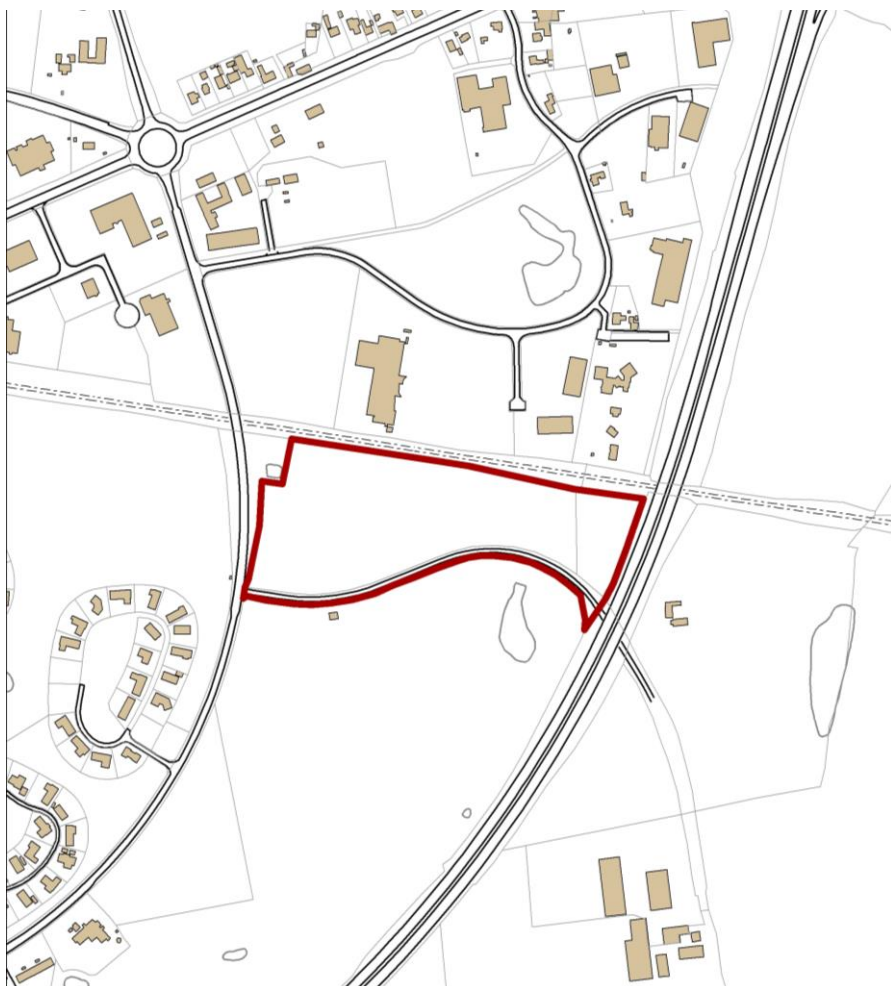


Lokalplan nr. 1018A

Område til liberalt erhverv og småværksteder, Nykobbelvej - Slagelse Ø



Hvad er en lokalplan:

Tilvejebringelse.

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder. Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Offentliggørelse.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysninger om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til regionale miljøcenter, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

De regionale miljøcentre påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med lands- og kommuneplanlægning.

Byrådet kan vedtage planen endeligt, hvis der ikke er kommet indsigelser, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser samt til foreninger og myndigheder.

Indhold.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan.

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering af udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde **skal** den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Retsvirkninger.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

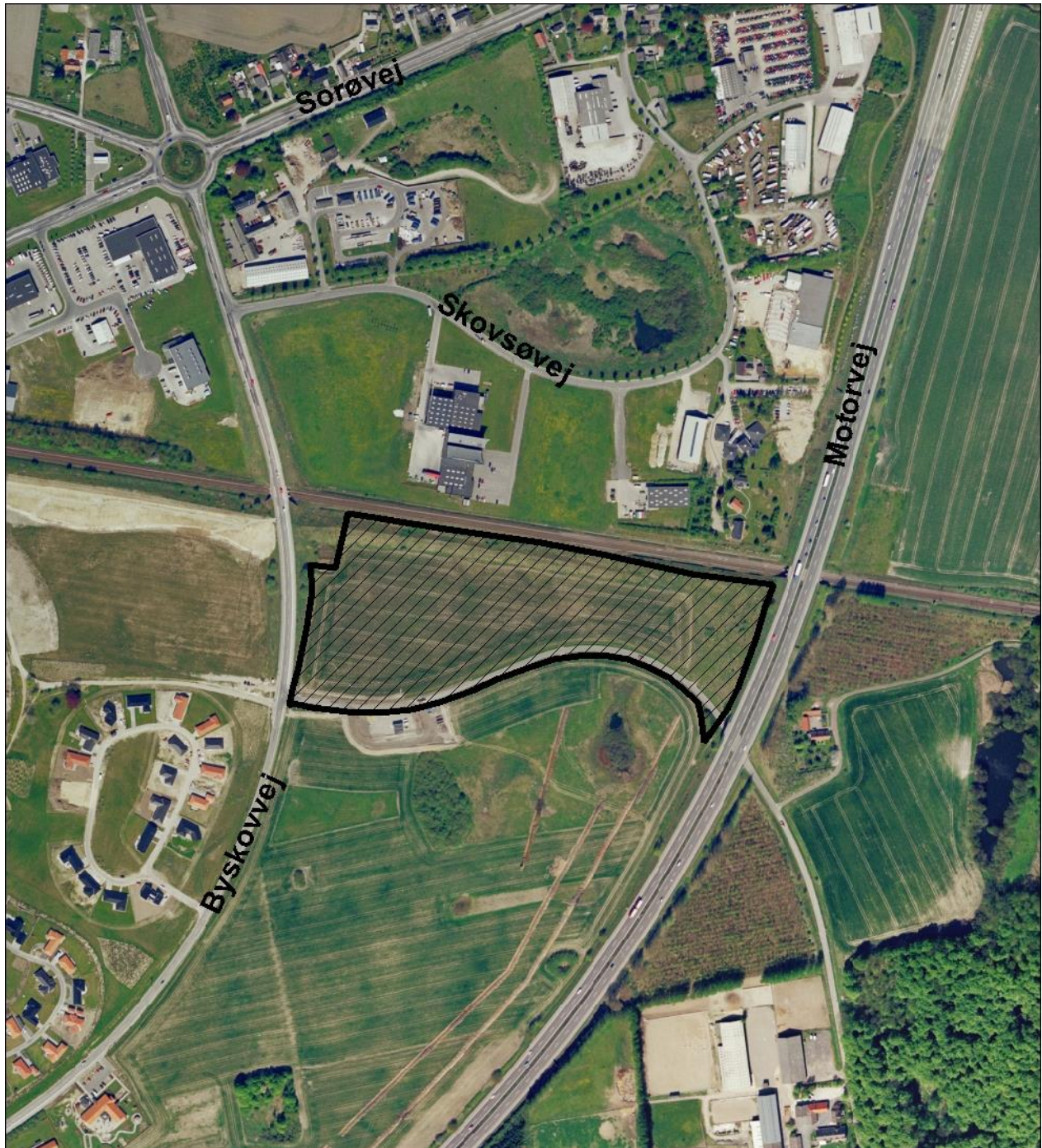
Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod lokalplanen, efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lokalplaner.

