensstemmelse med bilag 4.

Bøgehækken skal plejes og vedligeholdes således den efter færdigetablering står som en lukket flade.

Ad 9.5

Beplantningen kan beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. F.eks. kan risikogrene fjernes.

Ad 9.6



Hegnet er opsat i stedet for et tidligere trådhegn, der stod på ejendommen. Det nye hegn står placeret samme sted som det tidligere.

BEPLANTNING (BEVARING)

9.5 Bevaring af beplantning

Egetræerne der står langs lokalplanens afgrænsning mod syd skal bevares. Træerne er markeret på kortbilag 2.

HEGN

9.6 Hegn

Der er etableret et sikkerhedshegn bestående af et fast trådhegn med en maks. højde på 2,5 m.

Trådhegnet skal holdes i mørkt metal og der skal være transparens, så ejendommens beplantning er synlig udefra.

Ad 9.7

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

Ad 9.9

Kontrolinterval af belægninger, rør, brønde, sumpe mv. fastsættes af miljømyndigheden iht. Miljøbeskyttelsesloven.

TERRÆNREGULERING
9.7 Terrænregulering

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

OPHOLDSAREALER
9.8 Udstillings- og konferenceareal

Der udlægges fælles friareal koncentreret omkring administrationsbygning og ankomst. I forbindelse med ankomstareal har virksomheden løbende udstillings- og konferenceareal. Friarealer fremgår af kortbilag 2.

UDENDØRS OPLAG
9.9 Oplag, afvanding

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

Ad 9.10



Oplag i form af rørreoler der kan stå i mere end 6 uger.

Ad 9.11

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

9.10 Oplag, af Rør i reoler og container (pumper)

Oplag med rør må maksimalt placeres så overkant af rør maksimalt er 6 m over terræn. Rørreoler skal fremstå i ensfarvede lysegrå nuancer og med ikke-reflekterende overflader. Placering af udendørs oplag fremgår af Kortbilag 2.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.11 Renovation

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

9.12 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 12 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.13 Regnvand

Området ligger udenfor kloakopland. Ejendommen har et etableret nedsivningsanlæg. Overfladevand skal tilbageholdes på ejendommen i henhold til spildevandsplanens bestemmelse om 2l/sek./ha.

For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Ad 9.14

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.

9.14 Regnvandsbassin

Der må anlægges regnvandsbassin som en lille sø, der kan bidrage til nedsivning af vand og udvikles som biotop. Se principskitse på kortbilag 2.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse med spildevandsforhold må ikke tages i brug, før nuværende spildevandsanlæg er gennemgået og godkendt i forhold til eksisterende kapaciteter.

10.2 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der er ingen pligt til grundejerforening.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**12.1 Ingen eksisterende lokalplaner**

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1290 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 5d, Kindertofte By, Kindertofte

Tinglyst: 22.07.1954

Titel: SEAS-NVE-elmaster på anden matrikel

Påtaleberettiget: SEAS-NVE

Matr.nr. 5d, Kindertofte By, Kindertofte

Tinglyst: 25.10.1963

Titel: Dok Adgangsbegrænsninger mv.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 5d, Kindertofte By, Kindertofte

Tinglyst: 11.03.1983

Titel: landbrugspligt mat. 5d

Påtaleberettiget: Region Sjælland, Jordbrugskommission

Matr.nr. 5d, Kindertofte By, Kindertofte

Tinglyst: 18.05.1983

Titel: Dok. beplantning

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 5d, Kindertofte By, Kindertofte

Tinglyst: 07.04.1986-8664-23

Titel: lejekontrakter Vedr. maskinreparationsværksted

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Udover ovenstående ophæves der ingen servitutter, deklarationer eller lignende.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

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.

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, medmindre 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.

- 13.1** 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. 223 af 1. marts 2024).

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 1290

Lokalplan 1290 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. august 2024.

Lokalplan 1290 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. november 2024.

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 4 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 1290's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

RH Pumper har behov for at udvide sin bygningsmasse med henblik på at optimere produktionen og derigennem fremtidssikre virksomheden. Virksomheden har i 2021 udvidet med en ca. 1.150 m² lagerhal. Efterfølgende har virksomheden ønsket mulighed for yderligere at opføre op til 850 m² halbebyggelse m. værksted og indendørs vaskeplads for pumper mv. Denne ansøgning har medført, at kommunen har vurderet at virksomheden skal lokalplanlægges.

