

# LOKALPLAN NR. 1205

## KORSØR ERHVERVSPARK

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2018

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastholder området til erhvervsformål, hvor der som en randbebyggelse mod nord og ud mod Tårnborgevej kan placeres kontor- og administrations byggeri (eksempelvis som domicilbyggeri) samt forskning og undervisning. I området ud mod Tårnborgevej er der desuden mulighed for butikker for særligt pladskrævende varegrupper. Centralt i området er der derudover mulighed for placering af industri- og værkstedsvirksomheder samt et varmekværk til fjernvarmeforsyning. Et grønt strøg mod vest udgør dels friarealer og grønne arealer til opstilling af tekniske installationer til produktion af bæredygtig og vedvarende energi. Langs det grønne strøg fastholdes en nord-/sydgående stiforbindelse til Korsør Station.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 31. august 2018 til den 26. oktober 2018.

Slagelse Kommune har modtaget 4 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- § 3.1 er præciseret, så restaurant og tankstation med kiosk og vaskehal fremgår for delområde 1.
- § 7.1 er justeret så det fremgår, at facader mod Tårnborgevej skal placeres i eller parallelt med byggelinje b-c.
- Ny § 7.4 om vejbyggelinje på 35 meter fra Vestmotorvejens vejmidte. Vejbyggelinjen er indtegnet på kortbilag 2.
- § 8.4 er tilføjet, at facader ikke må være stærkt skinnende/reflekterende.
- Redegørelsen er tilrettet mht. hhv. tilladelser fra Vejdirektoratet og Vejdirektoratets myndighedsrolle i forhold til skiltning mod Vestmotorvejen.



## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	11
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	12
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	14
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	18
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	21
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	22
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	22
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	23
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1205.....	24
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	25
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	44
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	45
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN, GRØN/BLÅ STRUKTUR .....	46
BILAG 4: PRINCIP TVÆRSNIT I VEJ.....	47

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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

### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



*Sådan ser området ud i dag.*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

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

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastholde områdets anvendelse til erhvervsformål,
- 1.2 at give mulighed for indpasning af butikker for særligt pladskrævende varegrupper,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, fælles friarealer og tilkørselsforhold,
- 1.4 at sikre en stiforbindelse gennem lokalplanområdet.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Ejerlav Tårnborg Hgd, Korsør Jorde**

86 b, 1 hp, 1rs, 1sv, offentligt vejareal 7000 ap, del af 90 a, 1vn, 1zy, del af offentligt vejareal 7000 af, 7000 as.

samt alle parceller, der efter den 31. august 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

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

hhv. 100.830 m<sup>2</sup> (delområde 1), 56.660 m<sup>2</sup> (delområde 2) og 112.360 m<sup>2</sup> (delområde 3).

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål virksomheds-klasse 1-3 herunder kontor og administrationsbyggeri (eksempelvis som domicilbyggeri) samt forskning og undervisning. Delområdet må derudover anvendes til restaurant, tankstation med kiosk og vaskehal samt butikformål for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Butikker må kun placeres indenfor det skraverede område i delområde 1 ud mod Tårnborgevej som vist på kortbilag 2.

### 3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål virksomhedsklasse 1-5 herunder varmeværk med tilknyttet vedvarende energianlæg, industri- og værkstedsvirksomheder, kontor og administrationsbyggeri samt forskning og undervisning.

### 3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes som grønt areal til opstilling af tekniske installationer til produktion af bæredygtig og vedvarende energi (f.eks. solenergi), samt indretning af teknisk regnvandsbassin. Tekniske anlæg må ikke give anledning til støjgener ved nabobeboelse og kolonihavebebyggelse.

Bebyggelse indenfor delområde 3 må alene udgøre byggeri i forbindelse med opstilling af bæredygtige- og vedvarende energiproduktionsanlæg samt mindre tekniske bygninger til områdets forsyning.

De i delområde 3 markerede områder til friarealer på kortbilag 2 må kun anvendes som fælles friarealer med mulighed for ophold samt indpasning af fælles anlæg som f.eks. regnvandsbassin og regnvandsledning. Det nordlige og sydlige friareal ligger indenfor en fortidsmindebeskyttelseslinje, hvor der ikke må foretages tilstandsændringer uden forudgående tilladelse/dispensation fra Slagelse Kommune.

#### **Ad 3.4**

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsområder, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

#### **Ad 4.1**

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

#### **Ad 4.2**

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

### **3.4 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik**

Den maksimale størrelse for den enkelte butik for særligt pladskrævende varegrupper i delområde 1 må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Hertil må der til den enkelte butik tillægges personalefaciliteter på op til 200 m<sup>2</sup>.

## **§ 4 Udstykning**

---

### **4.1 Udstykning**

Lokalplanområdet må udstykkes.

### **4.2 Udstykningsprincip**

For delområde 1 gælder:

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 2.000 m<sup>2</sup>.

For delområde 2 gælder:

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 2.000 m<sup>2</sup>.

For delområde 3 gælder:

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 2.000 m<sup>2</sup>. De markerede områder som friareal på kortbilag 2 må kun udstykkes i overensstemmelse med markeringen som friareal på kortbilaget.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### Ad 5.1

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.



Rundkørslen på Tårnborgevej med tilslutning til Energivej midt i billedet.



Cykelstien (sydgående retning) langs Tårnborgevej ind mod lokalplanområdet – her vist ved rundkørslen ved motorvejstilslutningen (til- og frakørsel 42). For cyklende på stien langs Tårnborgevej i nordgående retning, er der ikke stiforbindelse til/fra lokalplanområdet.

### Ad 5.2

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

## VEJE

### 5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet må kun ske fra Tårnborgevej via Energivej og Servicevej, som vist i princippet på kortbilag 2, med tilslutning til rundkørslen ved motorvejstilslutning 42.

Den primære adgangsvej og vejtilslutning i rundkørslen på Tårnborgevej skal kunne betjene modulvogntog.

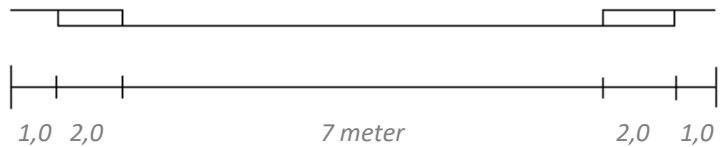
Den eksisterende cykelsti langs Tårnborgevej ind mod lokalplanområdet skal fastholdes. I forbindelse med projektering og etablering af adgangsveje til området skal cykelstien sikres trafiksikkerhedsmæssigt med hensyn til oversigtsforhold ved overkørslen til lokalplanområdet.

### 5.2 Veje

Der udlægges areal til en primær adgangsvej i princippet som vist på kortbilag 2. Der er mulighed for etablering af en adgangsvej til området nord for lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

Sekundære adgangsveje etableres efter behov.





Skitse der viser princippet for vejprofil. Eksemplet her viser en kørebane på 7 meter med 2x2 meter fællessti og 2x1 meter rabat. En principskitse for vejprofil/tværsnit i vej fremgår af bilag 4.

I dele af lokalplanområdet kan vejprofil/vejarealet inkl. fællessti og rabatter være bredere på grund af terrænmæssige forhold. Her vil den grønne korridor kunne folde sig ud.

#### Ad 5.4

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted efter behov.



Den nord/sydgående primære sti, der her forløber vest om varmegæret, forbinder Storebæltsvej med Solbakkevej/Motalavej og skaber forbindelse til Korsør Station for lette trafikanter.

Den primære adgangsvej udlægges med en samlet bredde på minimum 13 m heraf udgør kørebane minimum 7 m.

Den primære adgangsvej skal kendetegnes ved at ligge i en grøn korridor fra øst mod vest i princippet som vist på kortbilag 2 og med beplantning på begge sider eksempelvis i form af forskellige græsser kombineret med buskbeplantning og grupper af træer.

Den grønne korridor skal etableres samtidig med den primære adgangsvej og etableres indenfor vejarealet til den primære adgangsvej. I den grønne korridor kan der etableres stiforbindelse, regnvandsbede, grøfter og lavninger samt ledningsanlæg til bortledning af overfladevand evt. med overløb til regnvandsbassin med kontrolleret udløb til regnvandsledning, dræn eller vandløb.

### 5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

### STIER

#### 5.4 Stier

Den eksisterende sti i delområde 3, der forbinder Storebæltsvej med Solbakkevej/Motalavej, skal fastholdes. Stien må dog gives en ny placering. Stien skal udlægges som en 3 m bred primær sti i delområde 3 som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal etableres stier langs adgangsvejene der forbinder stisystemet langs Tårnborgevej med den primære sti i delområde 3. Stier langs adgangsveje skal etableres som enten

- fællessti for gående på begge sider af adgangsvejene, eller
- dobbeltrettet sti for gående på den nordlige side af Energivej med en bredde på minimum 2,5 meter,

Øvrige sekundære stier i delområde 3 etableres efter behov.

