

Ole Frimann

Fra: hugoschmidt@jubii.dk
Sendt: 14. august 2017 13:09
Til: Teknik og Miljø
Emne: Fwd: bilag til byggesagen
Vedhæftede filer: scan0023.jpg; scan0024.jpg; scan0025.jpg; scan0026.jpg; scan0027.jpg; Byggehøjde m.doc

Hej

Vedlagt nogle bilag som der henvises til i sagen. + rettet fil

vh hugo Schmidt

Sendt fra min Jubii Mail

Jubii Mail har eksisteret i 20 år og er en af Danmarks største mail-udbydere med langt over 100.000 brugere. Jubii Mail er et 100% dansk produkt med både support og hosting i Danmark. Vi sætter en ære i at levere en personlig kvalitets-mail til både private og foreninger - og med knap 150 domænenavne tør vi godt love, at vi også har en personlig email-adresse til dig. [Klik her - opret Jubii Mail.](#)

----- Original besked -----

Emne: bilag til byggesagen

Dato: 2017-08-14 11:23

Afsender: hugoschmidt@jubii.dk

Modtager: hugoschmidt@jubii.dk

--

Sendt fra min Jubii Mail

Jubii Mail har eksisteret i 20 år og er en af Danmarks største mail-udbydere med langt over 100.000 brugere. Jubii Mail er et 100% dansk produkt med både support og hosting i Danmark. Vi sætter en ære i at levere en personlig kvalitets-mail til både private og foreninger - og med knap 150 domænenavne tør vi godt love, at vi også har en personlig email-adresse til dig. [Klik her - opret Jubii Mail.](#)

Afgørelsen ved møde den 6/6 betød, at der skulle laves lokalplan for Rugvænget.. Der blev efter planlovens §14 givet forbud mod at opføre en bygning på Rugvænget 8 grundet *ejendommens placering, store udnyttelse og intensive aktivitet*. I forvaltningens oplæg var blandt andet anført, at virksomheden kunne henføres til virksomhedsklasse 4, hvor tilladt afstand til boliger skal være 100 m.

Fredag den 23/6 over middag modtager vi en mail med kort omtale om projektændringer og vi inviteres til et møde på virksomheden den 28/6. Mandag den 26/6 om eftermiddagen modtog vi så projektforslag og rådgivers oplæg samt forvaltningens indstilling til sagen. Den meget korte periode umuliggjorde, at vi kunne udsende et udarbejdet notat til medlemmerne inden mødet 28/6. Dette blev på grund af mødets forløb desværre først udleveret ret sent.

Vi har fået aktindsigt i sagen og kan konstatere, at forvaltningen først fik projektforslaget fredag den 23/6 og der er en mail fra miljøafdelingen mandag den 26/6. Miljøafdelingens tekst er indarbejdet under vurderinger i sagsfremstillingen. Forvaltningen udsender så samme eftermiddag dagsorden og desværre en ændret indstilling til sagen. Det må siges at være en meget kort periode og meget modigt at komme med en indstilling, der er modsat et enig udvalgs beslutning. Selvfølgelig er der en vink med vognstang i, at udvalgsformanden beder om genoptagelse samt at borgmesteren efter sjællandske den- 14/6 udtaler, at han vil gøre alt hvad han kan for at finde en løsning.

Vi har forespurgt en ekstra gang for at få udleveret notat, referat eller lignende for at få et indblik i, hvad der har fået forvaltningen til at ændre sin indstilling. Det oplyses igen, at der ikke foreligger noget notat. Efter vores formening er der vedrørende begrundelsen i afgørelsen angående udnyttelsen blot sket det, at der er kommet en brandvej og det betyder da blot, at opholdsareal, parkering m.v. får endnu mindre plads.

Vi har så via notat af 30/7 bedt forvaltningen om at besvare en række spørgsmål. Hvorfor står der intet fremstillingen til udvalget om listevirksomheder, afstande, parkering, affaldshåndtering, opholdsarealer, natarbejde, rammeplaner m.v.

Hvorfor ligger man op til, at der kan bygges op til 8m, vel vidende at Havretoftens beboere i randområdet har bedt om en lokalplan, hvorefter der ikke skal kunne bygges så højt.

Under forvaltningens vurdering står 3 forhold vedr. støj. At man vurderer, at der bliver mindre støj er da fint, men den støj der i dag er ikke i orden og ved en klage ville virksomheden givet havde fået at vide, at kølebiler skulle slukke for maskineriet, at der skulle udjævnes mellem vej og det udgravede areal (betydelig støj fra palleløftere) at en anordning må taget skulle afgive mindre støj i varme perioder.

Efter Sten Olsens mail til en beboer på Mandøvej og udvalget erindrer han ikke, at der på mødet den 6/6 blev alt om støj, hvilket da heller ikke er omtalt i udvalgets afgørelse. Hvorfor så udelukkende fokusere på støj i vurderingerne op til mødet den 28/6.

Forvaltningen har i mail af 3/8 besvaret vores notat af 30/7.

Der anføres, at forskellen på de 2 udvalgsfremstillinger er dels, at der i den anden indstilling henvises til den første indstilling (hvor???) dels at der er tale om et revideret projekt. Hvad der er skrevet til mødet 6/6 med hensyn til miljøklasser og afstandskrav er derfor fortsat gældende i det omfang ændringen ikke er beskrevet i anden sagsfremstilling. De øvrige bemærkninger er taget til efterretning og vil blive vurderet i forbindelse med, at der træffes afgørelse i sagen.