Formål

Lokalplanen har til formål at fastholde området til erhvervsformål, med mulighed for håndværks- og produktionsvirksomhed, udviklings- og rådgivende virksomhed og tilhørende administration samt oplag. Lokalplanen skal give mulighed for at virksomheden også fremadrettet kan udvikle sig og bygge til, under hensyntagen til de omkringliggende beboere og landområdet i øvrigt.

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

Indhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via en overkørsel til Stenrøjlervej. Derudover må interne veje og vendepladser etableres efter behov. Der skal etableres parkeringspladser i nødvendigt omfang.

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne som fremgår af kortbilag 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %, og bygningshøjde og antal etager er fastlagt til hhv. 12 m og 2 etager. Bebyggelsen skal fremstå som form af halbebyggelse til erhvervsformål med undtagelse af en eventuel ny administrationsbygning, der maksimalt må opføres med i 8,5 m. Ny bebyggelse må etableres med murede eller pudsede facader. Derudover må facader fremstå med lette stålplader (eksempelvis ståltrapez plader) eller med facadeelementer i stenkompisitmateriale/fibercementplader. Tage skal opføres med symmetriske saddeltage med en hældning på maksimalt 25°. Tage skal udføres med pladetag i grå/natur eller sorte nuancer. I materialer som f.eks. eternit, profileret metal eller med listedækket tagpap. Derudover må tagene etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning og skiltestørrelser. Der må på hver bygning opsættes 2 navneskilte på facaden med dimensionerne 0,5 m x 2 meter (højde x bredde). Derudover må der opstilles et henvisningsskilt/firmaskilt på terræn ved overkørslen til Stenrøjlevej med dimensionerne 2 m x 1 m (højde x bredde).

Endeligt må der indenfor lokalplanens område opstilles op til 3 flagstænger i en højde på maksimalt 12 meter, placeret i en gruppe ved det nordvestlige hjørne af grunden inden for hegnet.

Der etableres en afskærmende randbeplantning mod syd og vest, hvor beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende busk- og træbeplantning. Det vil ikke fremstå som et fremmedelement i området og landskabet. Eksempler på egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende arter fremgår af lokalplanens bilag 4.

På den indvendige side af randbeplantningen må der etableres fast hegn med en maksimal højde på 2,5 m. Derudover er der etableret fast trådhegn omkring ejendommen, (trådhegnet) er fornyeligt blevet fornyet med et nyere hegn. Udendørs oplag af rør og pumper inkl. container finder sted på godkendte arealer.