## PARKERING

### 5.5 Parkering

Parkering skal ske på egen grund. Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med Slagelse Kommunes parkeringsstrategi. Der skal dog som minimum etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

For virksomheder der har mindre behov for parkering (eksempelvis forsyningsvirksomheder med store bygningsvolumener og få ansatte) kan parkeringsnormen fraviges. Dog skal antallet af parkeringspladser i dette tilfælde godkendes af Slagelse Kommune.

### 5.6 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser for den enkelte ejendom i delområde 1 skal minimum 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal mindst en handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

### 5.7 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

### 5.8 Befæstelse

Primære- og sekundære adgangsveje samt vendepladser skal være befæstet med asfalt.

Overkørsler til de enkelte erhvervejendomme skal befæstes med forstærket materiale der kan håndtere tung trafik.

Der kan, såfremt jordbundsforholdene muliggør det, etableres nedsivning langs veje. Overskydende overfladevand skal ledes til grøft, regnvandsledning eller regnvandsbassin med kontrolleret udløb til regnvandsledning, grøft, dræn eller vandløb indenfor lokalplanområdet.

### 5.9 Befæstelse, stier

Stier i delområde 1 og 2 samt den nord/sydgående primære sti i delområde 3 skal være befæstet med asfalt. Øvrige stier i delområde 3 tillades derudover etableret med grus med fast belægning der muliggør færdsel med cykel og kørestol.

### 5.10 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer og interne veje skal være befæstet med asfalt eller permeabel belægning som f.eks. belægningssten. Der kan, såfremt jordbundsforholdene muliggør det, etableres nedsivning langs parkeringsarealer og interne veje. Overskydende overfladevand skal ledes til grøft, regnvandsledning eller regnvandsbassin med kontrolleret udløb til regnvandsledning, grøft dræn eller vandløb indenfor lokalplanområdet.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler. Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

### 6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder og tekniske anlæg (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal som udgangspunkt integreres i bebyggelsen. Alternativt må skabe fra forsyningsvirksomheder og tekniske anlæg placeres på terræn og skal indpasses diskret i området.

### 6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme. Denne bestemmelse gælder ikke for høje bygningsdele som eksempelvis skorstene og akkumuleringstanke for så vidt angår synlighed.

### 6.4 Tekniske bygningsdele, butiksmål

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænsevær-

dier for støj, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkilderne.

#### **6.5 Antenner**

I delområde 1 må Individuelle antenner og paraboler ikke være umiddelbart synlige fra nabo-bebyggelser, offentlige veje og stier udenfor lokalplanområdet. I delområde 2 må Individuelle antenner og paraboler ikke være synlige fra delområde 3.

#### **6.6 Kloakering**

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

## **§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

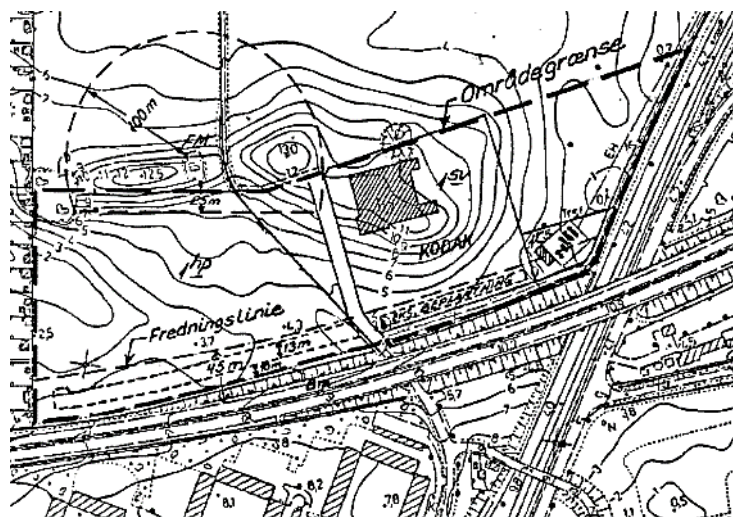
---

### **PLACERING**

#### **7.1 Facadebyggelinje, delområde 1**

Der fastsættes en facadebyggelinje A-B i delområde 1 som vist på kortbilag 2 svarende til en afstand på 5 meter fra det beskyttede sten- og jorddige. Ny bebyggelse med facade mod det beskyttede sten- og jorddige skal placeres med den lange del af facaden i facadebyggelinjen A-B således at bebyggelsen danner en afskærmning mod nord og en facade ind mod den centrale del af lokalplanområdet.

Ny bebyggelse i delområde 1 med facade ud til Tårnborgvej skal placeres med den lange del af facaden i eller parallelt med facadebyggelinjen B-C som vist på kortbilag 2 svarende til 5 meter fra vejskel mod Tårnborgvej/skel mod matr. nr. 90a Tårnborg Hgd, Korsør Jorde, således at der ud mod Tårnborgvej dannes en randbebyggelse.



Beskyttelseslinje til det sydlige fortidsminde indenfor lokalplanområdet. Som det fremgår, er den sydlige beskyttelseslinje reduceret til 25 m fra fortidsmindet. Billedet er et udsnit af kortbilag 2 fra den i 2017 ophævede lokalplan 11 – For et erhvervsområde nord for motorvejen og som er videreført i lokalplan 1158 – Energipark Korsør som erstattede lokalplan 11.

#### Ad 7.4

Det forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet, såfremt der på de vejbyggelinjepålagte arealer ønskes opført ny bebyggelse eller andre anlæg og indretninger af blivende art (f.eks. hegnsmure, parkeringsarealer, interne køreveje, støjvolde og støjskærme, faststøbte skilte og flagstænger, belysning, ledningsanlæg, septiktanke og andre nedgravede beholdere m.m.). Konkret ansøgning skal fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på behandling.

### 7.2 Afstand til fortidsminde og sigtelinjer mellem fortidsminder

Ny bebyggelse må ikke opføres inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen på 100 m medmindre der forudgående er meddelt dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. Det daværende "Fredningsnævnet i Sorø Amt" meddelte den 2. august 1967, dispensation fra den sydlige fortidsmindebeskyttelseslinje, således at den sydlige beskyttelseslinje ligger i en afstand af 25 m fra fortidsmindet.

Ny bebyggelse skal i størst mulig omfang placeres med respekt for den visuelle og landskabelige kontakt mellem fortidsminder i nærområdet. Sigtelinjer mellem fortidsminder i nærområdet er illustreret på kortbilag 3.

### 7.3 Afstand til vejskel

Der fastsættes en byggelinje på 10 meter fra skel mod adgangsveje i delområde 1 og 2.

## OMFANG

### 7.4 Afstand til Vestmotorvejen

Der er tinglyst vejbyggelinje på 35 m fra midten af Vestmotorvejen som vist på kortbilag 2.

### **7.5 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

### **7.6 Etager**

I delområde 1 må byggeri maks. opføres i 3 etager. Dog må byggeri til butikker for særligt pladskrævende varegrupper maks. opføres i 2 etager.

I delområde 2 må byggeri maks. opføres i 3 etager.

### **7.7 Bygningshøjde**

Bygningshøjden må maks. være 12,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Bygningshøjden for butikker for særligt pladskrævende varegrupper i delområde 1 må maks. være 8,5 meter målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

For varmeværket alene gælder, at såfremt det er nødvendigt for bebyggelsens funktion, tillades dele af bebyggelsen (f.eks. kedelhaller og halmlager, eller andre anlæg, der kræver stor højde) opført med en højde på op til 20 m over niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Akkumuleringskøle og skorstene må opføres med en højde på op til 26 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

I delområde 2 skal ny bebyggelse med bygningsdele der overstiger 12,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement, godkendes særskilt af Slagelse Kommune. Byggeriet skal i den forbindelse visualiseres.

## **§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE**

---

### **FARVER**

#### **8.1 Farver**

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.

Træbeklædning skal fremstå i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid eller i træets naturlige farve.

## FACADER

### 8.2 Facader

Facader skal udføres så de fremstår med murede facader eller med betonelementer, lette stålplader, zink, aluminium, tegl, glas, træ eller som en kombination af disse evt. kombineret med facadebeplantning. Facader må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

I delområde 1 skal bebyggelsen, ved sin udformning og sine proportioner, materialer og farver, gives en ydre fremtræden, så der opnås variation i facaden med hensyn til materialevalg, og så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens funktion og i forhold til omgivelserne. Mindre sektioner af facaden (minimum 1/3 af facaden) skal udføres i andre materialer end det primære facademateriale.

Facader mod Tårnborgvej skal fremstå ensartet med hensyn til materiale- og farvevalg.

### 8.3 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,3 m. Hvis en sokkel er højere end 0,3 m, skal den del, der er højere end 0,3 m, udføres i samme materialer som facaden.

