

LOKALPLAN NR. 1189

INDUSTRIOMRÅDE VED KONGSTEDVEJ OG RUGVÆNGET I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN APRIL 2018

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastholder områdets anvendelse til erhvervsformål og opdeler erhvervsområdet i forskellige miljøzoner efter virksomhedsklasser. Således vil der i randen af erhvervsområdet, op mod eksisterende boligområder, kunne etableres klasse 1-2 virksomheder, mens der i den centrale del af området kan etableres klasse 1-4 virksomheder. Mod syd, øst og vest etableres en 10 meter bred afskærmende beplantning mod eksisterende boligområder.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 22. december 2017 til den 16. februar 2018.

Slagelse Kommune har modtaget 17 indsigelser der overordnet handler om afskærmende beplantning, servitut om plantebælte, byggelinjer, bygningshøjder og etageantal, udstykning, anvendelse til boligformål, eksisterende antennemast, trafik og parkering, trafiksikkerhed, grundejerforening, virksomhedsklasser, problemer med støj, støjafskærmning og afskærmning af oplag.

På baggrund af indsigelserne er der lavet følgende ændringer:

- I § 5.1 gives mulighed for helt eller delvis lukning for tilkørsel via Lillevangsvej.
- I § 7.1 reduceres byggelinjen mod matr. nr. 476i Slagelse Markjorder til 2,5 meter.
- På kortbilag 2 fjernes beplantningsbæltet, der markeres en eksisterende antennemast og den reducerede byggelinje på 2,5 meter angives.
- Bestemmelser om grundejerforening i § 11 udgår.
- Der tilføjes en ny § 12.1 om delvis ophævelse af lokalplan 194.



KONGSTEDVEJ OG RUGVÆNGET, SLAGELSE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	16
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1189.....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT	30
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	31

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 Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget 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. 50 af 19. januar 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 fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold samt afskærmende beplantning,
- 1.3 at forebygge miljøkonflikter med omgivelserne.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Slagelse Markjorder

1lu, 1ly, 1lz, 1læ, 1ma, 1mb, 1md, 1me, 1mf, 1mg, 1mh, 1mi, 1mk, 1g, 1ii, 3c, 3e, 3eb, 3ef, 3em, 3eq, 3er, 3es, 3ev, 3ey, 3ez, 3eø, 3f, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fq, 3gc, 3u, 7000di, 7000eq, del af 3ep.

samt alle parceller, der efter den 22. december 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2 og udgør samlet set et areal på ca. 142.750 m². Delområde 1 udgør et areal på ca. 54.250 m². Delområde 2 udgør et

areal på ca. 88.500 m².

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål. Der må ikke etableres nye virksomheder, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvand.

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål for virksomhedsklasse 1-2.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål for virksomhedsklasse 1-4.

Ad 3.2 og 3.3

I forhold til klassificering af virksomheder, henvises til Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne, 2004 udarbejdet af Miljøministeriet, Miljøstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 1.500 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske primært fra Korsørvej som vist på kortbilag 2. For biler under 3.500 kg, cyklende og gående fastholdes derudover en sekundær vejadgang til

lokalplanområdet fra Lillevangsvej med forbindelse til Idagårdsvej.

Ad 5.2

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

5.2 Veje

Der udlægges areal til vejadgange som vist på kortbilag 2, idet eksisterende vejadgange fastholdes med følgende minimum vejbredder:

- Kongstedvej: 10 meter heraf 6,5 meter kørebane og 1,75 m fortov i begge sider,
- Rugvænget: 10 meter, heraf 6,5 meter kørebane og 1,75 m fortov i begge sider,
- Kongstedparken: 8 meter, heraf 5 meter kørebane og 1,5 m fortov i højre side i vestlig retning og 1,5 m græsabat i venstre side i vestlig retning.

Der fastlægges et oversigtsareal ved overkørslen til Korsørvej på 9x36 m som vist på kortbilag 2, hvor der ikke må etableres beplantning eller placeres faste elementer herunder bebyggelse med en højde der overstiger 1 m. Undtaget er dog opstilling af en skiltepylon til fælles skiltning for området. Skiltepylonen må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med trafikafvikling i overkørslen.

Der fastlægges et oversigtsareal på 15x15 m ved overkørslen til Kongstedvej fra Kongstedparken som vist på kortbilag 2, hvor der ikke må etableres beplantning eller placeres faste elementer herunder bebyggelse med en højde der overstiger 1 m.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Stier

Der udlægges ikke stier indenfor lokalplanområdet.