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

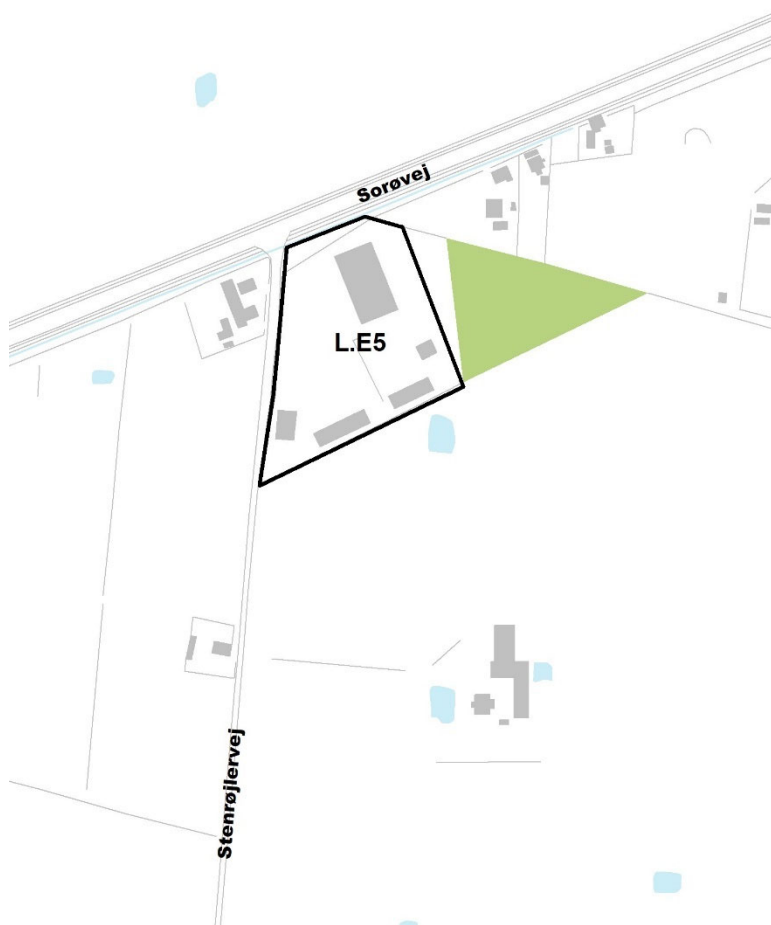
Kommuneplan 2022

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens udpegning af kirkeomgivelser. Her skal arealer i muligt omfang vise hensyn til kirkeomgivelserne. Planlægningen er ikke i strid med retningslinjerne, da området udgør en eksisterende erhvervsvirksomhed indenfor omgivelserne, og desuden ikke er synlig i forhold til kirkeomgivelserne. Der inddrages ikke landbrugsjord i forbindelse med planlægningen.

Virksomheden ligger i tilknytning til den samling huse og gårde som ligger i og omkring Kinder-tofte.

Lokalplanområdet ligger inden for et udpeget ønsket skovrejsningsområde imellem Sorø skovene i øst og Slagelses skovene i sydvest. Den aktuelle planlægning er ikke i strid med udpegningen og retningslinjerne for ønsket skovrejsningsområde, da der er tale om en planlægning der skal sikre udviklingsmuligheder for en eksisterende virksomhed. Der er således ikke tale om muligt område til skov anvendelse.



Kommuneplanramme L.E 5, Stenrøjlervej

Der kan beplantes og etableres nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

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

Inden for det udpegede Naturnetværk kan der som hovedregel kun opføres nye bebyggelser, som har direkte tilknytning til det enkelte jordbrug. Andre former for anlæg og bebyggelse kan kun finde sted, hvis formålet er at fremme formidlingen af områdets kvaliteter, og uden at disse tilsidesættes. Der skal tages hensyn til den enkelte områdetype. Lokalplanområdet er ikke placeret inden for udpegede Naturnetværksskorridorer. Den aktuelle planlægning vurderes på ovenstående baggrund at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Naturnetværk.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde L.E5, hvorom gælder:

Plannummer: L.E5

Rammenavn: Stenrøjlervej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og op til 12 meter

Lokalplan 1290 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD	Lokalplanområdet fastholdes i landzone.
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	Der kræves ingen tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING	Miljøbeskyttelsesloven Det forudsættes, at der i forbindelse med nye projekter og fremtidige udvidelser vurderes og at der i eventuelle godkendelser stilles krav og vilkår, der forhindrer nedsivning af forurenende stoffer og andre potentielt grundvandstruende aktiviteter. Lokalplanområdets virksomhed vurderes ikke at støve, støje eller lugte i et omfang der er generende, hverken indenfor eller udenfor lokalplanområdets afgrænsning. Bygges der nyt indenfor lokalplanområdet og/eller anvendes eksisterende bygninger, der kan give anledning til støv-, støj- eller lugtbelastning af omgivelserne, skal det sikres og dokumenteres over for Slagelse Kommune, at det nye byggeri eller en ny anvendelse ikke er til gene for andre, hverken indenfor eller udenfor lokalplanområdet. For støj skal det dokumenteres, at den vejledende grænseværdi for støj fra virksomheder overholdes. Overkørsel Lokalplanområdet vejbetjenes via den eksisterende overkørsel til Stenrøjlervej. Hvis der sker ændringer i overkørslen/vejbetjeningen af området, kræver det tilladelse fra Slagelse Kommune, der er vejmyndighed. Terrænregulering Terrænregulering over +/- 0,5 meter kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD



Eksisterende bebyggelse i Kindertofte

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

Eksisterende bebyggelse

Ejendommen udgør en samlet bebyggelse, placeret mellem Stenrøjlervej og Sorøvej. Bebyggelsen består af erhvervsbygninger. Vest for Kindertofte ligger ejendommen i forlængelse af øvrige bebyggelser langs hovedvejen, hvor de samlet er omgivet af åbne marker og enkelte spredte landejendomme.

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet udgør en administrationsbygning, en værksteds- og en nyere lagerbygning.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til den overordnede infrastruktur. Med overkørsel til Stenrøjlervej, der har tilslutning til Hovedvejen Sorøvej, har området således god adgang til hovedvejen med kort forbindelse til hhv. til Vestmotorvejen med forbindelse til hovedstadsområdet, Fyn og Jylland samt Slagelse, Sorø. Derudover er der nem adgang til Omfartsvejen med forbindelse til Kalundborg og Næstved.