### 8.4 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er umiddelbart synlige fra offentlige veje og stier og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme. Ventilationsmotorer må som udgangspunkt ikke placeres på bygningernes tage eller facader. Såfremt det er nødvendigt at placere tekniske bygningsdele på taget, skal de tekniske bygningsdele afskærmes af en brystning. Brystningen skal etableres som videreførelse af facadekonstruktionen mht. farve- og materialevalg.

### 8.5 Facader, butiksfarmål

Butiksfacaden skal udformes med "visuelle brud" så store monotone facadepartier undgås. Visuelle brud udføres ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger. Minimum 25 % af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

**Ad 8.8**

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

**Ad 8.9**

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

**Ad 8.10**

*Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres indenfor tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.*

**Ad 8.11-8.18**

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

## TAGE

**8.6 Tagform**

Tage må kun udføres som flade tage med en hældning på maks. 5 %.

**8.7 Tagmaterialer**

Tagbeklædningen må etableres med tagpap eller som ståltag.

**8.8 Tagmaterialer, genskin**

Tagmaterialer må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

**8.9 Tagmaterialer, sedumtage**

Tage kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

**8.10 Solceller**

Der må gerne opsættes solceller. Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. De skal opsættes lige på facaden. På flade tage skal solceller der opstilles med en hældning på over 10° afskærms af en brystning. Brystningen skal etableres som videreførelse af facadekonstruktionen mht. farve- og materialevalg.

I delområde 1 må solceller ikke placeres ud mod Tårnborgvej.

Solceller må placeres på terræn.

## SKILTE

**8.11 Firmaskilte**

Der må kun placeres ét fritstående skilt på hver ejendom. Skiltet skal placeres ved indkørslen til den enkelte virksomhed og må ikke være højere end 2 meter målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1,5 meter. Der må kun skiltes for egen virksomhed.

**8.12 Facadeskilte**

Facadeskilte må ikke være større end 0,8 m x 5,5 m (højde x bredde) og skal udføres som løse bogstaver.



### 8.13 Skiltning, arkitektonisk

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Skiltningen på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

### 8.14 Skiltning, belysning

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

### 8.15 Dynamiske skilte

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

### 8.16 Flag

Flagning er tilladt i lokalplanområdet. For grunde på op til 2.500 m<sup>2</sup> tillades maks. 3 flagstænger i én gruppe og for grunde over 2.500 m<sup>2</sup> tillades maks. 5 flagstænger i én gruppe.

### 8.17 Pyloner

Ud mod Rundkørslen på Tårnborgevej i delområde 1 er det tilladt at opsætte op til 2 pyloner eller lignende til skiltning i tilknytning til vejadgangen ind i området. Pylonerne må maks. Være 6 m x 1,6 m (højde x bredde) og skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

### 8.18 Skiltning, oversigtsforhold

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

#### Ad 8.17

*Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelse nr. 855 af 27. juni 2016 § 9, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i reklameøjemed langs statsvejene. Efter Vejdirektoratets opfattelse vil det nye lokalplanområde og etablering af erhverv i området have karakter af åbent land, og evt. skiltning skal i givet fald være lovlig i henhold til bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 21. Af den tilhørende bekendtgørelse 855 af 27. juni 2016, fremgår det bl.a. at skilte, som nævnt i bekendtgørelsens §§ 4 og 5, ikke må opsættes på støjvolde og lignende eller langs motorveje og motortrafikveje, hvor der ikke er bymæssig bebyggelse og skiltene må ikke være vendt eller henvendt mod motorvej eller motortrafikvej.*

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### Ad 9.1-9.3

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

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

### Ad 9.2

Det er intentionen, at den primære adgangsvej fra øst mod vest er placeret i en grøn korridor med beplantning på begge sider af vejen, eksempelvis i form af forskellige græsser kombineret med grupper af træer. I den grønne korridor kan etableres en grøft der forbinder to lavt liggende områder, og som sammen med friarealerne udgør områdets grønne struktur.

### BEPLANTNING

#### 9.1 Friareal, beplantning og indretning

Ubefæstede arealer i delområde 1, 2 og 3 skal fremstå med et grønt præg bestående af græs i kombination med solitære træer eller trægrupper og buskbeplantning bestående af egnskarakteristiske- og naturligt hjemmehørende træer og buske.

Det nordlige og sydlige markerede område til friareal i delområde 3 på kortbilag 2 er berørt af fortidsmindebeskyttelseslinjer, hvor der ikke må foretages tilstandsændringer uden forudgående dispensation.

Området skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

#### 9.2 Adgangsvej, beplantning

Den primære adgangsvej skal udgøre en grøn korridor igennem området fra øst mod vest i princippet som vist på kortbilag 2. Den grønne korridor skal etableres med beplantning på begge sider eksempelvis i form af forskellige græsser kombineret med buskbeplantning og grupper af træer. Udover græs skal beplantningen bestå af egnskarakteristiske- og naturligt hjemmehørende buske og løvfældende træer.

Langs Energivej frem til Servicevej skal der etableres en allébeplantning som vist på kortbilag 2. Allébeplantningen skal bestå af egnskarakteristiske- og naturligt hjemmehørende løvfældende træer og skal fremstå som opstammede træer med en ensartet indbyrdes afstand på op til 10 meter.

#### 9.3 Sti, beplantning

Der skal etableres en beplantning langs den primære sti i delområde 3 som markeret på kortbilag 2 bestående af en buskbeplantning kombineret med grupper af træer. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske- og naturligt hjemmehørende buske og løvfældende træer.

*Det er intentionen, at parkeringsarealer etableres med opstammede træer i kombination med græsarealer/kiler der evt. kan fungere som regnvandsbede.*

#### **Ad 9.6**

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

## **BEPLANTNING VED PARKERING**

### **9.4 Beplantning af parkeringspladser**

Parkeringsarealer i delområde 1 skal gives et grønt præg og skal fremstå med lavt voksende opstammede træer.

## **HEGN**

### **9.5 Hegn**

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn må suppleres med et fast hegn på indersiden af det levende hegn med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,80 m. Det faste hegn må etableres som et støjdæpende hegn/støjmur.

## **TERRÆNREGULERING**

### **9.6 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune i forbindelse med et konkret byggeprojekt.

### **9.7 Terrænregulering, handicap**

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

## **OPHOLDSAREALER**

### **9.8 Fælles friareal**

De markerede områder i delområde 3 udlægges som fælles friarealer. Friarealerne i delområde 3 skal fremstå som et grønt strøg med en gennemgående stiforbindelse for lette trafikanter til Korsør Station.

#### **Ad 9.10**

*Ejendomme er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald.*

#### **Ad 9.12-9.14**

*Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.*

#### **Ad 9.15-16**

*Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger. Bemærk det kræver medbenyttertilladelse såfremt afledning af regnvand skal ske til eksisterende regnvandsbassin, regnvandsledning, dræn eller lignende. Her vil krav til reduktion i regnvandsafstrømning til det eksisterende net blive fastlagt kon-*

### **9.9 Oplag**

Oplagring af varer, affald, containere eller andet oplag må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer på den enkelte ejendom.

## **INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**

### **9.10 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.

### **9.11 Renovation, butiksmål**

Containerplads i tilknytning til den enkelte butik for særligt pladskrævende varegrupper, skal afskærmes.

### **9.12 Fælles friareal, inventar**

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) på ubefæstede fællesarealer, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele området.

### **9.13 Lyskilder**

Langs adgangsveje, stier og indenfor fælles friarealer skal lyskilder med samme belysningsfunktion være ens.

### **9.14 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder langs den primære adgangsvej må maksimalt have en højde på 8 m. Lyskilder langs de sekundære adgangsveje og ved parkeringsarealer må maksimalt have en højde på 5 m. Lyskilder langs den nord/sydgående primære sti i delområde 3 må maksimalt have en højde på 3 m.

Lyskeglen skal være nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

### **9.15 Regnvand**

Afledning af regnvand skal håndteres indenfor lokalplanområdet. Dog skal regnvandsafstrømningen fra den enkelte ejendom reduceres tilstrækkeligt inden bortledning til fælles regnvandshåndtering indenfor lokalplanområdet. Friarealer og ubefæstede arealer skal, såfremt jordbundsforholdene tillader det, anlægges så de egner sig til nedsivning af regnvand. Der kan om nødvendigt og muligt etableres regnvandsbede, grøfter og lavninger til bortledning og forsinkelse af overfladevand evt. med overløb til regnvandsbassin med kontrolleret udløb til regnvandsledning, grøft, dræn eller vandløb.

kret.

#### Ad 9.17

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.

#### Generel kommentar

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

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

#### 9.16 Regnvand, vejarealer og parkering

Vejarealer og parkeringsarealer til hhv. kunder, besøgende og ansatte skal befæstes med asfalt eller med permeabel belægning, hvorfra regnvand kan afledes til regnvandsbede, grøfter og lavninger med henblik på forsinkelse af overfladevand evt. med overløb til regnvandsbassin med kontrolleret udløb til regnvandsledning, grøfter, dræn eller vandløb.

