

Slagelse Kommune
Plan og Udvikling
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

plan@slagelse.dk

Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

T: 58 57 90 92
E: plan@slagelse.dk
W: www.slagelse.dk

Kontaktperson
XXXX
T: 58 57 XX XX
E: XXXXX@slagelse.dk

Sags-ID
KMD 330-20XX-XXXXXX

Anmodning om lokalplan

Før Slagelse Kommune kan igangsætte arbejdet med en lokalplan, skal Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget tage stilling til sagen, bl.a. i forhold til Planlovens § 13. For at sikre det bedst mulige beslutningsgrundlag skal denne lokalplananmodning udfyldes og returneres til ovenstående adresse, gerne på mail.

OPLYSNINGER OM OMRÅDET

Lokalplanområde

Adresse(r): Stenrøjlervej 1, 4200 Slagelse

Matr.nr.: Kindertoftø By, Kindertoftø, 5d.

Indtegn desuden lokalplanområdet på kortbilaget bagest!

OPLYSNINGER OM EJERFORHOLD

Ejer

Navn: RH - Pumper A/S

Adresse: Stenrøjlervej 1

Postnr./by: 4200 Slagelse

Telefon: 5850 6065

Mail: info@rhpumper.com

Rådgiver/ansøger (hvis ejer ikke er ansøger)

Vkst Byggerådgivning

Fulbyvej 15

4180 Sorø

70 27 90 00 Dir. 20180337

hch@vkst.dk

Underskrift, ejer

Dato:

26/1-2023

Underskrift:

RH Pumper A/S

Stenrøjlervej 1
4200 Slagelse

Tlf. +45 58 50 60 65

info@rhpumper.com
www.rhpumper.com

Underskrift, rådgiver/ansøger

6/2-2023

VKST

Fulbyvej 15
4180 Sorø

Telefon +45 786 5000

info@vkst.dk www.vkst.dk

Ejer bekræfter, at der ansøges om planlægning for området, og at eventuel rådgiver/ansøger har adgang til sagen.

OPLYSNINGER OM PROJEKTFORSLAG (udbyggende beskrivelser kan evt. vedlægges)

Forslag til lokalplanens titel

Lokalplan for RH-Pumper A/S

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastholde området til erhvervsformål. Der er mulighed for at etablere håndværksvirksomhed, salgs- og produktionsvirksomhed samt tilhørende administration samt oplag. Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres ca. 850 m² halbebyggelse som tilbygning til eksisterende værksted og fremtidige nye bygninger tilbygget eller fritlæggende for virksomhedens erhverv.

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 mod forurening af grundvand og dermed sikre, at virksomhedens aktiviteter ikke rummer potentielt grundvandstruende aktiviteter

Eventuel opdeling i faser/etaper

Eventuel nedrivning

Beskrivelse af nyt byggeri

BEBYGGELSENS PLACERING, OMFANG OG UDSEENDE

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet 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 1 etager.

Bebyggelsen skal fremstå som form af halbebyggelse til erhvervsformål. 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 som symmetriske saddeltage med en hældning mellem 15° - 45°. Tage skal fremstå med lertegl, betontagsten eller som eternittag, profileret metaltag eller

med listedækket tagpap. Derudover må tagene etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Lokalplanen indeholder desuden 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/fimaskilt på terræn ved overkørslen til Stenrøjevej med dimensionerne 2 m x 1 m (højde x bredde). Desuden må der opstilles op til 3 flagstænger i en gruppe ved det nordvestlige hjørne af grunden inden for hegnet som maksimalt må have en højde på 12 m.

UBEBYGGEDE AREALER

Der er etableres en afskærmende randbeplantning mod nord, 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 etableret et fast trådhegn omkring ejendommen.

Udendørs oplag af rør og pumper inkl. container finder sted på godkendte arealer og potentielt grundvandstruende materialer må ikke finde sted. 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 adm. bygningen og værkstedsbygningen.