Kollektiv trafikbetjening

Området ligger tæt på Sorøvej og betjenes således af kollektive busforbindelser m. bl.a. natbus på denne strækning. Herfra er der forbindelse til Slagelse Station og Ringsted Station, hvorfra der er adgang til andre buslinjer samt regionaltoget med forbindelse til København, Fyn og Jylland.

Landskabelige og rekreative forhold

Kindertofte udgør en mere eller mindre samlet bebyggelse langs Sorøvej. Samlingen af huse ligger langs Sorøvej. Nord for landsbyen et landskabsfredet område for Kindertofte kirke, og mod nordvest ligger en solcellepark på godt 34 ha. Mod syd, øst og vest fremstår landskabet som intensiv landbrugsjord i omdrift. Mod vest udfolder ådalen til Maglemose Å sig som et område med særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Lokalplanområdet fremstår delvist bebygget med erhvervsbyggeri. I den vestlige del af området ud mod Stenrøjlervej fremstår området grønt omkredset af bøgehække og beplantet bed med forskellige buske. Afgrænsning mod syd består i solitære egetræer i ca. 15 meter højde, der danner en smuk afgrænsning ud mod det åbne land. Mellem træerne er der plantet bøg, for at nedtone virksomheden af hensyn til naboer.

Servitutter

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

Servitut vedr. beplantning aflyses og erstattes af § 9.1. 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.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 5d, Kindertofte by, Kindertofte

Tinglyst: 19/-1957

Titel: Areal med fri oversigt

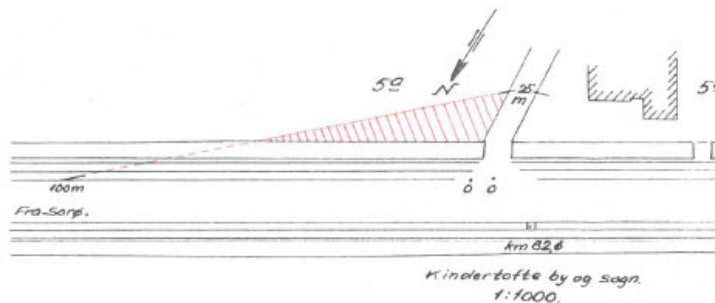
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

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.



Oversigtsareal mod Sorøvej

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Dele af matriklen i lokalplanområdet er kortlagt efter Jordforureningsloven i kat. V1. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lov- bekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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

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

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

Grundvand

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

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

Sø og vandløb

Indenfor lokalplanområdet ligger der ingen søer eller vandløb. Langs Sorøvej ligger en afvandringsgrøft som modtager vejvand og drænvand fra mark samt overfladevand fra pladser på virksomheden efter det har gennemløbet olieudskiller.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område ligger i en afstand af 6,5 km: Habitatområde SAC141 nordlige del af Sorø Sønderkov og 194 Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen og Fuglebeskyttelsesområde 93 Tystrup-Bavelse Sø.

Planen har udelukkende helt lokal karakter, og afstanden til nærmeste Natura 2000 område er over 6,5 km. Dermed vil planen og udførelsen af lokalplanen, hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer eller projekter, påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

Bilag IV-arter

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

Ved en besigtigelse på arealet kan det konstateres, at træerne på arealet er unge og dermed uegnede for flagermus.

Planen kan realiseres uden at yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter påvirkes. Dermed kan den økologiske funktionalitet for yngle- og rasteområder opretholdes.

STØJFORHOLD

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

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

Støjbelastningen fra virksomhedens aktiviteter skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning ved nærmeste enkeltbolig (Vejledning fra Miljøstyrelsen, Eks-

tern støj fra virksomheder, Vejledning nr. 5/1984). For virksomheder beliggende i landsbyer i det åbne land, er det som udgangspunkt en konkret vurdering, der fastsætter støjgrænserne, men typisk vil det være de vejledende støjgrænser for enten områdetype 4 eller 5 der gælder: (Områdetype 4/Områdetype 5)

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

I henhold til spildevandsplanen, er området ikke planlagt spildevandskloakeret. Eksisterende forhold: Spildevand ledes til egen mekanisk rensning. Der ønskes ved udvidelse af personaleforhold nyt minirensningsanlæg på ejendommen.