#### 9.17 Regnvand, bassin

Der må anlægges regnvandsbassin, der kan bidrage til forsinkelse af vand og udvikles som biotop.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

#### 10.1 Kloakering

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

#### 10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberregning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

#### 10.3 Vejadgang

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

#### 10.4 Regnvand

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

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

### 11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

### 11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage friarealer som vist på kortbilag 2, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af friarealer, herunder beplantning, fællesanlæg, fælles regnvandsbassiner og fælles regnvandsledninger og stier dog ikke den i delområde 3 udlagte primære sti samt fælles anlæg indenfor det på kortbilag 2 markerede område til grøn korridor.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### 11.3 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på stier og grønne arealer.

### 11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Slagelse Kommune ønsker det. Grundejerforening må ikke nedlægges uden Slagelse Kommunes tilladelse.

## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 12.1 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan 1158, Energipark Korsør

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1205, Korsør Erhvervs-park ophæves lokalplan 1158, Energipark Korsør, tinglyst den 24. april 2017, for det område, der er omfattet af lokalplan 1205.

## SERVITUTTER

### 12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

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

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

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

#### 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. 16, 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, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.*

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1205

---

Lokalplan 1205 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. august 2018.

Lokalplan 1205 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 17. december 2018.



## 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 i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

#### Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

---

### LOKALPLAN 1205's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Lokalplanen udarbejdes for at opdatere plangrundlaget. Erhvervsområdet har skiftet karakter fra at være en energipark med fokus på bæredygtig og vedvarende energiproduktion med tilknyttet oplevelsespark og funktion som besøgsområde til at være en mere traditionel erhvervsarkitektur. Samtidig er vejføringen ind i området placeret anderledes end forudsat i planlægningen, hvilket har vist sig problematisk i forhold til en hensigtsmæssig udstykning af ejendomme i de forskellige delområder. Denne lokalplan udarbejdes for at opdatere plangrundlaget for erhvervsområdet og dermed fastsætte en bedre inddeling af lokalplanens delområder i

forhold til vejens placering.

Erhvervsområdet rummer et varmeværk, der skal fjernvarmeforsyne det nordlige Korsør. Som en del af erhvervsparken reserveres areal i randen af området mod nord og ud mod Tårnborgvej til domicilbyggerier, administration, forskning og undervisning samt mulighed for andre virksomheder, f.eks. butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

Mod vest grænser området op mod et kolonihaveområde. For at skabe afstand til kolonihaveområdet og dermed afværge evt. miljøgener fra virksomheder, og samtidig give mulighed for at opstille tekniske anlæg til produktion af bæredygtig og vedvarende energi, fastlægges et grønt strøg mellem kolonihaveområdet og virksomhederne. I det grønne strøg forløber en primær sti for lette trafikanter med forbindelse til Korsør Station.

Det er hensigten, at området skal fremstå grønt og åbent/transparent med en grøn øst/vest gående korridor langs den primære adgangsvej, der forbinder to lavtliggende områder (under kote 1,5). Disse lavtliggende områder kan med fordel fungere som en del af en LAR løsning i forhold til at forsinke afledning af regnvand.

### Formål

Lokalplanen har til formål at fastholde områdets anvendelse til erhvervsformål samt at give mulighed for indpasning af butikker for særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanen har desuden til formål at fastlægge principper for områdets disponering mht. placering af bebyggelse, fælles friarealer og tilkørselsforhold. Endelig er det et formål med lokalplanen, at sikre en nord/sydgående stiforbindelse gennem lokalplanområdet.

### Indhold

Lokalplanen er delt op i 3 delområder. Delområde 1 udgør et randareal mod nord og ud mod Tårnborgvej. I delområde 1 er der mulighed for indpasning af ikke miljøbelastende virksomheder herunder domicilbyggeri, kontorbyggeri, forskning og undervisning, detailhandel i form af butikker for særligt pladskrævende varegrupper samt andre virksomhedstyper der kan rummes indenfor virksomhedsklasse 1-3, herunder restaurant og tankstation med kiosk og vaskehal.

I delområde 2 tillades virksomheder der kan rummes indenfor virksomhedsklasse 1-5. Her skal virksomheder som f.eks. varmeværk og andre industri- og værkstedsvirksomheder placeres.

Delområde 3 udgør et grønt areal eller grønt strøg, der rummer fælles friarealer for området samt arealer til placering af tekniske anlæg herunder teknisk regnvandsbassin samt anlæg til produktion af bæredygtig og vedvarende energi. Ned igennem det grønne strøg forløber en sti for lette trafikanter med forbindelse til Korsør Station.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at lokalplanområdet skal vejbetjenes via Energivej med tilslutning til den eksisterende rundkørsel ved motorvejstilslutningen på Tårnborgevej. Dele af området skal vejbetjenes via Servicevej med tilslutning til Energivej. Lokalplanen giver mulighed for opstilling af 2 skiltepyloner i forbindelse med overkørslen til Tårnborgevej. Derudover er der bestemmelser om veje internt i området samt bestemmelser om en primær sti til lette trafikanter gennem delområde 3. Den primære adgangsvej adskiller sig fra de sekundære adgangsveje ved at være placeret i en øst/vestgående grøn korridor bestående af græsarealer kombineret med grupper af træbeplantning. Den grønne korridor kan kombineres med forskellige LAR løsninger som f.eks. grøfter, lavninger, regnvandsbede eller ledningsanlæg til bortledning af overfladevand.

Placeringen af bebyggelsen i delområde 1 og 2 er reguleret ved byggelinjer og bebyggelsesprocent. Derudover er der bestemmelser om bygningshøjde, herunder at særlige bygningsdele i tilknytning til varmeværket f.eks. akkumuleringstank og skorsten må opføres i op til 26 meters højde. En væsentlig del af bebyggelsen vil fremstå markant i omgivelserne hvad angår bygningshøjder. Der fastsættes derfor bestemmelser om bygningers udtryk og udseende herunder materialevalg og farver samt at bygninger med særligt høje bygningsdele skal godkendes særskilt med visualiseringer.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2017

#### Kommuneplanens retningslinjer

##### Byer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 1.3 Erhverv. Af retningslinje 1.3 Erhverv fremgår, at lokalplanlægning skal sørge for, at nye erhvervsområder ikke påvirker omgivelserne markant. Lokalplaner skal bl.a. sikre, at bygninger og arealer langs de overordnede veje fremtræder i arkitektonisk høj kvalitet med grønne arealer, og at skiltning og flagning reguleres. Nye fremstillingsvirksomheder kan som hovedregel kun etableres inden for byområdet ved større byer eller i de særlige erhvervsområder. Videnserhverv skal indtænkes i udvikling af både nye og eksisterende byområder for at understøtte et dynamisk bymiljø. Virksomheder,

der genererer tung lastbiltrafik, skal undgås i den centrale del af byområderne. Udlæg af nye arealer langs motorvejen skal begrænses, og udlæg reserveres primært til transporttungt erhverv.

#### Detailhandel

Lokalplanen berører et område der er omfattet af retningslinje 1.4.16 Butikker for særligt pladskrævende varegrupper, hvor der er mulighed for et samlet bruttoetageareal på 7.000 m<sup>2</sup> til butikksformål.

#### Klimatilpasning

Lokalplanområdet er delvist berørt af Kommuneplanens retningslinje 4.2 Oversvømmelse kystvande. Retningslinjerne omfatter udpegning af en Klimazone som berører alle arealer under kote 3. Inden for klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området. Klimazonen berører store dele af Korsør/Halsskov.