LOKALPLAN NR. 1018A

Område til liberalt erhverv og
småværksteder,
Nykobbelvej - Slagelse Ø



LOKALPLAN NR. 1018A

Område til liberalt erhverv og småværksteder, Nykobbelvej - Slagelse Ø

INDHOLD

Lokalplanændringens formål og omfang

Redegørelse for lokalplan 1018A

Indledning
Forhold til anden planlægning
Lokalplanens indhold
Lokalplanens retsvirkninger

Kommuneplantillæg nr. 29

Kommuneplantillæg nr. 15

Bestemmelser for lokalplan 1018A

Kortbilag 1.1

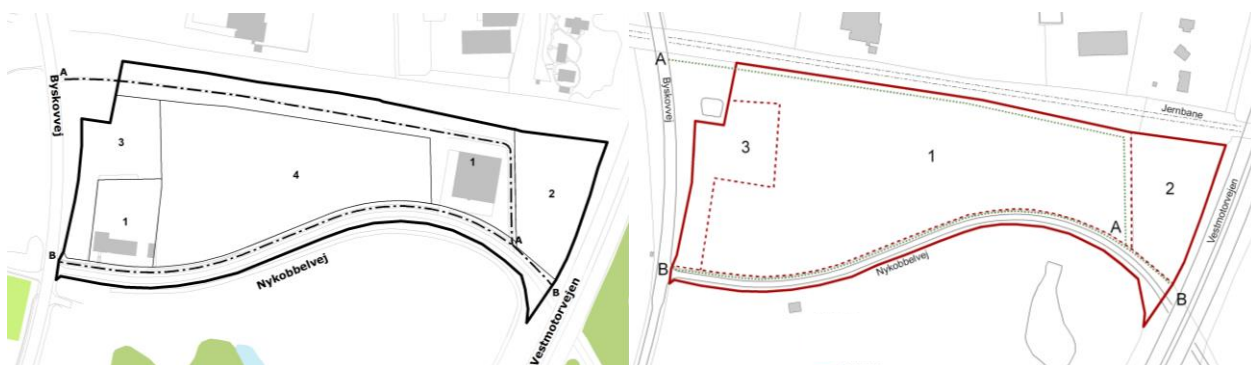
Kortbilag 1.2

Kortbilag 2

Kortbilag 3

LOKALPLANÆNDRINGENS FORMÅL OG OMFANG

Formålet med ændringen af lokalplanen er at åbne op for nye anvendelsesmuligheder i eksisterende erhvervsområde ved Nykobbelvej i Slagelse Øst. Der udpeges et nyt delområde inden for eksisterende delområde 1 – se nedenstående kort. Det nye delområde 4 giver mulighed for at opføre håndværks-, lager-, engros-, kontor- og servicevirksomheder og lignende erhverv op til miljøklasse 3.



Delområder - Lokalplan 1018A

Delområder - Lokalplan 1018

Der er i lokalplanen tilføjet eller ændret bestemmelser under § 2, § 3, § 5, § 8, § 9 og § 11.

Tilføjelserne og ændringerne er markeret med gul og vedrører følgende:

Område og zonestatus, områdets anvendelse, vej-, sti- og parkeringsforhold, ubebyggede arealer, tekniske anlæg samt grundejerforening.

I redegørelsen, herunder afsnit om indledning, forhold til anden planlægning og lovgivning samt afsnit om lokalplanens indhold, er der tilføjet supplerende tekst, som også er markeret med gul.

Der er med ændringen af lokalplanen udarbejdet nye kortbilag. Matrikelkortet med lokalplanafgrænsningen er erstattet af kortbilag 1.1, og områdeplanen er erstattet af kortbilag 1.2.

Ændringen af lokalplanen har også medført et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 30. september 2022 til den 28. oktober 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 1 hørings svar. Hørings svaret har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe mulighed for at etablere et mindre serviceområde ved Nykobbelvej i Slagelse Øst.

Lokalplanændringen er udarbejdet for at skabe nye anvendelsesmuligheder i eksisterende erhvervsområde ved Nykobbelvej.

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere kontorer, liberale erhverv, mindre håndværksvirksomheder og kursusvirksomhed. Desuden bliver der et mindre areal der udlægges som en del af den grønne ring om Slagelse og et areal mod nordvest, der udlægges til udvidelse af et regnvandsbassin.

Lokalplanændringen åbner mulighed for at etablere håndværks-, lager-, engros-, kontor- og servicevirksomheder og lignende erhverv i et nyt delområde.

Der kan opføres byggeri med maksimalt 2 etager og 8½ m. højde. Området vejbetjenes fra Nykobbelvej.

Lokalplanen fastlægger desuden, at der skal etableres en sti på banevolden og langs Nykobbelvej, således at området rekreativt knyttes til det sydligere beliggende jordvoldsområde og dettes interne stinet.

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i perioden fra den 13. oktober 2007 til den 10. december 2007.

Lokalplan 1018A har været offentligt fremlagt i perioden fra den 30. september 2022 til den 28. oktober 2022.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Regionplan 2005-2016

Planområdet er i Regionplan 2005-16 udlagt som BYOMRÅDE og kan derfor inddrages direkte i planlægningen til byformål.

Regionplan 2005-2016 udlægger området til "Område med særlige drikkevandsinteresser", hvor der ikke kan etableres særligt grundvandstruende aktiviteter.

Lokalplanen rummer ikke aktiviteter, der er grundvandstruende, hvorfor den planlagte arealanvendelse ikke er i konflikt med udpegningen.

Kommuneplan For Slagelse Kommune 2001-2012

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen for Slagelse Kommune udlagt til serviceerhverv; Offentlige og private institutioner samt erhvervsvirksomheder inden for handel og service, som rammeområde 3.D.16.

Rammebestemmelserne er følgende:

- a. Området anvendes til offentlige formål (institutioner mv), private institutioner og erhvervsvirksomheder inden for handel og administration, men uden egentlig produktion, der kan omfattes af Miljølovens liste. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervssekemaet.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager
- d. Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- e. Bebyggelsen skal holde mindst 40 m afstand fra midten af jernbanen og 20 m. fra skel mod Byskovvej. Bebyggelsen skal udformes, så støjen fra disse trafik anlæg ikke giver gener for bebyggelsens anvendelse.
- f. I område 3D16 skal arealerne i en afstand af 150 m fra motorvejen planlægges som en del af den grønne ring rundt om Slagelse. Arealerne skal planlægges som fælles friarealer i takt med områdets udbygning

Kommuneplantillæg

I den gældende kommuneplan for Slagelse Kommune er der udlagt en grøn ring om Slagelse. I den forbindelse er ovennævnte rammebestemmelse for området, f) indsat. Imidlertid er der i nærværende område tale om et restareal mellem jernbanen og jordvolden. Jordvolden er beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet. Således giver det ingen praktisk mening at udlægge et 150 m. bredt bælte inden for lokalplanområdet, som en del af den grønne ring.

På den baggrund ledsages denne lokalplan af et kommuneplantillæg, som ændrer ovenstående pkt. f. til kun at omfatte arealet matr.nr. 1q Skovsø by Ottestrup.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Slagelse Kommuneplan 2021 udlagt til

For Slagelse Kommune 2021

kontor- og serviceerhverv inden for rammeområde 1.3E13.

Rammebestemmelserne er følgende:

- Plannummer: 1.3E13
- Rammenavn: Serviceerhverv, Nykobbelvej
- Anvendelse generelt: Erhvervsområde
- Anvendelse specifik: Kontor- og serviceerhverv
- Zonestatus: By- og landzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Maks. etageantal og højde: 2 etager

Kommuneplantillæg Kommuneplan 2021

Med lokalplanændringen gives der mulighed for at opføre andre erhverv end kontor- og serviceerhverv, hvorfor denne lokalplanændring ledsages af et kommuneplantillæg.

Planloven

Lokalplanområdet overføres med denne lokalplan fra landzone til byzone.

Naturbeskyttelsesloven

En del af ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, idet et plantebælte langs jernbanen og skovstykket Kalven på den anden side af motorvejen trækker 300 m. byggelinje. Beskyttelseslinjerne søges ophævet, idet der ikke ses at være noget formål med beskyttelsen i området.

Miljøcenter Roskilde har den 28. februar 2008 reduceret naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje inden for en del lokalplanområdet som vist på kortet nedenfor.



Slagelse Lystskov (Kalven) og et mindre skovbevokset jernbanetracé afkaster skovbyggelinje inden for lokalplanområdet.