Regnvandshåndtering

Overfladevand på ubefæstet terræn nedsives lokalt. Overfladevand fra befæstede arealer ledes til igennem sandfang til den eksisterende olieudskiller inden for lokalplanområdet hvorfra overfladevandet ledes til afvandringsgrøft nord for lokalplanområdet.

Der er krav om en udledningstilladelse i forhold til afledning af overfladevand fra befæstede arealer, da overfladevand afledes til vejgrøft.

Friarealer, herunder interne veje og parkeringsarealer, hvor der ikke foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer, må anlægges, så de egner sig til nedsivning af regnvand. For øvrige udendørsarealer, hvor der efter en konkret vurdering ikke må foregå nedsivning, skal afledning af regnvand fra interne veje og kørearealer, befæstede arealer og oplagspladser forsinkes og renses iht. gældende miljølovgivning inden udledning til regnvandsbassin. Der må anlægges regnvandsbassin, der kan bidrage til at forsinke udledning af regnvand, og som kan udvikles som biotop.

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

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

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

Vandforsyning

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

Renovation

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

Tekniske anlæg

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

Området rummer en del tekniske anlæg bl.a. en højspændingsbygning og rørportaler samt oplag af rør på rørreoler og containerpumper.

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.

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet

Nyere tids interesser:

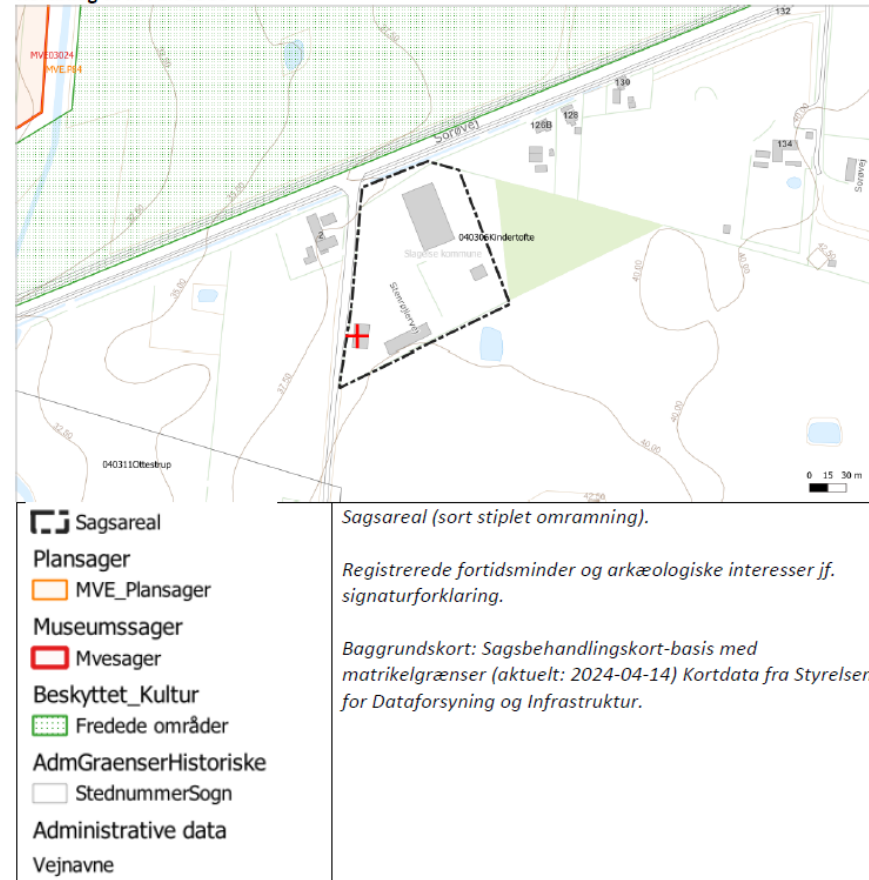
Ingen bemærkninger til lokalplanforslag eller VVM.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at området er bebygget og/eller planeret i forbindelse med byggeriet. Dette forventes at have ødelagt alle eventuelle arkæologiske informationer i jorden.

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.