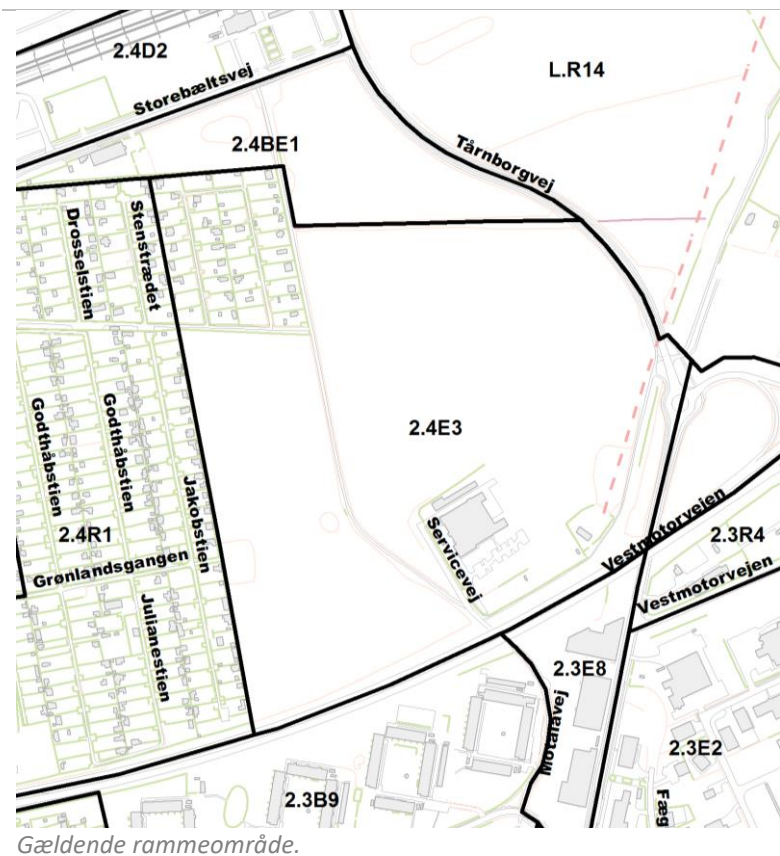
#### Geologi

Lokalplanområdet ligger indenfor et større område udpeget som lokale geologiske interesser iht. kommuneplanens retningslinje 9.1. Udpegningen berører størstedelen af Halsskov og området omkring Svenstrup nord for Korsør Nor. Af retningslinjer for Geologi fremgår, at værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal bevares og beskyttes. De må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Det berørte område er lokalplanlagt og udlagt til byudvikling i Kommuneplan 2017 og har været udlagt som byudviklingsområde i daværende Korsør Kommunes kommuneplanlægning. Området udgør et delvist uudnyttet areal til byudvikling mellem Korsør Station og den øvrige by og vil medvirke til at binde byen sammen med stationsområdet. Området vurderes ikke at udgøre et væsentligt element i udpegningen af lokale geologiske interesser. En realisering af lokalplanen vil ikke få væsentlige konsekvenser for værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge. Området nord, syd og vest for lokalplanområdet er i dag bebygget. Ny bebyggelse vil blive indpasset under hensyn til landskabet og vil udgøre en samlet del af Korsør by.

#### Naturnetværk

En lille del af lokalplanområdets sydlige areal berøres af udpegningen Naturnetværk korridor



– retningslinje 9.6 – som er udpeget langs Vestmotorvejen. En realisering af lokalplanen vil ikke få konsekvenser for udpegningen, da en væsentlig del af udpegningen udlægges som græsareal med mulighed for tekniske anlæg til produktion af bæredygtig og vedvarende energi. Den resterende del af udpegningen berører en eksisterende virksomhed, et nedlagt jernbanespor og en transformerstation. Endvidere bevares den grønne kile langs Tårnborgvej.

### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.4E3, hvorom gælder:

Plannummer: 2.4E3

Rammenavn: Korsør Erhvervspark

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: By- og Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 3 etager og 12,5 m

Øvrige bestemmelser: Enkelte bygningsdele må opføres med en højde på op til 26 m. Der må opføres byggeri til energikompetencecenter, kontor og administration, forskning og uddannelse samt til butiksmål for større butikker for særligt pladskrævende varegrupper. Maksimal butiksstørrelse fastsættes til 3500 m<sup>2</sup> og maksimal bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksmål fastsættes til 7000 m<sup>2</sup>. Der skal sikres et areal til oplevelsespark som et grønt strøg mod vest med en stiforbindelse til Korsør Station.

Lokalplan 1205 er i overensstemmelse hermed.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan 1205, Korsør Erhvervspark erstatter den eksisterende Lokalplan 1158 – Energipark Korsør.

Ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1205 ophæves Lokalplan 1158 – Energipark Korsør i sin helhed.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugs- og Fiskeristyrelsen:

Ejendommen matr. nr. 1 hp og 1 zy Tårnborghgd, Korsør Jorde er omfattet af landbrugspligt. Som forudsætning for virkeliggørelsen af lokalplanen kræves landbrugspligten ophævet. Det er den til enhver tid værende grundejers ansvar, at søge Landbrugs- og Fiskeristyrelsen om ophævelse af landbrugspligten.

Vejdirektoratet:

Etablering af pylon/opstander ud mod Tårnborghgd skal ske i dialog med Vejdirektoratet. Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelse nr. 855 af 27. juni 2016 § 9, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i reklameøjemed langs statsvejene.

Det forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet, såfremt der på de vejbyggelinjepålagte arealer ønskes opført ny bebyggelse eller andre anlæg og indretninger af blivende art (f.eks. hegnsmure, parkeringsarealer, interne køreveje, støjvolde og støjskærme, faststøbte skilte og flagstænger, belysning, ledningsanlæg, septiktanke og andre nedgravede beholdere m.m.). Konkret ansøgning skal fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på behandling.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttede områder (Naturbeskyttelseslovens § 3):

Såfremt der skal foretages ændringer i tilstanden af naturbeskyttede områder efter Naturbeskyttelseslovens §3 kræver det en forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

Beskyttede sten- og jorddiger (Museumslovens § 29a):

Såfremt der skal foretages ændringer i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger iht. Museumslovens § 29a, kræver det en forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

Beskyttet fortidsminde (Naturbeskyttelseslovens § 18, Museumslovens § 29e):

Såfremt der skal foretages ændringer i tilstanden indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen på 100 meter kræver det forudgående dispensation fra Slagelse Kommune. Det daværende "Fredningsnævnet i Sorø Amt" meddelte den 2. august 1967, dispensation fra den sydlige fortidsmindebeskyttelseslinje, således at den sydlige beskyttelseslinje ligger i en afstand af 25 m fra fortidsmindet.

Vejadgang/overkørsel:

Etablering af vejadgang/overkørsel til Tårnborghgd kræver Slagelse Kommunes godkendelse.

Overkørslen inkl. oversigtsforhold betragtes godkendt ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Forurenet jord:

Bortskaffelse eller flytning af jord klassificeret som lettere forurenet (områdeklassificering) skal anmeldes til Slagelse Kommune. Uforudset forurening skal ligeledes anmeldes til Slagelse Kommune.

Terrænregulering:

Terrænregulering over +/- 0,5 m kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

Tilkobling til eksisterende dræn:

Tilkobling til et eksisterende drænsystem kræver tilladelse efter vandløbsloven til medbenyttelse. Såfremt en terrænregulering hindrer eller ændrer på overfladevandets frie løb på en måde der kan være til gene for naboerne, kræver det tilladelse efter vandløbsloven – også når terrænregulering er under 0,5 m.

Varmeforsyningsloven:

Slagelse Kommune skal godkende projekter til etablering af varmforsyningsanlæg til kollektiv varmforsyning.

VVM:

Anlæg der er omfattet VVM reglerne må ikke igangsættes før der er truffet en afgørelse i forhold til VVM reglerne om hvorvidt det pågældende anlæg er VVM pligtigt eller ikke VVM pligtigt.

Miljøgodkendelse:

Et varmeværk kræver miljøgodkendelse fra Slagelse Kommune.

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### **Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bebyggelse

Indenfor lokalplanområdet ligger en eksisterende bygning "Kodakhuset" samt en transformerstation. Mod vest er et varmeværk under opførelse. Nord for lokalplanområdet ligger



*"Kodakhuset" til venstre og varmeværket til højre.*



*Transformerstation i baggrunden og et potentielt beskyttet naturområde i forgrunden. Området omkring det potentielle naturområde ligger lavt (under kote 1,5).*



*Den nord/sydgående primær sti der her passerer det beskyttede fortidsminde til højre i sydgående retning.*

Korsør Station ud til Storebæltsvej. Nordvest for området, ud til Storebæltsvej, ligger en daginstitution. Vest for lokalplanområdet og op til lokalplangrænsen ligger et eksisterende kolonihaveområde. Syd for lokalplanområdet ligger et markant etagebyggeri ud til Motalavej.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet er afgrænset af Storebæltsvej mod nord, Vestmotorvejen mod syd og Tårnborgevej mod øst. Lokalplanområdet vejbetjenes via Energivej med forbindelse til Tårnborgevej i rundkørslen ved motorvejstilslutningen.

Trafik til dele af lokalplanområdet foregår via Servicevej som har forbindelse til Energivej. Adgang til transformerstationen foregår via eksisterende overkørsel til Tårnborgevej.

I en nord/sydgående retning forløber en, for lette trafikanter, primær stiforbindelse til og fra Korsør Station. I den sydlige ende af stiforløbet, passerer stien mellem to markante høje hvor den ene af højene udgør et beskyttet fortidsminde.

### Kollektiv trafikbetjening

Området er særdeles velforsynet med kollektiv trafikbetjening. Dels ligger området stationsnært med gode togforbindelser til øst og vest Danmark. Derudover er der gode busforbindelser til området da flere buslinjer passerer området på Tårnborgevej til og fra Korsør Station.