Beplantning:

Der er beplantet areal som afskærmende beplantning og trådhegn som vist på kortbilag 2. I det udlagte areal mod

Beskrivelse af udearealer

nord er etableret 2 afskærmende hække af bøg, min. højde 2.30 m med indkig imellem grupperne/ rækkerne af hækkene til virksomheden fra hovedvejen. Langs Stenrøjlervej består randbeplantningen af en afskærmende bøgehæk min. højde 2.30 m. ved administrationsbygningen friholdes for afskærmende beplantning, af hensyn til vedligeholdelse af bygningen og lysindfald til kontorrum jf. bygningsreglementet samt arbejdstilsynet. Langs tenrøjlervej ved indkørslen til virksomheden er etableret en vandkunst ved adm. bygningen og et beplantet bed med sten og forskellige prydplanter. Bedet og vandkunsten er placeret som en del af velkomsten til virksomheden.

Randbeplantning mod syd er etableret i form af en afskærmende bøgehæk min. højde 2,30 m. samt standere af egetræer ca. 12-15 meter høje. Langs den sydlige facade på værkstedsbygningen er afstanden mellem bygning ligeledes lille. Derfor er der af hensyn til pleje og vedligeholdelse af beplantningen samt vedligeholdelse af bygningen etableret bøgehæk mellem egetræerne, således hækken skal afskærme imod mark.

Randbeplantningen består mod øst af blandede arter og indgår sammen med naboejendommens beplantning en helt tæt beplantning. Hvis nabo fjerner den lille samling træer, skal der suppleres med yderligere beplantning imod øst.

Eksisterende servitut omkring beplantning aflyses og erstattes til ovenstående. Der hvor der er bøgehæk skal plejes og vedligeholdes således den efter færdigetablering står som en lukket flade. I sommerhalvåret vil den fremstå grøn og tæt, i vinterhalvåret vil den fremstå rødbrun og tæt, da bøgehække bevare det visne løv vinteren over.

Omkring ejendommen er etableret et fast trådhegn med en maks. højde på 2,5 m.

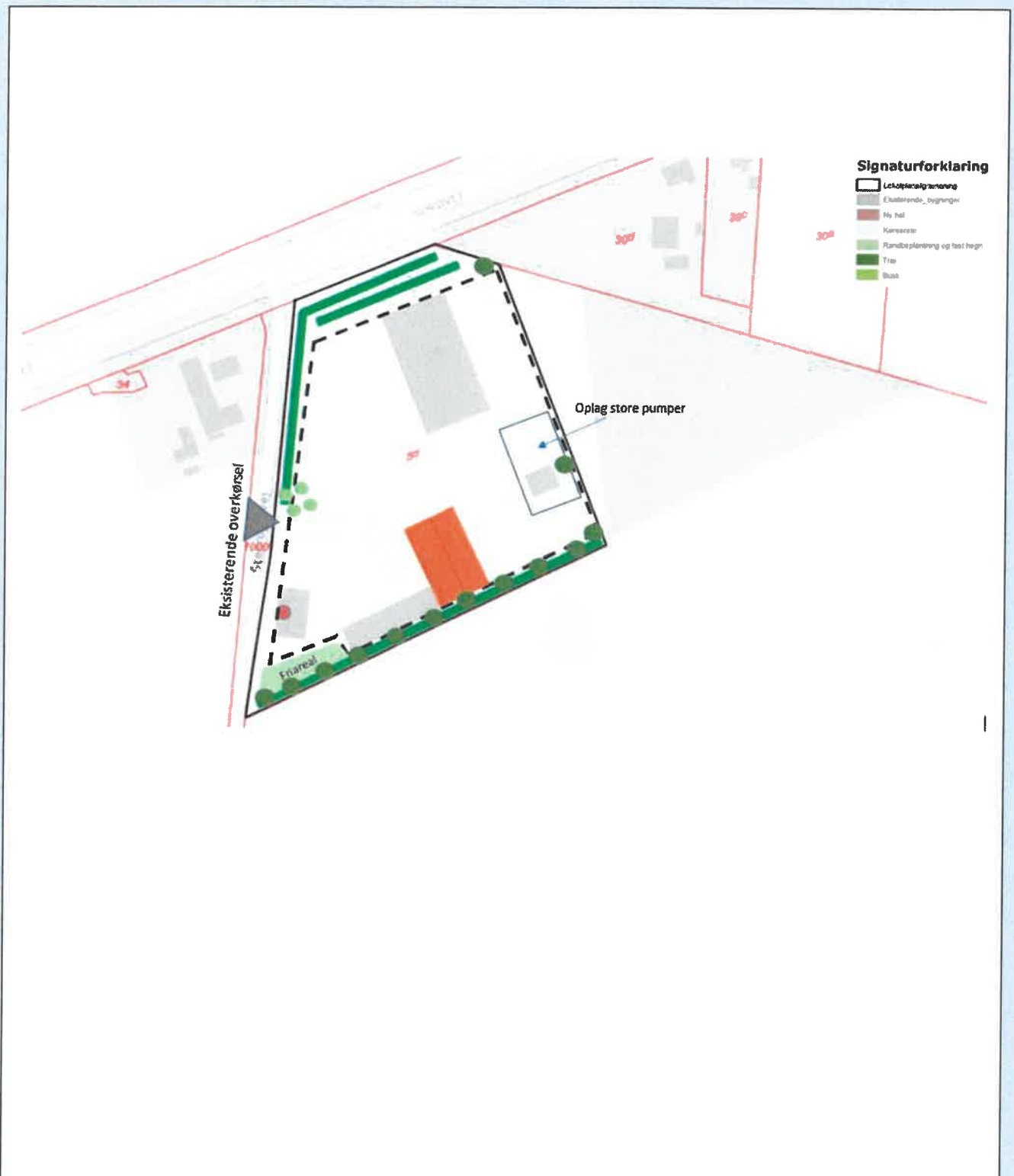
Beskrivelse af adgangsforhold (veje/stier)