Efter kommunens minimumskrav skal der være 1 parkeringsplads for 50 m² fabriksareal og 2 pladser for villaen. Det er over 40 pladser. Parkeringsfond kan ikke komme på tale, da denne kun gælder for midtbyen. Nu da villaen om 9 måneder bliver beboet af een familie bliver der brug for pladserne. Parkering om natten vil givet være generende for beboerne på Mandøvej og Rugvænget. Det er vores formening ganske umuligt at skaffe over 40 parkeringspladser på grunden.

Ovenstående er skrevet for at få Forvaltningen til at indstille, at man går tilbage til afgørelsen i mødet 6/6. Bortset for støj, som tilsyneladende ikke indgik i mødet 6/6, er der indtegnet en brandvej og det betyder bare, at der bliver mindre plads til parkering, lastning m.v.

På mødet den 28/6 (desværre heller intet referat) blev der udover, hvad vi havde læst i avisen, oplyst lidt om, hvorfor *virksomheden skulle have særbehandling - altså undgå en lokalplan*.

Der var en aftale med Kina om eksport fra 1/1-18 og det var en enestående aftale, idet virksomheden var det første lille slagteri i Danmark, som fik en sådan aftale.

Angående truslen om at flytte fra byen blev det udtalt, at det ikke sådan var ligetil, da man havde investeret 14 millioner i bygninger m.v.

Der blev talt om, at udvidelsen ville generere indtægter til kommunen.

Det er så vidt vi husker, hvad der skulle være begrundelsen for at virksomheden skulle undgå, at der blev lavet lokalplan for tilbygningen.

Til det anførte kan siges, at byggeriet ikke kan være færdigt 1/1-18, at der er mange enestående slagterier i Danmark (Eksport til Kina er fordoblet fra 2015 til 2016), at udvidelsen næppe giver store indtægter til kommunen. Dels er den kommunale andel af selskabsskatten meget lille (efter regnskabet for 2016 i bedste fald 25-30.000 kr.) og kommuneskatten for de mange udenlandske arbejdere er næppe stor. Øvrig personale skifter næppe bopæl om så virksomheden flytter til f.eks Fuglebjerg eller hvad der ellers har været fremme i pressen. Selskabets 2 registeranmeldte ejere og direktører bor ikke i Slagelse.

Vi mener ikke, at ovenstående oplysninger kan begrunde, at virksomheden ikke kan afvente en lokalplan.

Rådgivers oplæg til mødet den 28/6 og selve mødet giver anledning til følgende kommentarer.

Der anføres, at virksomheden kun har fået en klage over en gammel tagventilator og klage over en fest i parcelhuset. Dette blev gentaget ved mødet. Dette stemmer ikke overens med en mail fra en beboer på Mandøvej til udvalget, hvor det oplyses, at der på det seneste - efter opførelsen af det

ulovlige kølehus/vaskehus - er sendt 4 klager, heraf den seneste 20/6. Hertil flere klager over Balkanmusik.

Der anføres, at rampeområdet flyttes og der er ca. 46 m til skel. Nærmeste sluse er (langs med bygningen) er altså blot 32 m fra skel.

Der er anført, at der fremover kun kommer kølevogne 3 gange pr. dag og cirka 2 sættevogne. Dette forekommer ganske usandsynligt. Udkørsel med kølevarer er vel som i dag og hertil kommer så udkørsel med frostvarer. En omsætningsstigning på 5 millioner må nødvendigvis betinge mere transport end i dag, hvor der er langt over 5 lastninger pr. dag. Selve den nedsænkede indkørsel til rampen er omkring 20 m og noget skal dækkes til idet man ellers ikke kan bruge rampen langs med hallen opført i 2013. I rampen er afsat plads til en ny sluse, hvor der muligvis er problemer med at få plads til en stor sættevogn. Så vidt vi kan se af nettet er en almindelig kølebil 16,50 m lang, medens en lastbil med sættevogn er 18,50 m. I rampen skal der også være plads til køl og parkering for 4 biler

Ved mødet omtalte vi en blå ildelugtende container. Det blev oplyst, at den ikke blev brugt og det var en fejl fra udlejers side, at den ikke var hentet. Containeren står der endnu den 12/8.

Der er oplyst en arbejdstid fra 06.00 til 14.00 (så er det ikke natarbejde). Forvaltningen har fået mail fra både Mandøvej og Rugvænget 6 angående natarbejde. Ved mødet oplyste vi, at man begyndte omkring 03.00 - 04.00. Dette blev ikke be- eller afkræftet ved mødet. Søndag den 23/7 holdt der en kølebil med tændt kølemaskine fra om eftermiddagen og i hvert fald til 04.30 om natten. Der var parkerede biler i indkørslen. Vi har fotodokumentation. Går ud fra, at ovenstående er nok dokumentation for, at der er natarbejde.

Vi kan blot gentage, at forvaltningen har placeret virksomheden i klasse 4, og det stemmer med, at klasse 4 er gældende for virksomheder med blot begrænset natdrift.

Klasse 4 betinger efter kommunens egen rammeplan, at der ved nybyggeri skal være 100 m til boliger. Selv klasse 3 skal være 50 m fra boliger.