Kortbilag til MVE.P1968



Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

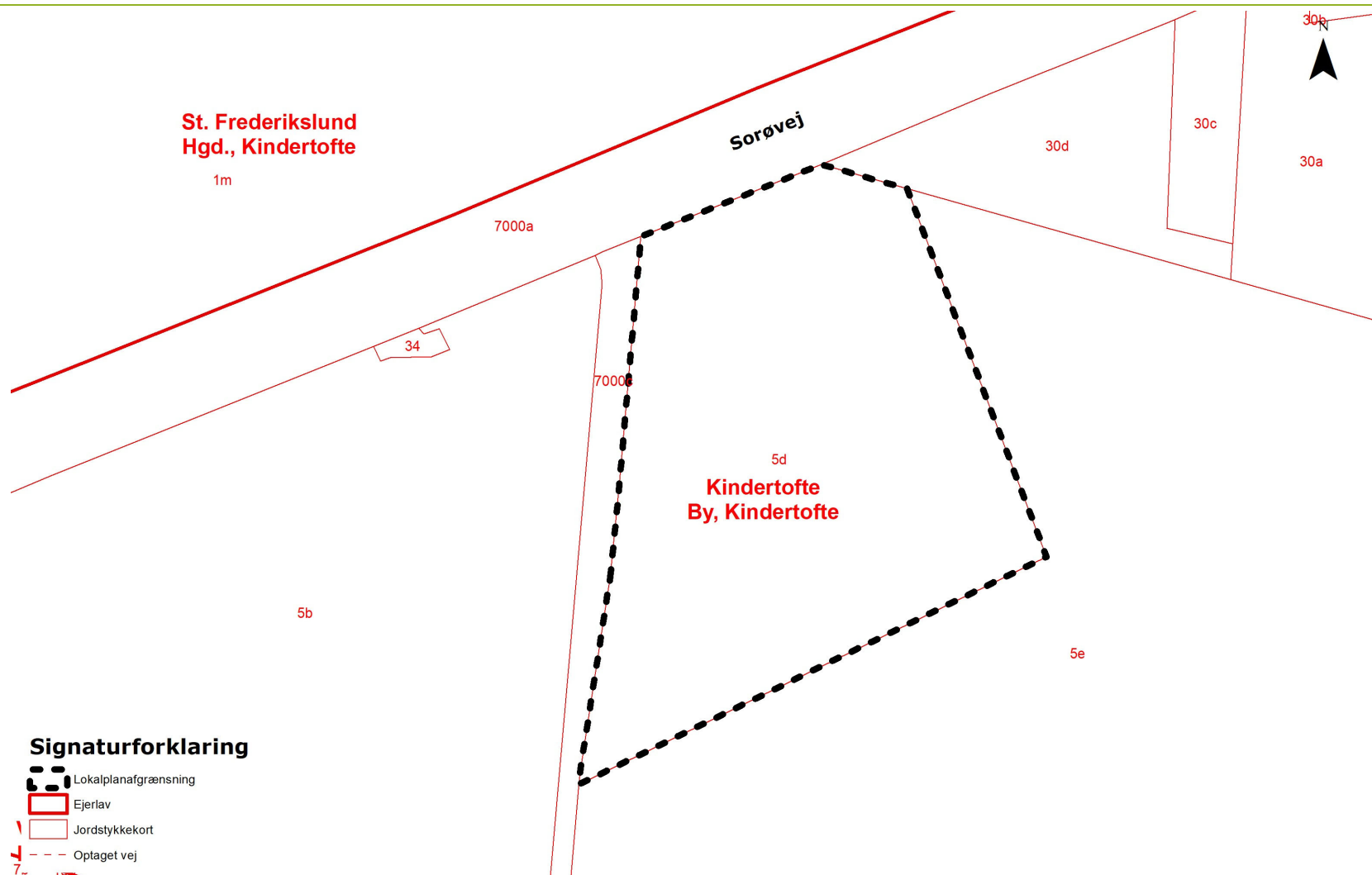
Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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.