### Landskabelige og rekreative forhold

Området henligger delvist som dyrket mark og udgør et let kuperet terræn med en lavning i den nordlige del af området og stigende terræn mod syd, hvor landskabet domineres af to markante høje. Længere mod syd falder terrænet igen ned mod Vestmotorvejen. Mod lokalplanområdets nordlige afgrænsning ligger et beskyttet sten- og jorddige, der samtidig udgør et levende hegn. I lokalplanområdets nordvestlige hjørne ligger et nedlagt kolonihaveområde, der er mere eller mindre tilgroet. Mod vest grænsende op til kolonihaveområdet ligger en beskyttet sø. I lokalplanområdets sydøstlige hjørne, nord for en eksisterende transformerstation, ligger et naturområde der potentielt kan være beskyttet. Området omkring det potentielle naturområde ligger lavt - under kote 1,5 og kan således være omkostningsfuldt at bebygge. Området vil med fordel kunne indgå som en del af en LAR-løsning til forsinkelse af regnvand. Ligeledes ligger et område i den nordvestlige del af lokalplanområdet under kote 1,5 og kan således være mindre attraktiv til bebyggelse. Dette område dækker en del af delområde 3 hvor der tidligere har ligget et kolonihaveområde.





*Foto taget fra Storebæltsvej nord for området. Det beskyttede sten- og jorddige med hegnsbeplantning ses tydeligt og danner den nordlige grænse til lokalplanområdet der strækker sig bag ved diget.*

I den vestlige del af lokalplanområdet, hhv. i den nordlige og sydlige del af delområde 3, ligger der fredede fortidsminder i form af gravhøje. Den nordlige gravhøj ligger på linje med 3 øvrige gravhøje mod øst. Der bør opretholdes visuel kontakt mellem fortidsminderne, der har en markant landskabelig betydning i nærområdet. Dette hensyn bør varetages i forbindelse med indpasning af ny bebyggelse og træbeplantning.

### 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.

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.

## BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen omfatter et område mellem Korsør Station og Vestmotorvejen ud mod Tårnborgevej. Området er i Kommuneplanen udlagt til byudvikling. Med lokalplanen fastholdes området til erhvervsformål med mulighed for en randbebyggelse ud mod Tårnborgevej og mod nord som danner grundlag for etablering af domicilbyggeri, kontorformål, administration og undervisning samt detailhandel i form af butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

### Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen fastholder muligheden for etablering af en randbebyggelse langs Tårnborgevej til bl.a. detailhandel. Randbebyggelsen medvirker til at skabe sammenhæng med den øvrige by og viderefører en randbebyggelse bestående af bl.a. detailhandel langs Tårnborgevej syd for Vestmotorvejen. Etablering af en randbebyggelse til bl.a. detailhandel vil ændre bymiljøet

positivt idet bebyggelsen vil medvirke til at binde stationsområdet og de nordlige boligområder nord for Korsør Station bedre sammen med den øvrige by. Det vurderes derfor, at nybyggeri i form af en randbebyggelse langs Tårnborgvej til bl.a. detailhandel vil få en væsentlig positiv påvirkning af bymiljøet som vil skabe en større bymæssig sammenhæng og helhed.

#### **Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse**

Den del af lokalplanområdet der skal rumme en randbebyggelse til bl.a. detailhandel fremstår ubebygget med undtagelse af en enkelt virksomhedsbebyggelse samt en transformerstation. Etablering af butikker for særligt pladskrævende varegrupper i en randbebyggelse mod Tårnborgvej vurderes ikke at påvirke eksisterende bebyggelse i Korsør.

#### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet er optimalt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området, og det forventes ikke at etablering af nybyggeri til detailhandel vil medføre trafikale problemer i området. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til områdets funktioner. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

#### **Rekreative arealer**

Området hvor der påtænkes etableret nybyggeri til detailhandel berører ikke rekreative arealer. Det vurderes, at nybyggeri til detailhandel i området ikke vil påvirke byens rekreative arealer.

## **NATUR- OG MILJØFORHOLD**

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

#### **Forurening**

Ejendommen matr. 1sv Tårnborg Hgd., Korsør Jorde er kortlagt som forurennet på vidensniveau 1.

De øvrige matrikler i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til § 71 i jordforureningsloven (Lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ube-

byggede areal ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b. Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at det øverste 50 cm jordlag består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurennet jord. Derfor skal håndtering og bortskaffelse af overskudsjord udføres i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015). Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune.

### **Grundvand**

Der er ikke drikkevandsinteresser indenfor lokalplanområdet.

### **Natura 2000**

Nærmeste Natura 2000 område (nr. 116) ligger i en afstand af ca. 1.300 m mod nord og udgør et fuglebeskyttelsesområde i Storebælt omkring Storebæltsbroen ud til Sprogø. Derudover udgør et større område i Storebælt et Natura 2000 område i form af et habitatområde, som ligger i en afstand af ca. 2.000 m fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er splitterne, dværgterne og edderfugl. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ude i Storebælt er Marsvin.

Planlægningen vurderes ikke at få væsentlige negative konsekvenser for Natura 2000 området, da ny bebyggelse vil udgøre en integreret del af Korsør. Isoleret set eller i kumulation med andre aktiviteter vurderes planlægningen ikke at påvirke i Natura 2000 området negativt.

### **Naturbeskyttelse**

I lokalplanområdets sydvestlige del grænsende op til den tilstødende kolonihaveforening, ligger en beskyttet sø. I lokalplanområdets østlige del op mod Tårnborgevej nord for den eksisterende transformerstation, ligger en 1.600 m<sup>2</sup> stor mose. Mosen er ikke beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, men det fremgår af retningslinje 9.6.9 i Kommuneplan 2017 (retningslinjetema 9.6 Naturnetværk) at "Småbiotoper, der ikke allerede er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3, skal så vidt muligt bevares". Da der er tale om eksisterende kommunal jord, bør der tages højde for dette i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Da kommunen har forpligtiget sig til at forholde sig til dette.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper uden forudgående

dispensation fra Slagelse Kommune.

Der er registreret markfirben (bilag IV-art) langs Tårnborgvej fra Vestmotorvejen, forbi rundkørslen, ind langs Højbjergvej. Under anlægsarbejde skal det sikres, at der ikke sker skade på ynglende, rastende og vandrende markfirben. Det kan eksempelvis gøres ved opsætning af midlertidigt paddehegn, jf. Naturstyrelsen, Forvaltningsplan for Markfirben.

Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelse nr. 855 af 27. juni 2016 § 9, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i rekreative områder langs statsvejene. Efter Vejdirektoratets opfattelse vil det nye lokalplanområde og etablering af erhverv i området have karakter af åbent land, og evt. skiltning skal i givet fald være lovlig i henhold til bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 21. Af den tilhørende bekendtgørelse 855 af 27. juni 2016, fremgår det bl.a. at skilte, som nævnt i bekendtgørelsens §§ 4 og 5, ikke må opsættes på støjvolde og lignende eller langs motorveje og motortrafikveje, hvor der ikke er bymæssig bebyggelse og skiltene må ikke være vendt eller henvendt mod motorvej eller motortrafikvej.

#### **Naturnetværk**

Der er ikke et egentligt naturnetværk indenfor lokalplanområdet. Dog er der langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning et beskyttet sten- og jorddige som udgør et levende hegn og som støder op til et tilgroet, nedlagt kolonihaveområde. I den sydlige del af lokalplanområdet ligger en beskyttet sø. Der er en markant randbeplantning omkring "Kodakhuset" og mellem "Kodakhuset" og Vestmotorvejen er der et levende hegn. Mod øst nord for transformerstationen ligger der et potentielt naturområde.

Der er i Kommuneplan 2017 udpeget en spredningskorridor langs Vestmotorvejen. Spredningskorridoren er udpeget for hensynet til bilag IV-arten markfirben, som inden for lokalplanområdet lever på skråningerne langs Vestmotorvejen. Idet der ikke sker ændringer for arealanvendelsen, på disse skråninger vil planlægningen ikke få konsekvenser for betydningen af spredningskorridoren.

#### **Kystforhold og klimatilpasning**

Korsør/Halsskov ligger kystnært med de udfordringer der hersker i forhold til havvandsstigninger. Af Risikostyringsplan for Vanddistrikt Sjælland (2015, Miljø- og Fødevarerministeriet, Kystdirektoratet) fremgår, at de kystnære dele af Korsør By og Halsskov bliver oversvømmet, samt at mindre vandløb og søer fungerer som hydrauliske passager for indtrængningen af

havvandet. Udbredelsen af oversvømmelsen vil være begrænset, men med en overvejende oversvømmelsesvanddybde på mellem 0,10–1,49 meter. Det fremgår endvidere, at oversvømmelsesrisikoen er begrænset og hovedsageligt vil være mellem 10-2499 kr./år/ha. Enkelte steder i Korsør by og Halsskov samt Ny Halseby vil risikoen være mellem 2500-9999 kr./år/ha.