Miljøcentret har vurderet, at en reduktion af linjen vil erstatte en række dispensationer med en administrativ sagsgang.

Det vurderes, at reduktionen af linjen ikke forringer skovenes værdi som landskabselement eller påvirker værdifulde skovbryn væsentligt.

Et af de eksisterende regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Enhver ændring af regnvandsbassinet kan derved kun ske efter forudgående dispensation.

Museumsloven

Der er ikke kendte arkæologiske fund i området. Museumslovens bestemmelser gør, at hvis der ved kommende jordarbejder i forbindelse med byggeri fremkommer arkæologiske levn, kan de kræves udgravet for bygherrens regning. Det kan betyde anlægsstop af påbegyndte jordarbejder indtil en udgravning er gennemført. Der skal derfor foretages nærmere undersøgelser på arealet inden selve byggemodningen igangsættes. Bygherre kan anmode Museet, eller Museet kan beslutte at foretage nærmere undersøgelser på arealet inden selve byggemodningen igangsættes.

Landbrugsloven

Området er udlagt til landbrugsformål med landbrugspligt. Denne vil blive ophævet ved planens realisering.

Vejadgang

Området vil blive vejbetjent fra Nykobbelvej.

Stiforhold

Inden for lokalplanområdet udlægges to stier, der hænger sammen internt, men også med de omliggende arealer.

Sti A-A udlægges på banevolden i 3 meters bredde. Fra By-skovvej og 280 m. ind udlægges stien dog i 4 meters bredde, således at den lejlighedsvis kan anvendes til at vedligeholde den spildevandsledning, der anlægges for foden af banevolden.

Sti B-B langs Nykobbelvej etableres i 3 meters bredde og vil fungere som fortov/sti. Se snit på bilag 3.

Kollektiv trafikbetjening

Ved lokalplanens vedtagelse er de nærmeste busstoppsteder Stikkelsbærvej (Vendepladsen) og Slagelse, Skovsø (Sorøvej). Stikkelsbærvej (Vendepladsen) busbetjenes af bus 901, og Slagelse, Skovsø (Sorøvej) busbetjenes af bus 460R.

Tilgængelighed/ Handicapforhold

Adgangsveje til bygningerne samt opholdsarealer skal udformes med henblik på størst mulig tilgængelighed for alle.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal ifølge Slagelse Kommunes varmeplan forsynes med naturgas. Alternative energiformer som varmepumper, solvarme m.v., kan dog etableres.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra SK Vand A/S.

Kloakplanlægning/ Betjening

Bebyggelser i lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes de offentlige kloaker.

Både regnvands- og spildevandsledningen ligger i den nordlige del af området, op mod jernbanen. Regnvandssystemet er dimensioneret til, at alle fremtidige lodsejere sørger for at forsinke regnvandet 2 l/s/ha forud for afledning af regnvand.

Brandhaner

Det anbefales, at der opsættes en brandhane i lokalplanområdet med en mindste vandydelse på 800 l/min.

Landskab og beplantning

Syd for lokalplanområdet vil der jf. lokalplan 248 blive etableret en jordvold, som en del af den grønne ring om Slagelse og som støjværn mod motorvejen. Jordvolden vil visse steder mod Nykobbelvej blive op mod 17 m. høj og blive beplantet med en skovagtig beplantning. Volden bliver det givne sted formentligt ret stejlt.

Beplantning og byggeri inden for lokalplanområdet skal derfor etableres med dette forhold for øje.

Beplantning inden for lokalplanområdet bør i forlængelse heraf vælges med omhu og både kunne forholde sig til de store volumener og den skovagtige beplantning på den anden side af Nykobbelvej. Plantevalget skal være egnskaraktæristisk og afspejle den beplantning der er udført i Kassebjerggårdområdet.

Vejtræer langs Nykobbelvej:

Poppel eller asp

-da de bliver høje og vokser hurtigt og derved vil kunne danne en god overgang mellem jordvolden og de noget mindre bygninger.

Plantes med 12-15 m. mellemrum.

Ind imellem plantes:

Eg

-da poppel eller asp har en relativ kort levetid og måske bliver for høje. I mellemtiden vil eg være vokset til og kunne optræde som et fornuftigt vejtræ.

Plantes ligeledes med 12-15 m. mellemrum.

Se vejprofil jf. kortbilag 3.

Beplantning på banevolden (ikke mod banen):

Overstandere:

Eg

Fuglekirsebær

Poppel / asp (som ammetræ)

Hæg

Bundplantning:

Slåen

Kornel

Syren

Fjeldribs
Vilde roser, dog ikke rosa rugosa
Brombær

Regnvandsbassin

Af hensyn til landskabet og den lokale fauna bør regnvandsbassinet udformes så det ligner en naturlig sø. Bassinets profil bør i den forbindelse udformes, så det er til størst glæde for bl.a. padder ved eks. ikke at have for stejle sider.

Beplantning omkring regnvandsbassinet:

Der forekommer løvfrø i nærheden af lokalplanområdet, hvorfor det vil være en god ide at beplante rundt om såvel det nye som det eksisterende regnvandsbassin med tornede buske som vilde roser og brombær. Således vil paddernes livsvilkår blive forbedret og have mulighed for at sprede sig.

Bilag IV-arter

Ingen af arealerne i lokalplanområdet vurderes at være et potentielt levested for de mest sandsynlige bilag IV arter såsom markfirben og flagermus.

Terræn

Terrænet inden for lokalplanområdet hælder en del ned mod banevolden. For at kunne etablere en fungerende helhed om bygningerne kræves der, visse steder, en del jordarbejder omkring bygninger og p-pladser.

Længere mod nord, mod banevolden, må terrænet ikke ændres væsentligt af hensyn til den landskabelige helhed.

Af hensyn til afledningsforholdene skal dette område dog sikres at holde en minimumskote på 45, hvilket betyder, at der på visse grunde også skal ske påfyldning af jord.

Affald

Området er omfattet af kommunens renovationsregulativ, som også omfatter erhvervsejendomme, for så vidt angår husholdningsaffald til forbrænding.

Støj

Virksomhederne, der kan etableres i lokalplanområdet, er virksomheder, som ikke støjer væsentligt og ikke har nogen væsentlig miljøbelastning. Således vil der ikke være nogen støjkonsekvenser i forhold til de nærliggende støjfølsomme anvendelser i eks. Kassebjerggårdområdet.

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart op til såvel Vestmotorvejen som jernbanen, hvorfor der evt. kan opstå støjgener i den forbindelse. Det er derfor vigtigt, at Miljøministeriets støjkraav overholdes. Støjkraav der vil være forskellige alt efter anvendelsen af de forskellige bygningstyper og anvendelse.

Hvis der opføres lager- og engrosvirksomheder i delområde 4, kan der evt. opstå støjgener for de nærmeste naboejendomme inden for lokalplanområdet grundet tung trafik ved levering og afhentning af varer. Støjen fra den tunge trafik vurderes dog at være af mindre karakter i forhold til støjen fra Vestmotorvejen og jernbanen.

Det vurderes yderligere, at der ikke vil opstå væsentlige støjgener for boligområdet Kassebjerggård, idet afstanden fra delområde 4 til nærmeste bolig er over 100 meter. Derudover er der etableret en støjvold (byskovvolden) syd for lokalplanområdet, som en del af den grønne ring om Slagelse og som støjværn mod motorvejen. Det vurderes, at denne støjvold vil afbryde den direkte udbredelse af støjen fra Nykobbelvej til boligområdet Kassebjerggård.

Desuden skal parkering af lastbiler og større varevogne samt varelevering og -afhentning i delområde 4 foregå på egen grund og bag bebyggelsen for at påvirke nærmeste naboer så lidt som muligt ved af- og pålæsning.

Aktiviteter skal overholde Miljøministeriets vejledende støjkrav til omgivelser.

Forurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Området ligger uden for områdeklassificeret område for let forurenede jord.

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).

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), men uden for indsatsområde for grundvandsbeskyttelse og uden for boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

I lokalplanområdet må der ikke etableres erhverv, som har oplag af, anvender eller frembringer stoffer, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, herunder ved spild som følge af uheld.

”Miljø og Planlægning”

Området udlægges til erhverv såsom kontor, liberale erhverv, kursusformål, mindre værksteder mm. Disse erhverv svarer til såkaldt klasse 1 og 2 i Håndbog om Miljø og Planlægning (Skov og Naturstyrelsens vejledning i lokalisering ”Håndbog om miljø og planlægning” fra 2004).

I delområde 4 må der opføres håndværks-, lager-, engros-, kontor- og servicevirksomheder og lignende erhverv op til miljøklasse 3. Miljøklassen i dette delområde forhøjes til 3, da der ved lager- og engrosvirksomheder kan forekomme tung trafik ved afhentning og levering af varer, som vurderes at påvirke omgivelserne i mindre grad.

Håndbogen inddeler virksomheder i 7 klasser afhængig af deres miljøbelastning. Virksomhedsklasserne anvendes bl.a. til at beskrive miljøsituationen og afstand mellem boliger og virksomheder.

Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3
<p>Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.</p> <p>Anbefalet mindste afstand til boliger er 0 meter.</p>	<p>Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.</p> <p>Anbefalet mindste afstand til boliger er 20 meter.</p>	<p>Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsom anvendelse.</p> <p>Anbefalet mindste afstand til boliger er 50 meter.</p>

Miljøvurdering

Der er foretaget miljøvurderingsscreening af lokalplanen. Det er besluttet, at der ikke skal udarbejdes en særlig miljøvurdering af planen, da der er tale om en mindre byudvidelse inden for kommuneplanrammen, som ikke påvirker miljø eller omgivelserne betydeligt.

Der er foretaget en miljøvurderingsscreening af lokalplanændringen. Det er besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen, da der er tale om ændringer af mindre omfang i eksisterende lokalplan samt mindre ændring af kommuneplanrammen. Samlet set vurderes det, at der ikke vil forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet eller omgivelserne.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et mindre serviceområde. Her kan etableres kontor, liberale erhverv, mindre håndværksvirksomhed og kursusvirksomhed.

Lokalplanændringen giver mulighed for at etablere håndværks-, lager-, engros-, kontor- og servicevirksomheder og lignende erhverv i et nyt delområde.

I lokalplanområdet østligste del er der et mindre areal som ikke kan bebygges idet det er en del af den grønne ring om Slagelse. Mod nordvest udlægges et areal til udvidelse af regnvandsbassin.

Området er således delt op i fire delområder:

- Delområde 1 der kan bebygges og anvendes til erhverv som kontor, liberale erhverv, kursusformål, mindre værksteder mm. i max. 2 etager og 8½ m. Området omfatter desuden en stiforbindelse beliggende på banevolden, løbende fra Kassebjerggårdsområdet over Byskovvej til Nykobbelvej.
- Delområde 2 der ikke må bebygges og er den del af den grønne ring om Slagelse.
- Delområde 3 der kan anvendes til regnvandsbassin o.lign.
- Delområde 4 der kan bebygges med håndværks-, lager-, engros-, kontor- og servicevirksomheder og lignende erhverv op til miljøklasse 3. Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager og med en max. bygningshøjde på 8½ m.

Ud over delområderne er den eksisterende Nykobbelvej beliggende mod syd. Nykobbelvejs profil ændres i forbindelse med lokalplanen, og der etableres bl.a. en sti langs vejen.

Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til landbrugsformål, men inddrages nu i sin helhed i byzone.

Byggeri skal opføres med facadeflugt til Nykobbelvej og opføres med maksimalt 2 etager og 8½ m. høj. Bebyggelse og tag må ikke udføres i reflekterende materialer, dog er det muligt at anvende materialer som aluminium, zink osv., der med tiden bliver mere matte samt stedvise glaspartier. Byggeriet skal være fritliggende og præget af gode materialer og arkitektur.

Området er relativt stærkt skrånende mod jernbanevolden

mod nord, særligt i den vestlige del af området. For at sikre en tilpas modellering af terrænformerne skal en terrænreguleringsplan godkendes for den enkelte ejendom. Terrænreguleringen skal primært foregå som en udjævning af arealerne tættest mod Nykobbelvej.

Området vil blive vejbetjent med indkørsel fra Nykobbelvej, og parkering foregår på egen grund.

Lokalplanen fastlægger desuden, at der etableres en sti på banevolden, således at området rekreativt knyttes til Nykobbelvej og det sydligere beliggende jordvoldsområde, herunder dettes interne stinet.

I lokalplanområdets nordvestlige hjørne kan der i forbindelse med eksisterende anlæg etableres et regnvandsbassin. Regnvandsbassinet skal anvendes til regnvand fra store dele af Kassebjerggård området mm. Regnvandsbassinet skal udformes organisk bl.a. af hensyn til padder.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlægningslovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 29

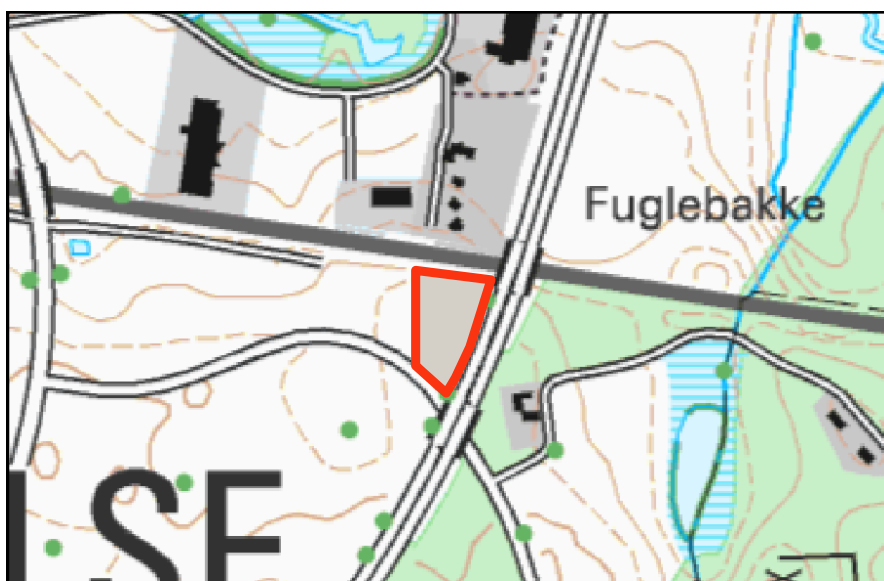
SLAGELSE KOMMUNEPLAN 2001-2012

Rammebestemmelserne for 3.D.15 og 3.D.16 er i Slagelses Kommuneplan 2001-2012 udlagt til følgende:

- a. Området anvendes til offentlige formål (institutioner mv), private institutioner og erhvervsvirksomheder inden for handel og administration, men uden egentlig produktion, der kan omfattes af Miljølovens liste. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager
- d. Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- e. Bebyggelsen skal holde mindst 40 m afstand fra midten af jernbanen og 20 m. fra skel mod Byskovvej. Bebyggelsen skal udformes, så støjen fra disse trafik anlæg ikke giver gener for bebyggelsens anvendelse.
- f. I område 3D16 skal arealerne i en afstand af 150 m fra motorvejen planlægges som en del af den grønne ring rundt om Slagelse. Arealerne skal planlægges som fælles friarealer i takt med områdets udbygning

Pkt. f ændres med dette Kommuneplantillæg til:

- f. *Gældende for område 3D16: Et areal (som angivet på kortbilaget) tættest på motorvejen skal friholdes som en del af den grønne ring om Slagelse.*