PARKERING

5.5 Parkering

Parkering skal ske på egen grund. Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med Slagel-

Ad 5.4

Gående i området skal benytte fortove langs adgangsveje. Cyklister skal benytte områdets adgangsveje. Nord for området har Fodsporet sit forløb.

se Kommunes parkeringsstrategi for Slagelse Kommune. Der skal dog som minimum etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

5.6 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering efter behov.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal der, etableres parkeringspladser udformet, så de kan anvendes af personer med handicap.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.8 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

5.9 Vendepladser

Der skal etableres vendeplads og køreareal på den enkelte ejendom efter behov.

5.10 Befæstelse, veje

Adgangsveje som vist på kortbilag 2 skal være befæstet med asfalt.

5.11 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer på de enkelte ejendomme skal være befæstet med følgende materiale: asfalt eller belægningssten.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

6.4 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobeboelse, offentlige veje og stier.

Eksisterende gittermast/antennemast til sirene, telekommunikation m.m. med tilhørende teknikbygning som vist på kortbilag 2 må fastholdes og vedligeholdes.

6.5 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggelinje

Der pålægges en byggelinje på 15 m mod skel til hhv. eksisterende boligområder mod syd, øst og vest samt en byggelinje på 2,5 meter mod matr. nr. 476i Slagelse Markjorder mod nord som vist på kortbilag 2.

7.2 Afstand til vejskel

Der pålægges vejbyggelinjer på 5 meter mod vejskel til hhv. Korsørvej, Kongstedvej, Rugvænget og Kongstedparken som vist på kortbilag 2.

OMFANG

7.3 Byggefelter

Der udlægges ingen byggefelter.

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor det skraverede område i delområde 2 på kortbilag 2, svarende til matr. nr. 1ii Slagelse Markjorder, må ikke overstige 55 %.

7.5 Etager

Bygninger indenfor delområde 1 må maks. opføres i 1 etage.

Bygninger indenfor delområde 2 må maks. opføres i 2 etager.

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden indenfor delområde 1 må maks. være 6 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Bygningshøjden indenfor delområde 2 må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FARVER

8.1 Farver

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

8.2 Farver

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

FACADER

8.3 Facader

Facader skal udføres som murede facader, pudsede facader, facader i træ, lette stålplader eller andre præfabrikerede facadeelementer.

8.4 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas.

8.5 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast i delområde 1 skal placeres, så synligheden fra tilstødende boligområder minimeres mest muligt. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

TAGE

8.6 Tagform

Der fastsættes ingen bestemmelser om tagform.

8.7 Tagmaterialer

Der fastsættes ingen bestemmelser om tagmaterialer.

8.8 Tagmaterialer, genskin

Tagmateriale må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.9 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene må etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.10 Solceller

Solceller skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebælg tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

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 8.12

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



Eksisterende pylon ved overkørslen Korsørvej/Kongstedvej.

SKILTE
8.11 Skilte på tag

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

8.12 Skiltning, arkitektonisk

Skiltning og reklamering på facade må kun finde sted på facade mod vej og skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

8.13 Firmaskilte, indkørsel

Firmaskilte ved indkørslen til den enkelte virksomhed må kun være skilt på bøjle; bøjlen med skilt må ikke være højere end 2 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1,5 m.

8.14 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.15 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed. Skiltningen skal ske i tilknytning til den enkelte virksomhed eller som en del af fællesskiltningen på en pylon ved overkørslen fra Korsørvej til Kongstedvej.

8.16 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 naboer.

8.17 Dynamiske skilte

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

8.18 Flag

Flagning er tilladt i lokalplanområdet. Der må kun opsættes en flagstang pr. grund. På større grunde over 2.500 m², må der dog opsættes op til 3 flagstænger i en gruppe.



Muligt areal til placering af pylon til fællesskiltning for området.

8.19 Pyloner

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 pylon eller lignende opstander til fællesskiltning for virksomheder indenfor lokalplanområdet. Pylonen skal placeres i tilknytning til overkørslen fra Korsørvej til Kongstedvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Pylonen må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde).