Som anført i notat af 28/6 er der kun 24½ m til nærmeste bolig. Helt frem til 2012, hvor de nuværende ejere kom til, var der 50 m til vore boliger.

Hvorfor have rammeplaner og hvorfor er der en miljøhåndbog med afstande og klasser, hvis man ikke retter sig efter det.

Det kan oplyses, at den tidligere virksomhed efter skrivelse i byggesagen af 25/9-1980 er opført på miljøstyrelsens liste over virksomheder, der er godkendelsespligtige. Spørgsmålet om en udvidelse, herunder miljøgodkendelse skulle forelægges økonomiudvalget. Der står allerede her, hvor virksomheden efter udvidelsen er under 1000m², at der normalt ikke tillades opført virksomheder, der er opført på miljøstyrelsens liste. Hvis det ansøgte nu godkendes er der omkring 2.000 m fabrik.

Det forekommer helt ulogisk og urimeligt, hvis en gammel listevirksomhed skulle kunne bygge tættere på en bolig end hvis der var tale om nybyggeri i en helt ny udstykning.

Vi skal igen oplyse om, at Havretoften blev bebygget længe udstykningen på Rugvænget.

Byggehøjde m.v.

Ved udvalgmøde den 28/6 godkendte udvalget et projektforslag med en bygningshøjde på 6 m med fladt tag og at der skulle fremsendes en ny ansøgning, hvis man ønskede en kipløsning. Projektforslaget indeholdt en brandvej på 5 m og størrelsen på tilbygningen var 375 m² og afstanden til dyrlægen var 7,5 m.

Ved mail af 20/7 har vi modtaget et nyt projektforslag med en facadehøjde på 6 m og med en kip på 1,40 også en bygningshøjde på 7.40 m. Desuden er brandvejen nu kun 2,5m og størrelsen på tilbygningen er forøget til 415 m² og afstanden til dyrlægen er så kun 5 m.

Ved mail af 3/8 er der indgået et ændret forslag- dog stadig med bygningshøjde på 7,40 set i forhold gulvkoten på Rugvænget. Endvidere er der omtale af diverse tiltag.

Den 11/8 har rådgiver afleveret en ny tegning samt et kort udarbejdet af SKEL og rådgiver har samtidig bekræftet, at den 2013 opførte bygning ikke har en højde på 7,40m, men derimod 6,06 m.

Det er glædeligt, at man nu fortæller, der er natarbejde, at de støjende aggregater flyttes til slusen, at containeren fjernes, at køleaggregaterne stoppes ved af og pålæsning, at der er tale om miljøklasse 3, at parcelhuset fremover bliver beboet af en familie med tilknytning til virksomheden.

Så må vi bare håbe på at ovenstående står til troende.

Containeren er der endnu, selvom vi den 28/6 fik oplyst, at den ikke blev brugt og det var en fejl, den ikke var blevet afhentet.

Kølebilerne skulle vel allerede efter gældende regler være slukket. Der har jævnligt været larmende kølebiler. Søndag den 23/7 var der en larmende kølebil fra sidst på eftermiddagen og den larmede endnu kl. 04.31 om natten. Både den 8/8 og 10/8 har der stået kølebiler med tændt maskineri.

Der står en anordning på taget vist nok kaldet aggregat. Den skulle formentlig være anbragt i den kasse, der står ved siden af. Den har stået sådan i hvert fra primo juli og den larmer, når det er varmt.

De af os påståede arbejdstider ved mødet 28/6 er nu bekræftet. Der er altså natarbejde.

Der skrives vedr. miljøklasse 3, at der er en afstand til skel på 50 m² til køleaggregaterne. Os bekendt er det afstanden mellem fabrik og bolig, der omtales under miljøklasser. Her er afstanden blot 25 m.

Egentligt var det vores mening at stoppe sagen ved en bygningshøjde på 6 m om der så er kip eller ej, men blot at højeste punkt var 6 m. Når man ser på, hvordan sagen startede i februar, så kan alt ske. F.eks. ligger der en mail fra erhvervschefen af 9/6 (altså lige efter første afgørelse) til Jens Bendix hvor der tales om løsninger såsom nedrivning af parcelhuset, opkøb af naboejendomme o.s.v.

Da virksomheden åbenbart bliver ved og ikke kan acceptere de 6 meter og sågar lige ændrer størrelsen på bygningen, skal vi anmode udvalget om at tage op igen i sin helhed, herunder at få afklaret om projektet i det hele taget kan falde på plads.

Her tænkes på alle de forhold, som førte til afgørelsen 6/6 og også de problemer en udvidelse vil betyde for natparkering ved Rugvænget 6 og Mandøvej.

Derfor har vi lavet et ekstra notat, hvor vi anmoder forvaltningen om at give svar på en række ting, således udvalget får et gennemarbejdet forslag at tage stilling til. Op til mødet 28/6 havde forvaltningen med lidt god vilje en arbejdsdag til at lave sin indstilling og der var flere urigtigheder i rådgivers oplæg, navnlig arbejdstiden, som jo betød, at forvaltningen i sin indstilling ikke tog i betragtning, at der var natarbejde. Dertil kommer, at der ikke tidligere er talt om røgeri.

Vi vil fastholde en bygningshøjde på max. 6 m helt til kip og at bygningen bliver 375 m², som tegningen viste til mødet 28/6.