Kommuneplantillæg nr. 15

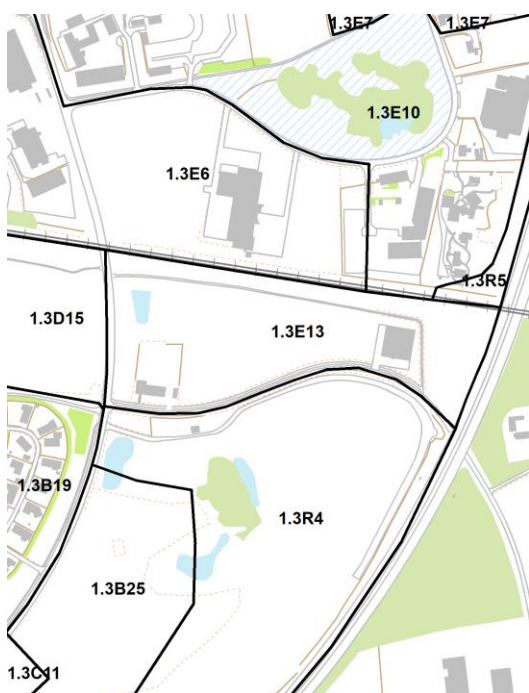
SLAGELSE KOMMUNEPLAN 2021

Rammebestemmelserne for 1.3E13 er i Slagelses Kommuneplan 2021 udlagt til følgende:

- Plannummer: 1.3E13
- Rammenavn: Serviceerhverv, Nykobbelvej
- Anvendelse generelt: Erhvervsområde
- Anvendelse specifik: Kontor- og serviceerhverv
- Zonestatus: By- og landzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Maks. etageantal og højde: 2 etager

Med dette kommuneplantillæg ændres den specifikke anvendelse til erhvervsområde for at muliggøre opførelsen af andre typer erhverv inden for rammeområdet. For 1.3E13 gælder nu følgende:

- Plannummer: 1.3E13
- Rammenavn: Serviceerhverv, Nykobbelvej
- Anvendelse generelt: Erhvervsområde
- Anvendelse specifik: Erhvervsområde
- Zonestatus: By- og landzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Maks. etageantal og højde: 2 etager



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den 8. oktober 2007

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den 25. februar 2008

På byrådets vegne _____

Lis Tribler / Egon Bo
Borgmester Kommunaldirektør

Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

Den _____

På civilrettens vegne: _____

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 15

Kommuneplantillæg nr. 15 til Slagelse Kommuneplan 2021 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. september 2022.

Kommuneplantillæg nr. 15 til Slagelse Kommuneplan 2021 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 19. december 2022.

LOKALPLAN NR. 1018

BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge en del af lokalplanområdet til erhvervsformål, udearealer, parkering samt vejadgang

at etablere en stiforbindelse langs banevolden og lade denne forbinde til øvrige stier mod syd og vest, som en del af Slagelse Kommunes grønne ring.

at udlægge et areal til etablering af et teknisk anlæg, regnvandsbassin o.lign.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanens område er vist på kortbilag 1.1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Skovsø, Slagelse Jorder

16o, 16t, 16u, 16v, 7000f og del af 16s

og

Skovsø By, Ottestrup

1q

samt alle parceller, der efter den 23. december 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder, se kortbilag 1.2.

3.2 Delområde 1 kan kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes **erhverv** såsom kontor, liberale erhverv, kursusformål, mindre værksteder mm. Dog skal der inden for delområdet etableres en sti på banevolden, der slutter sig til Nykobbelvej langs skel-

let til matr.nr. 1q.

3.3 Delområde 2 skal anvendes som en del af Slagelses grønne ring og må ikke bebygges.

3.4 Delområde 3 skal anvendes til tekniske anlæg som regnvandsbassin o.lign.

Ad 3.5

Der henvises til lokalplanens redegørelsesafsnit om "Miljø og planlægning" for nærmere beskrivelse af miljøklasse 1-3.

3.5 Delområde 4 må kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må der kun opføres eller indrettes håndværks-, lager-, engros-, kontor- og servicevirksomheder og lignende erhverv op til miljøklasse 3.

3.6 Nykobbelvej med tilhørende stiforløb afslutter lokalplanområdet mod syd.

§ 4 UDSTYKNINGER

4.1 Udstykning skal foretages efter princippet på kortbilag 2.

4.2 Mindste grundstørrelse er 4000 m².

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Alle ejendomme vejbetjenes ad Nykobbelvej.

5.2 Den eksisterende Nykobbelvej udlægges med et vejudlæg på 8 m. Langs vejen etableres en sti B-B.
Se kortbilag 1.2 og snit på bilag 3.

5.3 Langs Nykobbelvej skal etableres belysning med en lyspunkthøjde på højst 9 m. Der skal desuden etableres en gennemgående træække langs vejens nordside.
Se snit på bilag 3.

5.4 Der skal anlægges minimum én p-plads pr. 50 etagemeter erhvervsareal. Dog minimum én p-plads pr. 20 etagemeter kursusvirksomhed.
For lagerbygninger skal der dog kun udlægges én p-plads pr. 100 etagemeter.

5.5 Al parkering skal foregå inden for egen ejendom.

5.6 Der udlægges areal og etableres en sti A-A på banevolden, som skal munde ud i Nykobbelvej på matr.nr. **16u** i skellet mod matr.nr. 1q.
Stien skal være offentlig tilgængelig og anlægges i 3 meters bredde. Indtil 280 m fra Byskovvej dog i 4 meters bredde.

5.7 Sti A-A skal kunne anvendes til nødvendig kørsel for drift og vedligeholdelse af regn og spildevandsanlæg indtil 280 m. fra Byskovvej.

5.8 I delområde 4 skal parkering af lastbiler og større

Ad 5.4

Med lagerbygninger menes erhvervsareal, der alene har funktion som lager.

varevogne samt varelevering og -afhentning foregå på egen grund og bag bebyggelsen.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Der udlægges en byggelinje på 20 m. (målt fra vejmidte) langs Nykobbelvej hvor inden for der ikke kan opføres byggeri. Dog kan mindre byggeri som cykelskure o.lign. opføres inden for byggelinjen.
- 6.2 Byggeri skal være beliggende med min. 2,5 m. til skel. Imidlertid kan mindre byggeri som cykelskure o.lign. opføres tættere på skel og i skel.
- 6.3 Der må højst bygges i to etager og maksimalt 8½ m.
- 6.4 Bebyggelsesprocent må maksimalt være 40.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

- 7.1 Udvendige bygnings sider må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Facader må ikke udføres i reflekterende materialer, dog er det muligt at anvende materialer som aluminium, zink osv., der med tiden bliver matte samt stedvist glaspartier.
- 7.2 Tage skal fremstå i mørke farver som mørk grå eller sort og må ikke udføres i reflekterende materialer.
- 7.3 Tage må ikke udføres med en hældning over 30°.
- 7.4 Skiltning og flagning skal foregå direkte på eller i direkte tilknytning til bygningen og godkendes af Slagelse Kommune jf. "regler for skiltning". Der kan desuden tillades etablering af én stander med fælles skiltning ved indkørslen til Nykobbelvej.
- 7.5 Der skal foreligge et visualiseret tegningsmateriale af facader med redegørelse for brug af materialer ved ansøgning om byggetilladelse.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Delområde 1 og 4:
Inden for 100 m. fra Nykobbelvej, må der foretages terrænregulering i forbindelse med tilpasning af bygninger og parkering, således at der opnås en passende terrænmæssig helhed om bygninger og adgangsforhold.
Længere end 100 m. fra Nykobbelvej må der kun foretages terrænregulering inden for +/- ½ m., der tilpasser sig områdets karakter og giver en landskabelig helhed. Minimumskote dog 45 af hensyn til

afledningsforhold.

Der må etableres jordvolde, såfremt disse beplantes.