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via en overkørsel til Stenrøjlervej. Derudover må interne veje og vendepladser etableres efter behov. Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med Slagelse Kommunes parkeringsstrategi, hvor parkeringsnormen for erhvervs- byggeri er følgende:

- Kontor og administration: 1 pr. 50 m².
- Fabriks- & værkstedsbygninger: 1 pr. 50 m²
- Lagerbygninger: 1 pr. 100 m².

Beskrivelse af miljøtiltag, f.eks. LAR

KORTBILAG (indtegn afgrænsningen af lokalplanområdet)



SUPPLERENDE OPLYSNINGER (udfyldes af Slagelse Kommune)

Lokalplan-ID (nyt lokalplannummer)

Tildeles når lokalplan sættes i gang.

Kommuneplan, rammeområde

Ejendommen indgår ikke i kommuneplanen med et rammeområde.

Evt. konflikter ift. kommuneplan

Ejendommen ligger i landzone og er ikke omfattet af en kommuneplanramme.

Området ligger indenfor udpegningen af kirkeomgivelser til Kindertoft Kirke. Der skal redegøres for betydningen for oplevelsen af kirken som landskabelement.

Derudover er ejendommen omfattet af kommuneplanens udpegning af hhv. Positivområde til solcelleanlæg, Særligt værdifulde landbrugsområder, Skovrejsning ønsket og landskabsudpegningen Landbrugsflade med det strategiske mål Vedligehold. Den ønskede planlægning vil ikke være i konflikt med disse interesser.

Ejendommen er kortlagt som forurenede vidensniveau 1 (V1) idet der har været aktiviteter på ejendommen (Asfalt og Tagpapfabrikker; Superfos Dammann-Luxol A/S) der har eller kan have forurenede jorden.

Ejendommen ligger indenfor OSD (Områder med særlige drikkevandsinteresser). I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget skal det afklares, om der skal udarbejdes en supplerende grundvandsredegørelse.

Skal der udarbejdes kommuneplantillæg?

Ja. Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg der fastlægger en kommuneplanramme med anvendelse til erhvervsformål. Området skal forblive i landzone.

Evt. gældende byplanvedtægter eller lokalplaner

Ingen.

Vil lokalplanarbejdet medføre bistand fra eksterne rådgivere – og i så fald, hvilke?

Bygherre har engageret VKST som rådgiver.

Hvilken bistand til lokalplanarbejdet forventes ansøger at yde (jf. Planloven, § 13, stk. 3)?

Det forventes at ansøgers rådgiver leverer udkast til lokalplan samt udkast til kortbilag til lokalplanen.