Det er en besynderlig løsning rådgiver lægger op til. Ret beset beregner man brøndkvoten ved parcelhuset til 44,79 og man vil så fylde jord på hele vejen hen over mod os for at nå denne kote.

Til mødet den 28/6 var fremlagt et luftfoto med kotetal. Den nye bygning skal slutte tæt ved den hvide lastbil på billedet og her koten efter samme system, som kommunen bruger 43,3- altså ca. 1,50 m jord skal der til. Dette skal ses i sammenhæng med , at der langt fra er gravet 1,50 m af haven. Vedlagte foto fra før afgravningen viser klart, at haven ikke var hævet meget i forhold til kommunens vej.

Dette kunstgreb skal så bevirke, at bygningen set fra vores side er under 6 m, men den rager alligevel op i 7,40 m højde set fra vejen på Rugvænget og iøvrigt også i gavlen mod dyrlægen. Der kan ikke være tvivl om, at bygningshøjden ved mødet den 28/8 blev diskuteret ud fra gulvkoten. Vi kan huske, at der blev spurgt om, hvorfor man ikke bare gravede nedad, så bygningen i princippet ikke ragede så højt op. Hertil blev svaret, at gulvkoten skulle være plan set i forhold til bygningen opført i 2013.

Set ud fra et helhedsvurdering er 6 m passende. Nærmeste 3 naboer til virksomheden har alle en højde som parcelhuse. Efter det oplyste flytter der en fysioterapeut ind i huset skråt over for virksomheden. Fabrikken bygget i 2013 er ligeledes 6 m høj, så det vil se mærkeligt ud, at den nye bygning er højere og den rager 5 til 7 m længere over mod dyrlægen og meget synlig, når man kommer kørende op ad Rugvænget.

Som bekendt har beboerne på Havretoften ønsket en lokalplan, der lige netop betyder, at der ikke skal kunne bygges op til 8,5 m i randområdet op til Havretoften. Det vil derfor virke ganske urimeligt, hvis virksomheden får lov til bygge op til 7,40 m.

Rådgivers tegning viser en træhøjde på 8 m bygget i intervaller a 2m. Dette må bero på en misforståelse, idet der er tale om beplantning mod naboskel i øst - vestlig retning altså ind mod dyrlægen efter skødets punkt 6 d. (se også 6 k som omtaler læbæltet). Der har været en sag i 70erne, som var om udynding og sagen gik via Karsten Brandt til ejendomsudvalget.

Vi har altid holdt bæltet i en højde på 3-5 meter efter aftale med tidligere ejere. Ved et kig nedad Havretoften kan det konstateres, at alle - måske bortset fra nederste grund- steder er læbæltet beskåret/udtyndet. Det er kun grundene op til virksomheden der har ladet bæltet gro. Vores nabo i nr. 21 er over halvfems. Er der tvister om læbæltet bør dette klares via den kommende lokalplan.

Sagen startede i sin tid i februar med en ansøgt højde på 8,5 m. Hvor langt er vi kommet. Virksomheden beder nu om 7,40 m. Der kan næppe herske tvivl om, at en lokalplan næppe vil acceptere en højde på 7,40 m.

Det kan oplyses, at vi via samtale med et firma, som bygger frysehuse, har fået oplyst, at der kan bygges frysehuse på 6 m i bygningshøjde. Iøvrigt fremgår det af sjællandske 3/6-17, at Mich. Jørgensen siger *Vi har ansøgt om en given byggehøjde, men det er slet ikke sikkert, det bliver sådant.*

Denne indsigelse kommer fra Havretoften 23, 25 og 27.



SLAGELSE KOMMUNE

Byggesagsafdelingen

TEF. (03) 52 36 00

Postnr. 4200

Gironr. 7860

Den 25. september 1980.

J. nr. 368/79.

ghj/as

Ingeniør
Anker Søgaard Nielsen,
Bredegade 12,
4200 Slagelse.

*NORMANT - MILJØ
VIKINGEN
DMF ADTEI
MILJØSTYRELSENS
LISTE I BILAG*

*AVUAD / DAG
KVAAD MFG*

Matr. nr. 1 lu Slagelse markjorder, Rugvænget 8 - 10

Ved skrivelse af 30.7.1979 har De for ejeren af ovennævnte ejendom, slagtermester Sv. Christensen, an søgt om principiel tilladelse til at udvide den eksisterende bygning med ca. 434 m².

De har den 30.10.1979 på forespørgsel oplyst, at den daglige produktion efter udvidelsen vil andrage ca. 12-14.000 kg opskåret kød.

Sagen har efter Deres ønske været stillet i bero men ønskes nu genoptaget.

Virksomheder af den anførte art og med den påtænkte produktion er opført på miljøstyrelsens liste over virksomheder og anlæg, der er godkendelsespligtige i henhold til miljøbeskyttelseslovens kap. 5.

Den eksisterende virksomhed er ikke godkendt, da den er etableret før miljøbeskyttelseslovens ikrafttræden, men det vil være forudsætning, at udvidelsen godkendes i henhold til miljøbeskyttelsesloven, før byggetilladelse vil kunne udstedes.

Siden etablering af virksomheden, har byrådet vedtaget de midlertidige § 15 rammer, og virksomheden er placeret i rammernes område E 6, hvori der normalt ikke tillades opført virksomheder, der er opført på miljøstyrelsens liste.