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor Slagelse Kommunes udpegning "Klimazone" som svarer til terræn under kote 3. Der er således risiko for at dele af lokalplanområdet, under særlige vejforhold, kan blive oversvømmet. Der skal derfor, ved nybyggeri i området, ske en afvejning af risikoen for oversvømmelse i forhold til bebyggelsens placering og/eller der skal træffes afværgeforanstaltninger i forhold til den potentielle oversvømmelsesrisiko.

Lokalplanområdet er ikke placeret indenfor kystnærhedszonen, men området ligger ca. 1.400-1.800 meter fra kysten.

Lokalplanen giver mulighed for at enkelte bygninger såsom akkumuleringstank og skorsten må etableres i en højde på op til 26 meter. Det er nødvendigt at etablere disse bygningsdele med en højde af den størrelse af hensyn til emissionen fra f.eks. varmekædet samt værkets tekniske funktionalitet (akkumuleringstanken).

Der er tale om høje bygningselementer der vil være synlige fra naboomgivelserne og for forbi passerende på Vestmotorvejen. Bygningsdelene forventes at få betydning for oplevelsen af Storebæltsbroen som et solitært landskabselement beskuet i vestlig retning. Ligeledes forventes bygningselementerne at være markante i den visuelle oplevelse af Korsør bys landskabelige aftryk. Det er dog vurderingen, at de høje bygningselementer, i samspil med den øvrige bebyggelse indenfor lokalplanområdet, vil indgå som en naturlig del af Korsør bys landskabelige og horisontale afgrænsning og bymæssige struktur.

## 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.

Lokalplanen giver mulighed for indpasning af energiproduktionsvirksomheder, industri- og værkstedsvirksomheder, kontorvirksomheder, administration og detailhandel. Der forventes ikke at være væsentlige støjkilder forbundet med selve energiproduktionen fra varmekædet.

De væsentlige støjkilder fra området forventes at komme fra trafik til og fra området i form af transport af brændselsmateriale (eks. halm) til varmeværket, varelevering til butikker samt leverancer til- og fra virksomheder i erhvervsområdet.

Støj fra området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til boligområder i byzone (kategori 4-5). I den forbindelse betragtes kolonihaveområdet mod vest som et boligområde idet det ligger bynært - delvist i byzone og i tilknytning til byzone - og i forvejen er belastet af baggrundsstøj fra byen, Vestmotorvejen og jernbanen. Der vurderes ikke at være behov for støjdæmpende anlæg på terræn. Dels virker en randbebyggelse mod nord og ud mod Tårnborgevej støjdæmpende og dels er der mod syd og vest udlagt en grønt strøg til tekniske anlæg og fælles friareal som en bufferzone mellem de eksisterende boligområder/kolonihaver og de kommende virksomheder.

Der vurderes ikke at være aktiviteter i lokalplanområdet der giver anledning til vibrationer i væsentlig grad.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### Kloakplanlægning

Spildevand ledes til kloak og videre til rensesanlæg.

### Regnvandshåndtering

Overfladevand fra befæstede arealer og tagflader forventes håndteret lokalt ved nedsivning eller ved afledning til forsinkelsesbassin med efterfølgende afledning til regnvandsledning evt. i kombination med andre LAR løsninger som f.eks. grønne tage.

Overfladevand fra vejarealer nedsives eller afledes til grøft, forsinkelsesbassin eller regnvandsledning.

Der er et naturligt vandskel midt i lokalplanområdet hvorfor den nordlige og den sydlige del skal afvande i hver sin retning.

Det sydlige bassin er planlagt og etableret til udelukkende at håndtere vand fra den offentlige vej og har et meget lille afløb pga. det ret beskedne tilkoblede areal. Bassinet afvander til en drænledning og en pumpestation ved Ørnumvej. Slagelse Kommune og øvrige ejere af drænet



Eksisterende regnvandsbassin i delområde 1 mod øst (det sydlige bassin).



*Eksisterende regnvandsbassin i delområde 3 mod vest med tilledning til eksisterende rende ved Grønlandsvej i Korsør.*

skal tage stilling til om man kan og vil modtage yderligere overfladevand fra lokalplanområdet. Hvis der tillades en større afledning fra lokalplanområdet til pumpestation kan det medføre et større strømforbrug og dermed øgede driftsomkostninger.

Der er indgået aftale mellem Slagelse Kommune og A/S Storebælt om medbenyttelse af rende for udløb til Storebælt. Der er således indgået aftale om afledning af regnvand med maks. 16 l/s og forventet maksimal årlig vandmængde på 65.000 m<sup>3</sup> til Kruseminde kanalen via tilledning til eksisterende rende beliggende ved Grønlandsvej i Korsør. Det bør undersøges hvilket udledningskrav der skal stilles til kommende udstykninger for at aftalen kan overholdes (l/s/km<sup>2</sup> tilkøbet areal).

### **Vandforsyning**

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

### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

### **Tekniske anlæg**

Der er en eksisterende transformerstation i områdets sydøstlige del ud mod Tårnborgevej. Fra transformerstationen udgår en 50 KV luftledning.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af varmeværk til fjernvarmeproduktion som, foruden selve kedelbygningen, omfatter en lagerbygning til opbevaring af brændsel (eks. halm), akkumuleringstank samt skorsten. Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af tekniske anlæg til produktion af bæredygtig og vedvarende energi samt teknisk regnvandsbassin.

### **Ledningsanlæg**

Langs lokalplanområdets grænse mod Tårnborgevej er der en 50 KV luftledning som udgår fra transformerstationen i området.

I den vestlige del af lokalplanområdet som udgør delområde 3 ligger en del drænledninger. Mod syd op mod Vestmotorvejen og op til "Kodakhuset" i forbindelse med Solbakkevej ligger en spildevandsledning og en regnvandsledning.



*Eksisterende 50 KV luftledning som udgår fra transformerstationen i den sydlige del af delområde 1 op mod Vestmotorvejen.*

*Slagelse Kommune har underskrevet den europæiske borgmesterpakt om klima og energi, som forpligter til at nedbringe CO<sup>2</sup> udledning fra kommunens geografiske areal. Slagelse Kommune ser derfor gerne at nye bygninger opføres så energibesparende som muligt.*

### **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet er udlagt til naturgasforsyning, men forventes at overgå til fjernvarmeforsyning på baggrund af et godkendt projekt iht. projektdokumentation og godkendelsesbemyndigelsen. Ifølge bygningsreglementet må der ikke etableres gasfyr i nye bygninger.

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens 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 arkæologiske 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.*

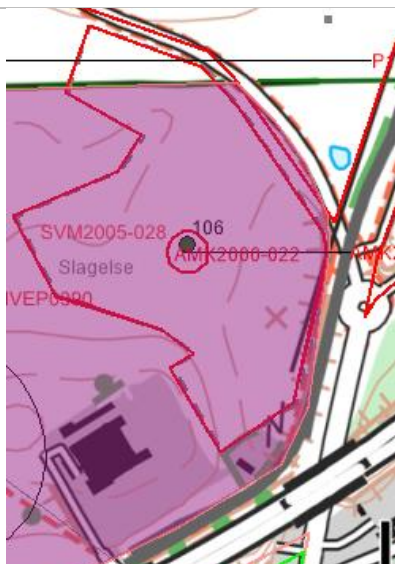
*En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levninger påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.*

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 udtalelse for de arkæologiske interesser tager sit udgangspunkt i det til museet fremsendte kortbilag for arealanvendelse, suppleret med kortudsnit fra museets egen sagsbehandling, der viser delareal, indenfor hvilket der tidligere har været gennemført arkæologiske prøvegravninger. Udtalelsen dækker dermed mere specifikt delområderne 1 til 3, som anført på kortbilaget, og indenfor disse områder har museet udelukkende kendskab til to registreringer af fortidsminder, dels den fredede runddysse, samt registrering af diverse forhistoriske aktivitetsspor, som blev påvist ved de ovennævnte arkæologiske prøvegravninger i henholdsvis 1995 og 2005.

Planerne for anvendelse af lokalplanområdet er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser, men der skal dog peges på, at varige ændringer af tilstanden indenfor 100 meter zonen til det fredede fortidsminde i udgangspunktet er uønskede medmindre disse kan vurderes som en forbedring, set i forhold til aktuelle forhold. Varige ændringer vil tillige skulle foretages på baggrund af en dispensation.





Kortudsnit fra museets egen sagsbehandling. Viser delareal, indenfor hvilket der tidligere har været gennemført arkæologiske prøvegravninger.

Museet vil i øvrigt anbefale, at der forud for byggemodning og andet anlægsarbejde i lokalplanområdet gennemføres yderligere arkæologiske prøvegravninger på de dele af lokalplanområdet der ikke tidligere er blevet dækket ind af sådanne. Det synes at gøre sig gældende for et knapt 19 ha stort areal.