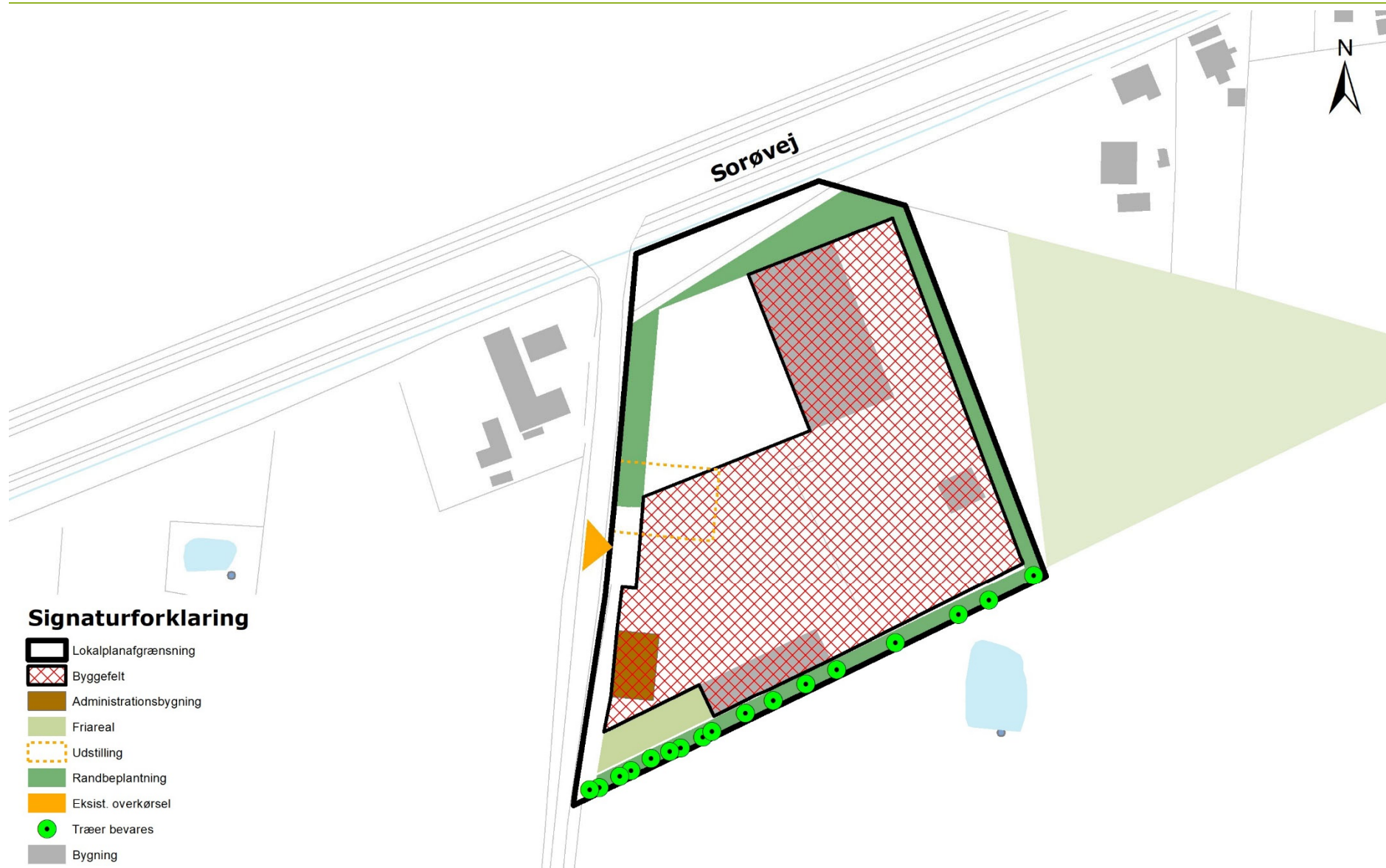
Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

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

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

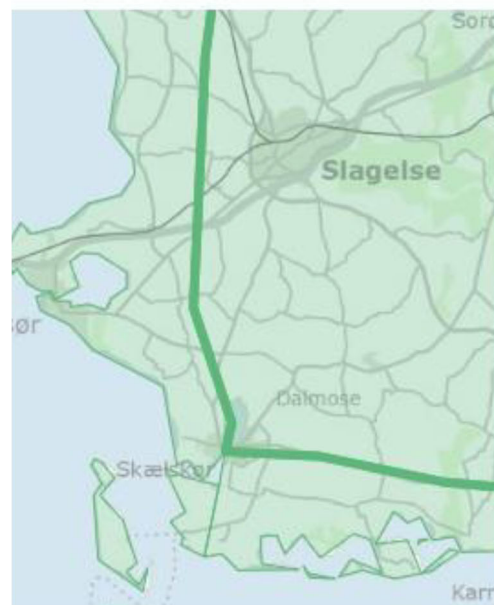


BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: PLANTEARTER

Centrale Slagelse



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