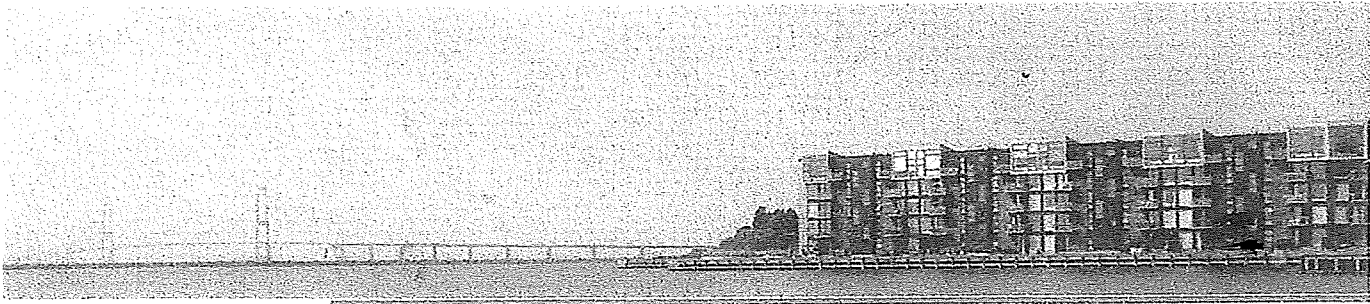
Spørgsmålet om udvidelsen vil derfor blive forelagt økonomiudvalget til afgørelse, af hvorvidt en eventuel tilladelse skal behæftes med yderligere betingelser, f.eks. at også den eksisterende virksomhed søges godkendt, hvilket kan ske i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 37.

Iøvrigt gør man opmærksom på, at Deres byggesag 24/73 III, hvortil der udstedtes byggetilladelse den 12.5.1977, aldrig er afsluttet, idet man ikke har modtaget færdigmelding og som følge deraf ikke har kunnet udstede ibrugtagningstilladelse.

Endelig har man bemærket, at slagtermester Svend Christensen på ejendomsskemaet her er opført som ejer af grunden og boligen medens erhvervsbygningen angives at ligge på lejet grund og ejet af Slagelse Kødgrøt A/S.

(2)

af § 17 - behold også om virksomheden nu de 5 år førtes vedtægter udstedt under indtryk af offentlighed



RAMMER

Generelle rammer for
Slagelse Kommune

Købstæder

Byer

Landsbyer

Rammer for enkeltområder

Sommerhusområder

Generelle rammer for Slagelse Kommune

De generelle rammer består af definitioner og generelle forhold for de forskellige anvendelsestyper.

VIL DU VIDE MERE

Retsinformation

1. DEFINITIONER

1.1 Boligområde (B)

Denne benævnelse anvendes til områder hvis formål er boligbebyggelse. Anvendes til fritliggende enfamiliehuse, tæt lav (rækkehuse, dobbelthuse) eller etageboliger. Blandede boligområder er områder med mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Der er mulighed for mindre erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne. Det er en forudsætning, at ejer bebor ejendommen, og at denne fortsat har karakter af beboelse. Der vil kun være mulighed for minimal skiltning. Parkering skal finde sted på egen ejendom.

1.2 Blandet bolig og erhverv (BE)

Der opereres med 4 typer blandet bolig og erhverv:

1.2.1 Blandede byområder skal anvendes til en blanding af boliger og øvrige byformål. Målet er at skabe et levende og mangfoldigt byliv. Der kan kun etableres erhverv i miljøklasse 1. Der kan desuden i disse områder indpasses f.eks. offentlige institutioner, cafeer, restauranter, hoteller, samt kulturelle, kontor, service og liberale erhverv, når det ikke medfører genevirkninger i form af støj, støv og lugt. Bebyggelsen kan udformes med blandet anvendelse i den enkelte bygning fx. boliger i de øverste etager, detailhandel m.v. i stueetagen og kontorer i midten. Fordelingen mellem bolig og erhverv angives dog ikke.

1.2.2 Blandet bolig og erhvervsområder ligner boligområderne, men rummer også bebyggelse, der ønskes anvendt til eller som oprindeligt er opført til erhvervsformål. Der kan kun etableres erhverv i miljøklasser 1 til 3. Der kan desuden indpasses f.eks. offentlige institutioner, cafeer, restauranter, hoteller, samt kulturelle, kontor, service og liberale erhverv.

1.2.3 Landsbyområder. Landsbyerne består af blandet bolig/jordbrugsformål og rummer i mange tilfælde ældre bebyggelse, der oprindeligt er opført til jordbrugsformål, men som ikke i dag anvendes til jordbrugsformål. Området udlægges til Landsbyområde. Inden for området må boligerne kun benyttes til helårsbeboelse. Der kan efter en nærmere vurdering indpasses institutioner, mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning, service og ikke miljøbelastende erhverv, ligesom der vil kunne indrettes boliger i tidligere driftsbygninger, efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde. Nye bygningers udformning og placering skal bidrage til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet og byggetraditionen.

1.3 Centerområde (C)

Bebyggelsen må anvendes til centerformål. Det vil sige butikker med tilhørende ikke generende fremstillingsvirksomhed, kontorer, liberale erhverv, offentlig og privat service, restauration og boliger.