Påvisning af yderligere forhistoriske aktivitetsspor inde på disse arealer kan på ingen måde afvises.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi  
 Oldvejen 25C  
 4300 Holbæk  
 Tlf.: 25528383  
 E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## KULTURHISTORIE



Mod nord: Beskyttet fortidsminde samt et sten- og jorddige i lokalplanområdets nordlige grænse der samtidig udgør et levende hegn. Det levende hegn støder op til et tilgroet, nedlagt kolonihaveområde.

Her gennemgås de kulturhistoriske forhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

### Beskyttede sten- og jorddiger

Sten- og jorddiger – museumslovens § 29a:

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning ind mod tilstødende markareal ligger et beskyttet sten- og jorddige. Der må ikke foretages ændringer i det beskyttede sten- og jorddige uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune. Beplantning langs det beskyttede sten- og jorddige mod nord må ikke beskadige diget. Hverken ved etablering eller når beplantningen er fuldt udviklet.

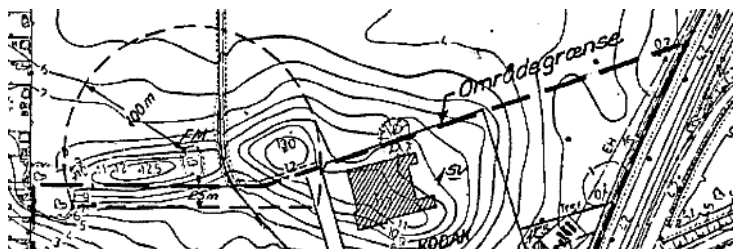
### Fortidsminder

Fortidsminder – naturbeskyttelseslovens § 18, museumslovens § 29e:

Indenfor lokalplanområdet er der registeret 2 fortidsminder - mod nord en langdysse og mod syd en runddysse. Begge fortidsminder har en beskyttelseslinje på 100 m. Dog har det daværende "Fredningsnævnet i Sorø Amt," den 2. august 1967, meddelt dispensation fra den syd-



Mod syd: Beskyttet fortidsminde og beskyttet sø. Nord for transformerstationen, ligger et potentielt naturområde.



Den sydlige beskyttelseslinje ligger i en afstand af 25 m fra fortidsmindet iht. til dispensation meddelt af "Fredningsnævnet i Sorø Amt" den 2. august 1967. Billedet er et udsnit af kortbilag 2 fra den i 2017 ophævede lokalplan 11 – For et erhvervsområde nord for motorvejen og som er videreført i lokalplan 1158 – Energipark Korsør som erstattede lokalplan 11.

lige fortidsmindebeskyttelseslinje, således at den sydlige beskyttelseslinje ligger i en afstand af 25 m fra fortidsmindet. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for beskyttelseslinjen til fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Beskyttelseslinjen berører udelukkende et område udlagt som grønt strøg og friareal, hvor en eksisterende stiforbindelsen til og fra Korsør Station har sit forløb. Lokalplanen respekterer således beskyttelseslinjen og vil således ikke få konsekvenser for fortidsmindet.

Slagelse Kommune kan i særlige tilfælde jf. Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 3 dispensere fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Der bør sikres visuel kontakt mellem den sydlige runddysse og den nordlige langdysse samt 3 andre gravhøje nordøst for lokalplanområdet.

## MILJØVURDERING

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

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

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

vens bilag 3.

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

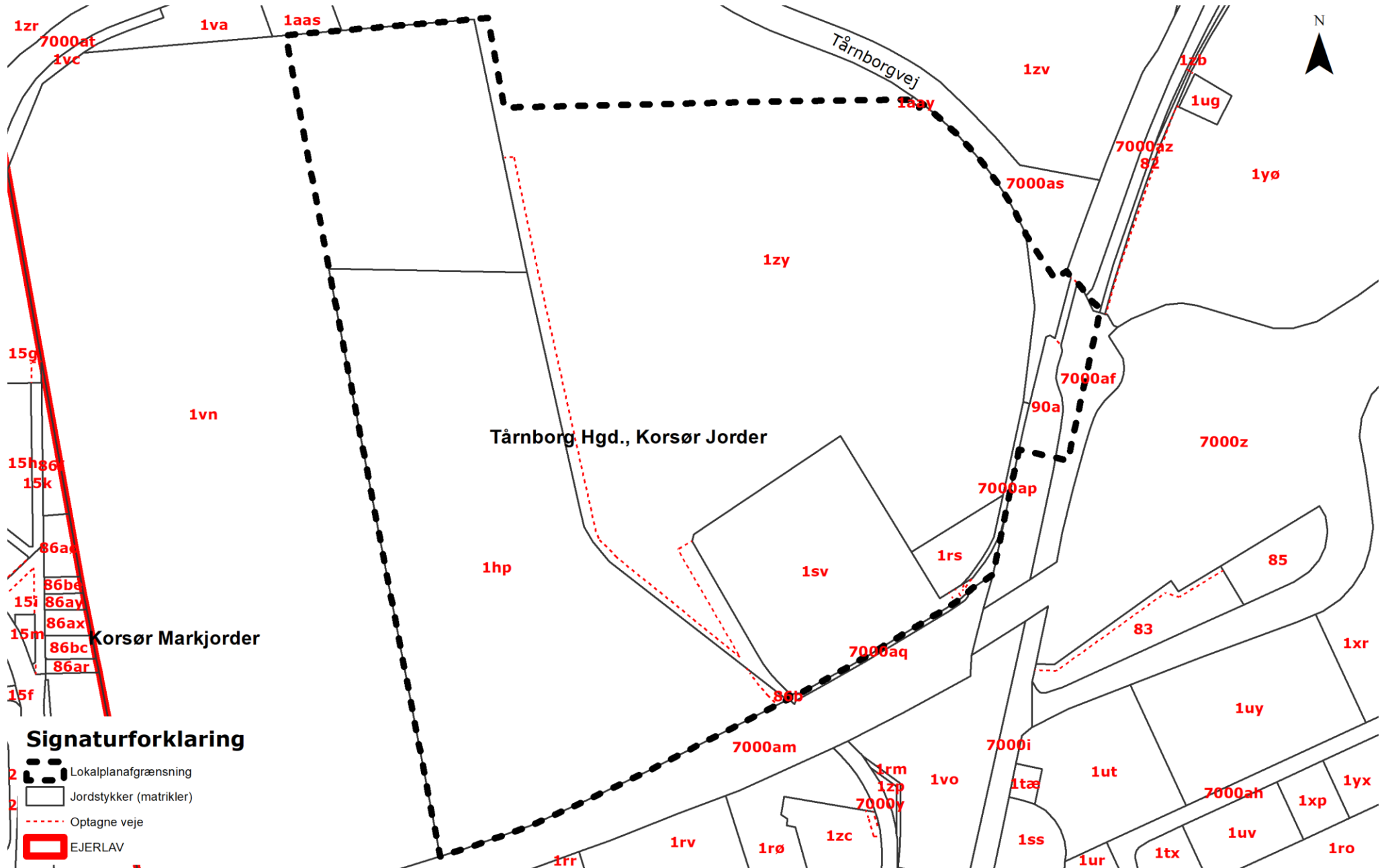
Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

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

Lokalplanen erstatter en eksisterende lokalplan og fastholder områdets anvendelse til erhvervsformål samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper og mulighed for opstilling af tekniske anlæg til produktion af bæredygtig og vedvarende energi. Lokalplanområdet er opdelt i en række delområder, der sikrer en hensigtsmæssig zoneopdeling mellem virksomhedstyper. I randen ud mod Tårnborgevej og mod nord og syd vil der være mulighed for virksomhedsklasse 1-3 (herunder mulighed for butikker for særligt pladskrævende varegrupper) mens der i den centrale del af lokalplanområdet er mulighed for virksomhedsklasse 1-5, hvor der opføres et varmekværk. Mod vest udlægges et areal til tekniske installationer til produktion af bæredygtig og vedvarende energi.

Screeningen har ikke påvist væsentlige konsekvenser for miljøet. Der er således ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i lovens § 1 stk. 2 nævnte miljøfaktorer: Biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



**Signaturforklaring**

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

# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



## Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Træer
- Delområde
- Beplantning
- Butikker til særlig pladskrævende varegrupper
- Eksisterende vej
- Byggelinje 5 m fra skel
- Vejbyggelinjer
- Sten- og jorddige
- Skiltepylon
- Regnvandsbassin
- Grøn korridor
- Sti
- Fremtidig vej
- Friareal

# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN, GRØN/BLÅ STRUKTUR



## Signaturforklaring

- Træer
- Lokalplanafgrænsning
- Delområde
- Sten- og jorddige
- Beplantning
- Eksisterende vej
- Regnvandsbassin
- Grøn korridor
- Sti
- Fremtidig vej
- Hegnbeplantning
- Friareal

# BILAG 4: PRINCIP TVÆRSNIT I VEJ