- 8.2 Baneskråningen, der løber langs lokalplangrænsens nord-skel, skal beplantes med en tæt egnskarakteristisk beplantning. Beplantningen skal etableres på sydsiden af skråningen og kan suppleres med et trådhegn
- 8.3 Skel må kun markeres med levende hegn, som kan suppleres med et trådhegn.
- 8.4 Der skal etableres et levende hegn mellem delområde 1 og 2 på østsiden af sti A-A.
- 8.5 Der skal fremsendes terrænreguleringsplan, beplantnings- og belægningsplan for den enkelte grund til godkendelse i Slagelse Kommune.

Ad 8.6

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

8.6 Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 El-ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 9.2 Der må ikke opsættes antenner, paraboler mm. der er synlige ude fra.

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

§10 MILJØ

- 10.1 Støjniveauet inden i bygningerne skal overholde de vejledende støjgrænser fastsat af Miljøministeriet.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1 Alle grundejere inden for delområde 1 og 4 har medlemspligt i eksisterende grundejerforening.

- 11.2 Grundejerforening skal bl.a. varetage fælles opgaver, herunder drift og vedligehold af stien A-A og eks. beplantning og vedligehold af baneskråningen.

11.3 Eksisterende grundejerforening må ikke nedlægges uden kommunens godkendelse.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den _____ 8. oktober 2007

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den _____ 25. februar 2008

På byrådets vegne _____

Lis Tribler / Egon Bo
Borgmester Kommunaldirektør

Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

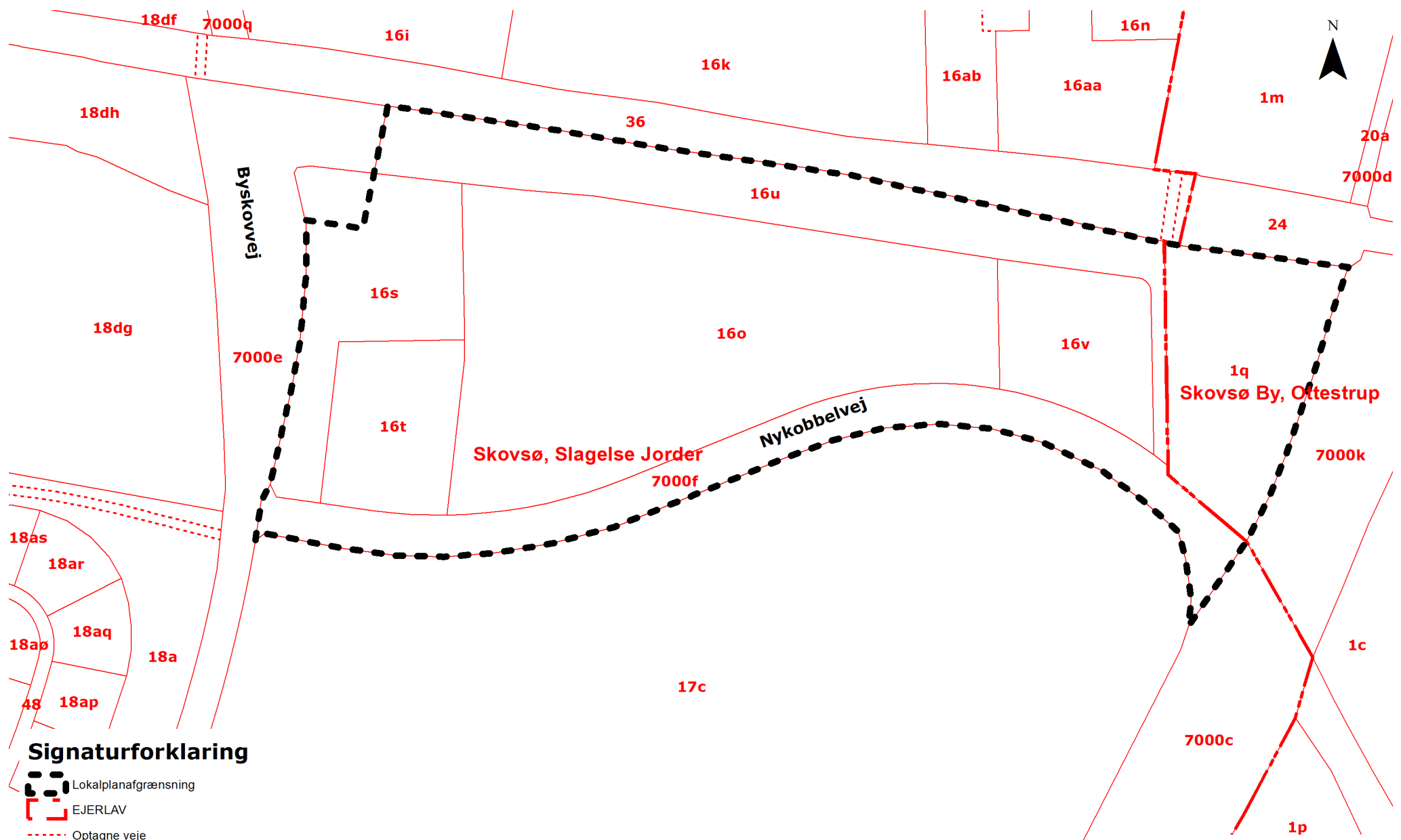
Den _____

På civilrettens vegne: _____





VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1018A

Lokalplan 1018A er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. september 2022.

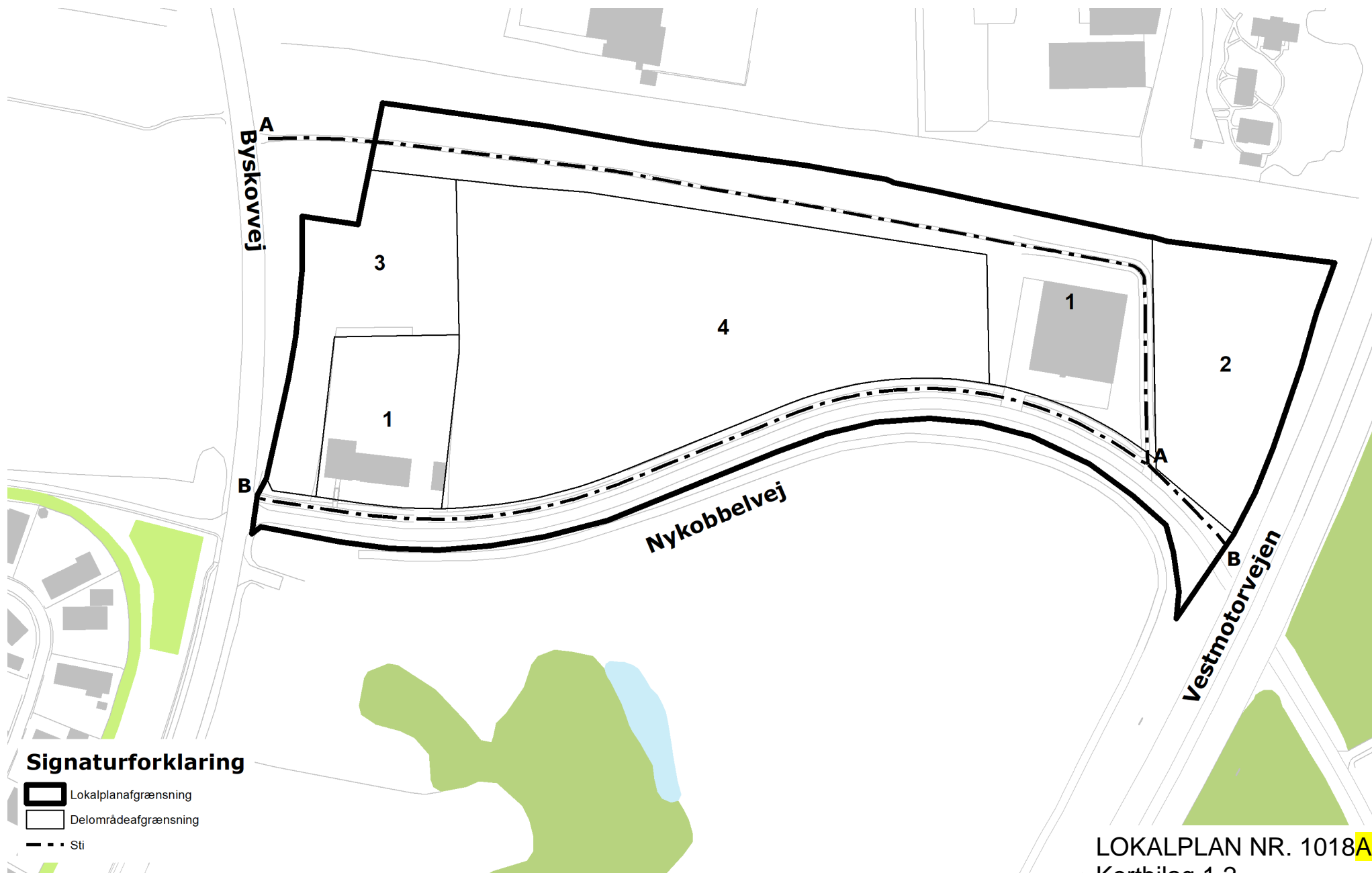
Lokalplan 1018A er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 19. december 2022.