1.4 Erhvervsområde (E)

Området må anvendes til erhvervsformål. Der kan indrettes kontorvirksomhed i tilknytning til den enkelte erhvervsvirksomhed.

Der opereres endvidere med områder til lettere industri og områder til tungere industri.

I forbindelse med vurderingen af de enkelte virksomheders miljøbelastning anvendes Miljøstyrelsens virksomhedsklassifikation (Håndbog om miljø og planlægning). Der er opstillet syv klasser, hvori de beskrevne virksomhedstyper er indplaceret. Til hver klasse knytter der sig en anbefalet mindste beskyttelsesafstand til forureningsfølsom arealanvendelse. I områder til lettere industri må der kun placeres virksomheder i klasser 1 til 3. I områder til tungere industri må der placeres mere miljøbelastende virksomheder.

Klasse 1 - 0 meter - fx forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Klasse 2 - 20 meter - fx bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.

Klasse 3 - 50 meter - fx håndværksprægede virksomheder.

Klasse 4 - 100 meter - fx fødevarsmiddelfabrikker og mindre,

DRS: M14, søk. 1

11 M14.5 & K14.5 E
M14.5 T 3



Slagelse Kommune
Plan og Erhvervsudvikling
Casper Brands Plads 6
4220 Korsør
T: 58 57 36 00
E: plan@slagelse.dk

Slagterier og tarmrenserier samt virksomheder for fremstilling af kødkonserver (herunder røgerier)

Virksomhedstyper	Der findes omkring 50 store og mange mindre virksomheder af denne type i Danmark. Ofte har slagterier også videre forarbejdning af kødvarer. Der arbejdes normalt i dagskifte.
Regulering	
Miljøbeskyttelseslov	Slagterier med kapacitet til produktion af slagtekroppe på mere end 50 T pr. dag, slagterier til slagning af mere end 5.000 T fjerkræ pr. år samt virksomheder, der behandler mere end 75 T animalske råstoffer (bortset fra mælk) pr. dag er godkendelsespligtige i henhold til Miljøbeskyttelsesloven, jf. bekendtgørelse nr. 652 af 3. juli 2003. Følgende virksomhedstyper er anmeldelsespligtige efter Miljøbeskyttelsesloven jf. Bekendtgørelse nr. 367 af 10. maj 1992, vedrørende anden virksomhed end listevirksomhed (F51 og F56): <ul style="list-style-type: none"> • Slagterier for slagning af op til 10.000 tons kreaturer og/eller svin eller op til 5.000 tons fjerkræ. • Tarmrenserier • Røgerier, kødvarer virksomheder og slagter- og virtualievirksomheder (herunder butikker) med tilberedning af madvarer på mere end 500 kg pr. dag
IPPC	På nær fjerkræslagterier er de godkendelsespligtige virksomheder også i-mærket (IPPC-virksomheder), således at der gælder særlige regler ved etablering, ændring eller udvidelse af disse.
VVM (bilag 1)	
VVM (bilag 2)	Nr. 7b og 7f
Andre	I tilknytning til IPPC-direktivet arbejder EU Kommissionen med et BREF dokument "Reference document on best available techniques in slaughterhouses and the animal byproduct industry", som udkommer i 2003. Nordisk Ministerråd har udgivet Bedste tilgængelige teknikker (BAT) i nordiske slagterier (TemaNord 2001:552).
Andre henvisninger	
Miljøforhold	
Støj	Støjgener fra køleanlæg og ventilationsanlæg samt intern og ekstern transport. På slagterier er der ofte transport af slagtedyrl i de tidlige morgentimer.
Luft	Lugt kan forekomme fra processerne og fra de levende dyr.
Spildevand	Under produktionen bruges en del vand, bl.a. til rengøring. Spildevandet vil have et højt indhold af organisk stof samt rengøringsmidler.
Jord & grundvand	
Trafik	Godstrafik
Risiko	
Lokaliseringsfaktorer	
Miljø	De væsentligst lokaliseringsfaktorer er lugt og støj. Klasse 6. Virksomheder uden væsentlig lugt og uden transport af levende dyr: Klasse 4
Trafik	Der er behov for gode til- og frakørselsforhold. Nogen arbejdspladsintensitet, lav besøgsintensitet, afhængighed af gode til- og frakørselsforhold for godstrafik. Klasse C, X
Risiko	
Andet	Virksomheden bør placeres i industrionråder med gode tilkørselsforhold, og hvor der er tilstrækkelig spildevandskapacitet. Der bør ikke ligge virksomheder med luftforurening i umiddelbar nærhed, da der er tale om virksomheder, der selv er forureningsfølsomme.

Virksomhedsbeskrivelser

De følgende beskrivelser er en opdatering og revision af de hidtidige blå sider i Håndbog om miljø og planlægning fra 1991.

Der er lagt vægt på

- at opdatere med nye lovgivningsmæssige forhold
- at gøre beskrivelserne mere skematiske og overskuelige
- at supplere med trafikale lokaliseringsfaktorer

Kapitlet indeholder en ganske kort beskrivelse af 86 typer af virksomheder, anlæg o.l. Beskrivelserne er et hjælpemiddel til planlægningen i de tilfælde, hvor man mangler konkrete oplysninger om den virksomhed, der påtænker at etablere sig. Det omtales hvilke reguleringer, der forventes at gælde for den pågældende virksomhedstype, og de væsentligste, typiske miljøforhold omtales.

Desuden angives der en klasse eller et interval af klasser. Der er 7 klasser, hvor hver klasse svarer til en bestemt anbefalet mindste afstand mellem virksomheden og boliger. Klassificeringen er baseret på Miljøstyrelsens erfaringer om miljøforholdene for nyere virksomheder. Klassifikationen angiver, hvilken afstand, der skønnes at være nødvendig mellem den pågældende virksomhed og boliger i et område for åben og lav boligbebyggelse. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.

Klasse 1	0 m afstand
Klasse 2	20 m afstand
Klasse 3	50 m afstand
Klasse 4	100 m afstand
Klasse 5	150 m afstand
Klasse 6	300 m afstand
Klasse 7	500 m afstand

Det skal pointeres, at tildelingen af klasser til de enkelte virksomhedstyper dækker over et stort område af forskellige forhold; for de fleste brancher gælder det, at der kan være endog meget stor forskel på forureningen fra forskellige virksomheder. Generelt må forventes, at små virksomheder er mindre forurenende (lavere klasse) end store virksomheder med stor produktionskapacitet og mange støjkluder. Det gælder også, at virksomheder, hvor der alene er drift i dagperioden på

hverdage, som regel vil have en lavere klasse end virksomheder i døgndrift, eller hvor der er f.eks. varetransport i natperioden eller de tidlige morgentimer. Virksomheder med blot begrænset natdrift kan således ikke påregnes at skulle klassificeres lavere end 4. Virksomheder, som har gjort særlig meget ud af støjdempering og støjsvag produktionsteknologi, kan undertiden have en lavere klasse end angivet. Derimod vil man ofte se, at bestående virksomheder har en højere klasse end det fremgår af kapitlet her.

Den generelle beskrivelse af miljøforholdene og tildelingen af klasse kan på ingen måde erstatte konkrete oplysninger om den forventede forurening, som en ansøger kan komme med i en aktuel sag. Hvis der er tale om vurdering af miljøforholdene for en eksisterende virksomhed, bør der naturligvis benyttes de konkrete oplysninger om virksomhedens forurening, herunder støjbelastning, og ikke de generelle oplysninger i afsnittet her.

For mange af virksomhedstyperne er det støjen, der er dimensionsgivende for klassifikationen. Her kan der benyttes kortere planlægningsafstand, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben og lav boligbebyggelse, som har ligget til grund for klassificeringen. Er der eksempelvis tale om etageboligområder eller områder for blandet bolig- og erhvervsanvendelse, kan afstandene skønsmæssigt halveres. Tilsvarende kan man regne med kortere planlægningsafstande til f.eks. kontor- og butiksområder. Når man reducerer de anbefalede afstande, afskærer man sig imidlertid fra en senere anvendelse af de pågældende områder til f.eks. boliger.

For støjfølsomme naturområder, hvor det er af betydning, at den naturlige stilhed kan opleves af de besøgende, må der regnes med væsentligt længere planlægningsafstande. Der er imidlertid ikke for tiden klarhed over, hvordan støjbelastningen af støjfølsomme naturområder kan beskrives på en hensigtsmæssig måde.

TRAFIK

Hver af virksomhedsbeskrivelserne indeholder en klassifikation baseret på modellen for lokalisering i forhold til trafik beskrevet i kapitel 4. Det skal pointeres, at modellens klassifikationer baserer sig på en opdeling af virksomheder ud fra lokaletype og funktioner



Google

Billederne blev taget: maj 2012 © 2017 Google



TOSHIBA

01/05/2017 14:47

Hugo Schmidt
Havretoften 23
4200 Slagelse



Teknik og Miljø

Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf.: 58 57 36 00
teknik@slagelse.dk
www.slagelse.dk

CVR nr.: 29 18 85 05

Rugvænget 8, 4200 Slagelse. Tilbygning

Til besvarelse af dine spørgsmål i mail af 27. juli samt skrivelse af 31. juli 2017.

Forud for udvalgs mødet d. 28/6 blev sagens parter inviteret til dialog i mail d. 23/6 samme dag som vi modtog det reviderede projekt. Vi beklager at den ekstraordinære situation har ført til kort forberedelsestid. Vi har dog hele vejen igennem sagen bestræbt os på at få materialet ud i så god tid som mulig.

I indstillingen til mødet den 6/6 fik politikkerne opstillet en række muligheder for hvordan den konkrete byggesag kunne håndteres, herunder at meddele tilladelse eller afslag efter en helhedsvurdering samt meddele et § 14 forbud i henhold til planloven.

I sagsfremstillingen indgår foruden indstillingen en række elementer herunder baggrund, retsligt grundlag, handlemuligheder, vurderinger mv. Det er i den sammenhæng at forvaltningen har belyst sagen over for det politiske udvalg.

Forskellen på de 2 udvalgsfremstillinger er dels, at der i anden indstilling henvises til den første indstilling og dels, at der er tale om et revideret projekt. Hvad der har været beskrevet i sagsfremstillingen til mødet d. 6/6 med hensyn til miljøklasse, afstandskrav mv. er derfor forsat gældende i det omfang ændringen ikke er beskrevet i anden sagsfremstilling. Det kan her oplyses, at virksomheden uafhængigt af ovenstående vurderinger altid skal overholde miljøkrav herunder støj beskrevet i vejledning nr. 5 fra miljøstyrelsen 1984.