Signaturforklaring

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

LOKALPLAN NR. 1018A
 Kortbilag 1.1
 Matrikelkort



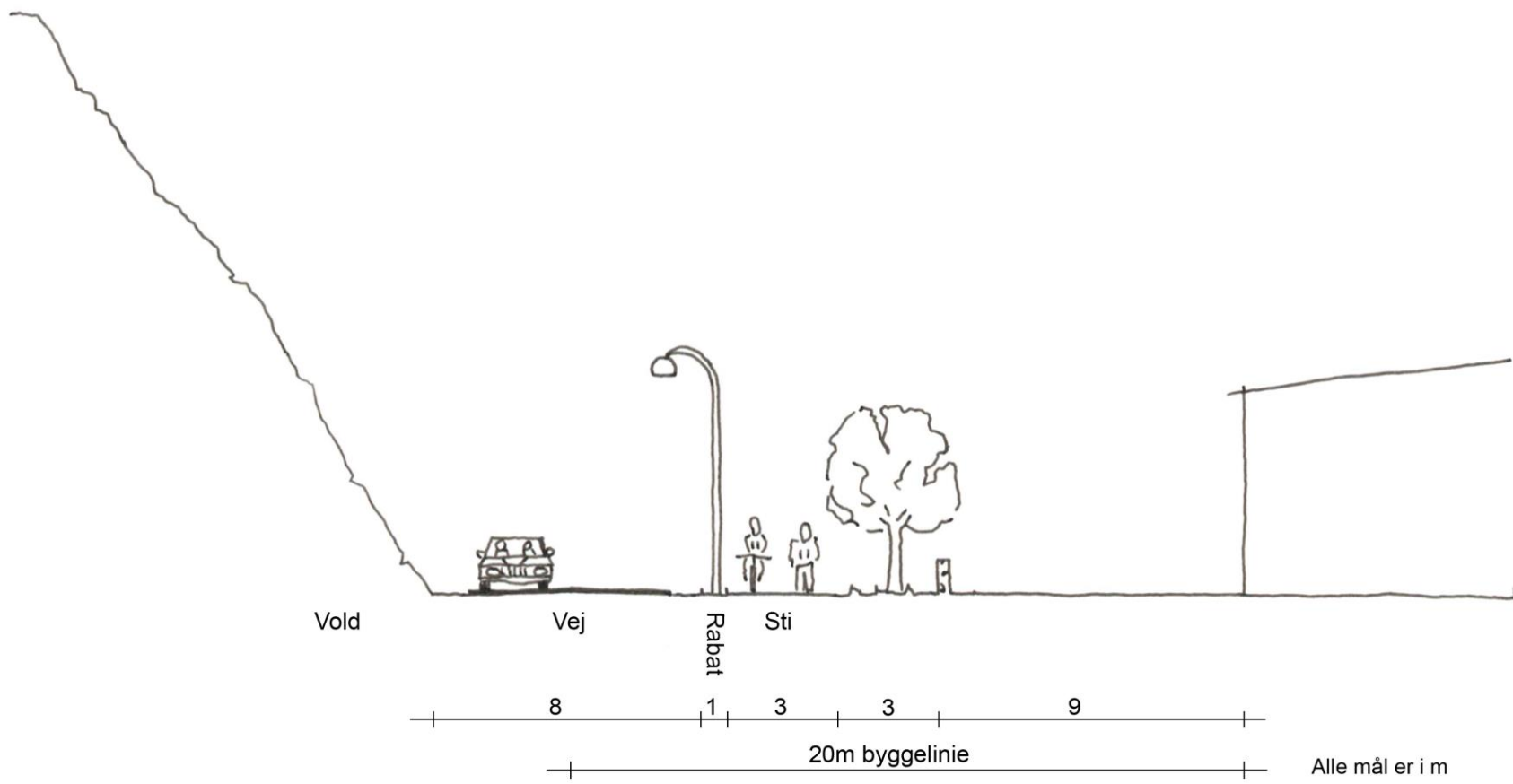
Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområdeafgrænsning
-  Sti
- 

LOKALPLAN NR. 1018A
Kortbilag 1.2
Arealanvendelseskort



LOKALPLAN NR. 1018A
Kortbilag 2
Illustrationsplan
Mål 1:2000



LOKALPLAN NR. 1018A
Kortbilag 3
Illustrationsplan
Mål 1:20

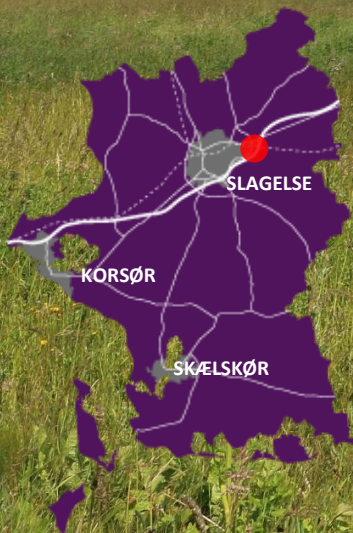


SLAGELSE BY



Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
www.slagelse.dk





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 15

KOMMUNEPLAN 2021

ERHVERV VED NYKOBDELVEJ
SLAGELSE ØST

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2022

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 15

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 30. september 2022 til den 28. oktober 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter rammeområde 1.3E13, som er beliggende ved Nykobbelvej, Slagelse Øst.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre den specifikke anvendelse fra kontor- og serviceerhverv til erhvervsområde for at muliggøre opførelsen af andre typer erhverv inden for rammeområde 1.3E13.

FOROFFENTLIGHED

Pligten til at gennemføre en forudgående offentlighedsfase gælder ikke, hvor planforslaget kun fordrer mindre ændringer i kommuneplanens rammedel. Ændringerne må ikke stride imod kommuneplanens hovedprincipper, jf. planlovens § 23c, stk. 2.