Omkring enfamiliehuset på ejendommen har vi noteret de fremsendte bemærkninger og kan oplyse, at der vil blive taget særskilt stilling til forholdet. Det kan dog oplyses, at ejendommen er omfattet af en tinglyst deklaration der bl.a. indeholder bestemmelser om det 10m brede beplantningsbælte

3. august 2017
Sagsnr.: 2017-45797

Kontaktperson:
Christian Lund Larsen
Dir. tlf.: 58 57 46 43
E-mail:
chrll@slagelse.dk

Telefon og åbningstider:
Mandag 9-15,
Tirsdag 9-15,
Onsdag LUKKET,
Torsdag 9-17 og
Fredag 9-13

samt bestemmelser omkring muligheden for at have en bolig på ejendommen hvor der er virksomhed. Sagen vil som udgangspunkt blive håndteret hos os i byggeriafdelingen, da det er Slagelse Kommune der er eneste påtaleberettiget vedr. deklarations bestemmelser.

Side2/2

Omkring tilbygningens placering mod øst i forhold til enfamiliehuset, vil forholdet ud over helhedsvurdering i forhold til BR15, skulle vurderes i forhold til evt. risiko for brandspredning, inden der træffes afgørelse.

Vi kan ikke i dag sige noget om hvordan den fremtidige lokalplan vil komme til at se ud og hvilke muligheder og begrænsninger det vil pålægge erhvervsområdet, da sagen skal igennem en offentlighedsfase samt flere politiske behandlinger.

De øvrige bemærkninger til sagen er taget til efterretning og vil blive vurderet i forbindelse med at der bliver truffet afgørelse i sagen.

Med venlig hilsen

Christian Lund Larsen
Byggesagsbehandler

Slagelse 30/7-17

Beklageligvis fik vi kun 2 dage til at reagere på forvaltningens ændrede indstilling.

Indlægget til det såkaldte dialogmøde den 28/6 var desværre så sent færdigt, at det ikke kunne nå at blive fremsendt via mail. På grund af mødets forløb blev indlægget først udleveret ret sent i forløbet og det er mit indtryk, at meget få fik læst meget.

Forvaltningens ændrede indstilling indeholder intet om de begrundelser, der var årsagen til, at mødet 6/6 besluttede, at der skulle laves lokalplan for hele området. Hvorfor intet om listevirksomheder, afstande, parkering, affaldshåndtering, opholdsarealer m.v.

Er det fordi, at rådgiver skriver at arbejdstiden er 6.00 til 14.00, altså ikke natarbejde?

Der er i øvrigt også røgeri, hvilke generer flere i området.

Jeg har talt med naboejendomme her på Havretoften, Rugvænget og Mandøvej. Alle kan bekræfte, at der arbejdes fra omkring kl. ca 03.00 - 04.00.

Kan forvaltningen bekræfte de afstande, der er anført i indlæg op til møde den 28/6?

Kan forvaltningen bekræfte, at kommunens egne rammeplaner placerer virksomheden i klasse 4 som I skrev i oplæg til møde 6/6.

Kan forvaltningen bekræfte, hvad vi skrev om miljøstyrelsen håndbog og listevirksomheder, herunder hvor virksomheder med natarbejde mindst skal placeres?

Vi vil gerne vide, hvem der har ansvar for, at parcelhusets anvendelse kommer i overensstemmelse med det tinglyste. ? Er det centerchef, udvalg eller byråd. Som myndighed har I mulighed for at få at vide, hvordan mange der bor i huset (efter vejviser cirka 12-14 personer) eller er det rigtig som fabrikschefen oplyste, at huset var udlejet og at der nu kun bor 6 personer. I givet fald er det en udlejningsbolig, som slet ikke må være i området? Vi vil klage over, at det tinglyste ikke overholdes.

Vi har selvfølgelig senere en række kommentarer til rådgivers mail og indsendte tegning og til de udsagn, der blev givet på mødet 28/6.

Dog finder vi det rimeligt, at forvaltningen inden udvalgsrådet kommenterer om det er muligt at klare lastning og losning på det begrænsede areal, der er til rådighed. Hvor mange parkeringspladser skal der være og hvor er der plads. Hvad med 3 affaldscontainere. Vil de lange kølebiler ikke nå ud i vejbanen. Må der i øvrigt bygges et hus på 6-8 m kun 2½ m fra parcelhuset/udlejningsejendommen. Håber at vi får jeres svar, så vi kan kommentere det i vores indlæg til det seneste projektforslag.

Betyder jeres indstilling til mødet den 28/6, at virksomheden kunne bygge op til 8 m og dette ville komme til at stå i den kommende lokalplan. Hvis dette er korrekt lader I hånt om, at Havretoften har bedt om en lokalplan for at undgå en bygningshøjde på 8½ m. En bygning på 8 m er markant højere end de 2 naboer, som har almindelig parcelhushøjde. Skal der ikke tages højde for, at den højde ikke falder naturligt ind i omgivelserne.

Med det forløb sagen har haft - det vender vi tilbage til - så håber vi, at udvalget vil vende tilbage sin afgørelse i mødet 6/6. Altså samlet lokalplan for hele området.

mvh Hugo Schmidt