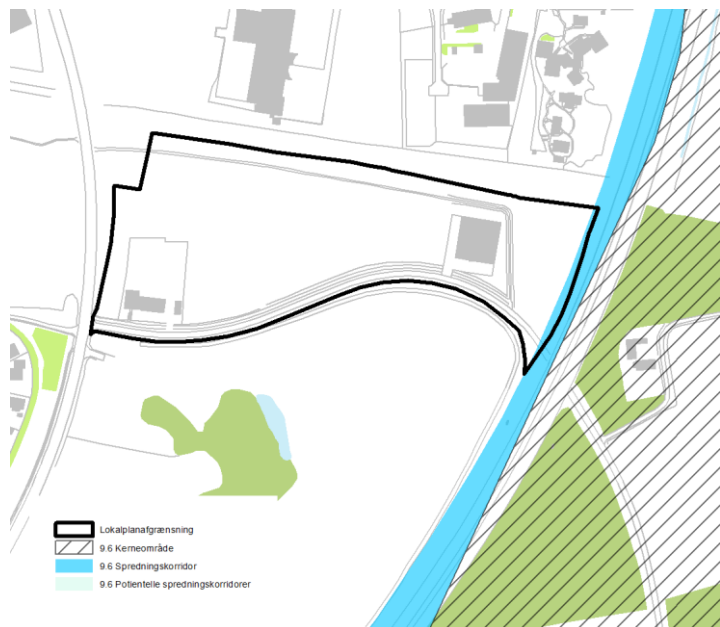
DRIKKEVANDSINTERESSER

Lokalplanområdet ligger i område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), men uden for indsatsområde for grundvandsbeskyttelse og uden for boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

I lokalplanområdet må der ikke etableres erhverv, som har oplag af, anvender eller frembringer stoffer, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, herunder ved spild som følge af uheld.

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.



Den blå markering viser korridorer inden for naturnetværket i Kommuneplan 2021.



Den røde skravering viser, hvor skovbyggelinjen er ophævet.

Ingen af arealerne i lokalplanområdet vurderes at være et potentielt levested for de mest sandsynlige bilag IV arter såsom markfirben og flagermus.

NATURNETVÆRK

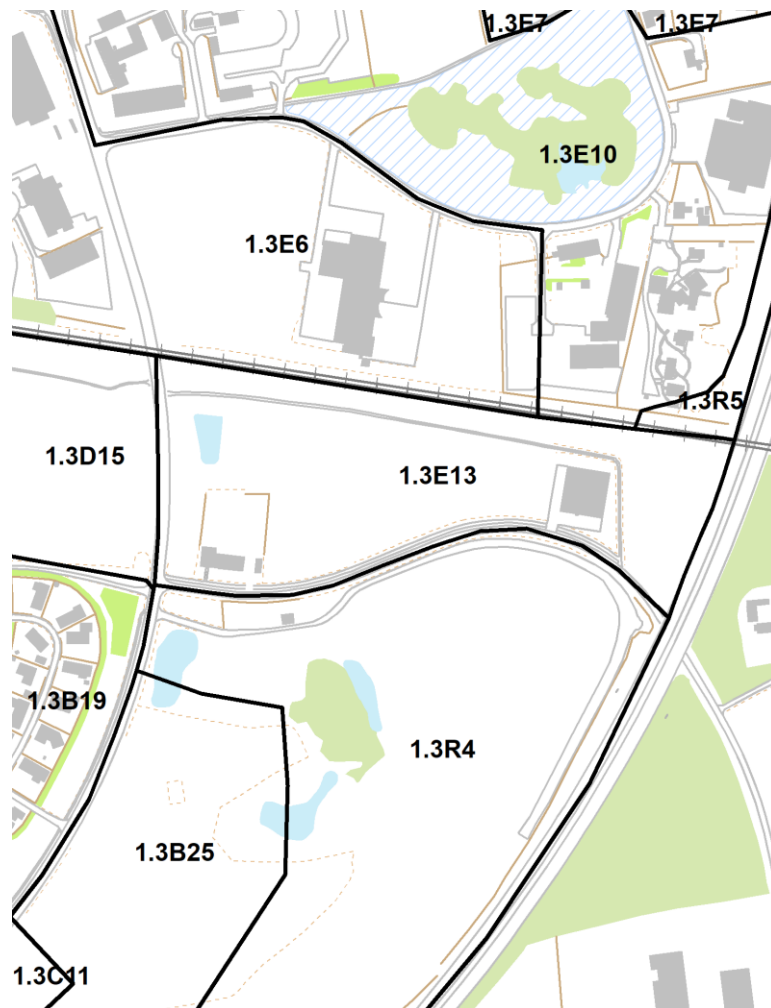
En mindre del af delområde 2 i lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget som korridor inden for naturnetværket. Delområde 2 skal, jf. lokalplanens anvendelsesbestemmelse, anvendes som en del af Slagelses grønne ring og må ikke bebygges. Lokalplanændringen og kommuneplantillægget vurderes ikke at påvirke naturnetværket, idet anvendelsen for delområde 2 ikke ændres.

SKOVBYGGELINJER

Miljøcenter Roskilde har den 28. februar 2008 reduceret naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje inden for en del lokalplanområdet.

Slagelse Lystskov (Kalven) og et mindre skovbevokset jernbanetracé afkaster skovbyggelinje inden for ramme- og lokalplanområdet.

Miljøcentret har vurderet, at en reduktion af linjen vil erstatte en række dispensationer med en administrativ sagsgang. Det vurderes, at reduktionen af linjen ikke forringer skovens værdi som landskabelement eller påvirker værdifulde skovbryn væsentligt.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.3E13.

For 1.3E13 gælder:

Plannummer: 1.3E13

Rammenavn: Serviceerhverv, Nykobbelvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

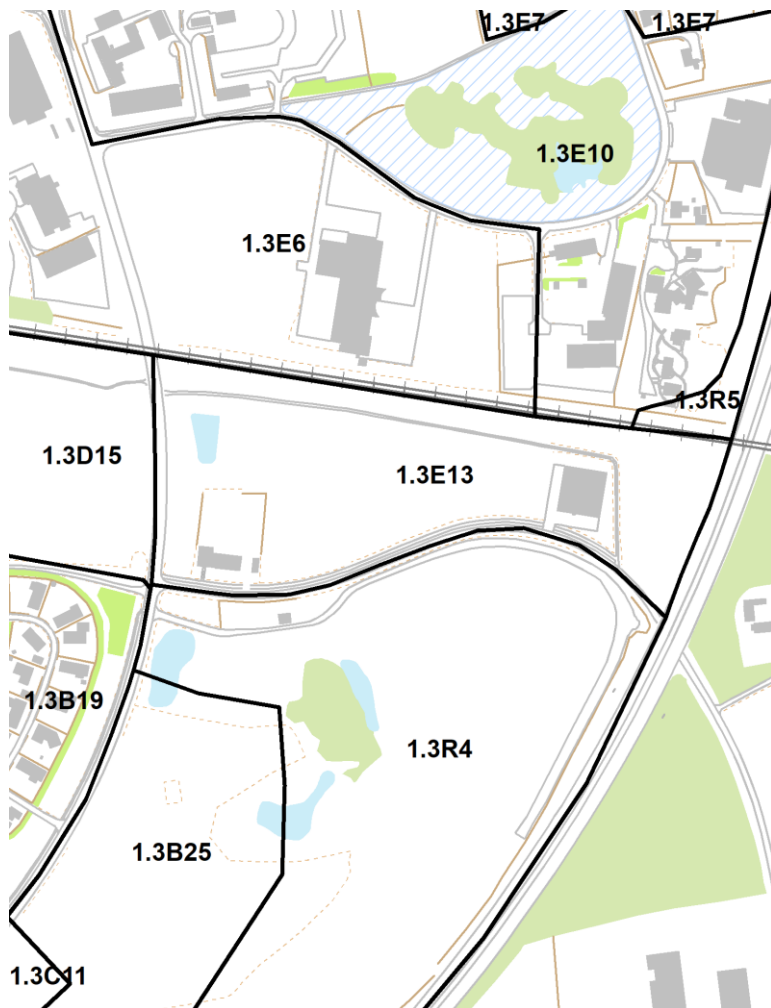
Anvendelse specifik: Kontor- og serviceerhverv

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Den specifikke anvendelse ændres fra kontor- og serviceerhverv til erhvervsområde inden for eksisterende rammeområde 1.3E13.

For 1.3E13 gælder:

Plannummer: 1.3E13

Rammenavn: Serviceerhverv, Nykobbelvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 15

Kommuneplantillæg nr. 15 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. september 2022.

Kommuneplantillæg nr. 15 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 19. december 2022.