VINDUER

8.20 Vinduer

Der fastsættes ingen bestemmelser om vinduer.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad 9.1

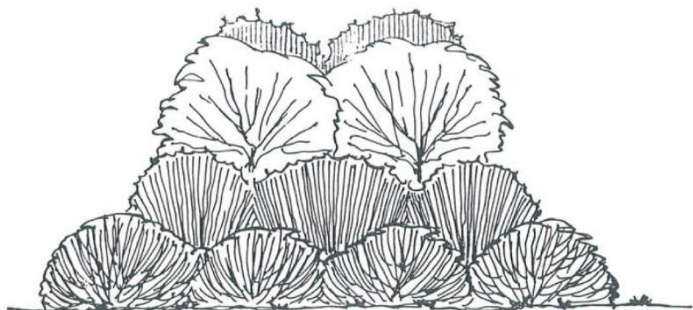


Illustration af 10 m bredt beplantningsbælte med lav- og tæt buskbeplantning kombineret med en træbeplantning.

Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en be-

BEPLANTNING

9.1 Beplantningsbælte

Der udlægges et areal til et 10 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal etableres og vedligeholdes med naturligt hjemmehørende træer og buske, der sikrer en tæt beplantning op til 3 meters højde. Beplantningsbæltet må fremstå med en træbeplantning med en højde der ikke overstiger 7 meter.

9.2 Friarealer, beplantning og indretning

Området skal fremstå med et grønt præg og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning.

stemt 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 9.4

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 Teknik og Miljø.

Det betyder, at den enkelte ejendom skal fremstå med grønne elementer bestående af eksempelvis græsarealer med beplantning i form af naturligt hjemmehørende buske og solitære løvfældende træer.

HEGN

9.3 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med fast hegn på indvendig side evt. i form af en støjafskærmning med højst samme højde som det levende hegn når det er fuldt udvokset, dog ikke højere end 3 m.

I delområde 1 må der på indersiden af randbeplantningen etableres støjafskærmning eksempelvis i form af en støjmur.

TERRÆNREGULERING

9.4 Terrænregulering

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

9.5 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

9.6 Oplag

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

Ad 9.7

Ejendommene er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

Ad 9.9 og 9.10

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.

Ad 9.11

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:

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.7 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. Afhentning af renovation sker ad Kongstedvej, Rugvænget og Klosterparken.

9.8 Lyskilder, størrelse

Vejbelysning må etableres med en maksimal højde på 8 m.

Lyskilder indenfor den enkelte ejendom må maksimalt have en højde på 6 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.9 Regnvand

Afledning af regnvand skal ske til kloak. Friarealer skal anlægges, så de egner sig til forsinkelse af regnvand eksempelvis ved etablering af lavninger og regnvandsbede.

Forinden afledning af regnvand til regnvandsledning eller fælles kloakledning skal regnvandsafstrømningen reduceres til 2 l/s/ha.

9.10 Regnvand, parkering

Parkeringsarealerne skal befæstes med asfalt eller belægningssten hvorfra regnvand afledes til regnvandsledning, fælles kloakledning eller nedsivning på egen grund i det omfang jordbunden muliggør dette.

9.11 Regnvand, bassin

Det eksisterende regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet som vist på kortbilag 2 skal fastholdes. Nye regnvandsbassiner må anlægges som søer, der kan bidrage til nedsivning og 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 kloaksystemet.

- 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.

10.2 Vejadgang

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

10.3 Beplantningsbælte

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der på den enkelte ejendom er etableret et afskærmende beplantningsbælte som beskrevet i bestemmelse 9.1.

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Ingen bestemmelser om grundejerforening.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 194 – Parcelhusområde ved Kongstedvej

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1189 ophæves lokalplan 194 – Parcelhusområde ved Kongstedvej, tinglyst den 1. april 1998, for så vidt angår det område der er omfattet af lokalplan 1189.

12.2 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan 199 – Lager- og engroshandel på hjørnet af Korsørvej og Kongstedvej

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1189 ophæves lokal-

plan 199, Lager og engroshandel på hjørnet af Korsørvej og Kongstedvej, tinglyst den 11. oktober 1999, i sin helhed.

SERVITUTTER

12.3 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. 50 af 19. januar 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. planloves § 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 for-



mål.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1189

Lokalplan 1189 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

Lokalplan 1189 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. april 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 1189's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet som følge af et § 14 forbud iht. planloven. § 14 forbuddet blev aktiveret, da den gældende planlægning ikke kunne forhindre en uønsket udvikling inden for erhvervsområdet. Den nye planlægning skal fremtidssikre det eksisterende erhvervsområde og samtidig varetage hensynet til de tilstødende boligområder. Lokalplanen er således udarbejdet med henblik på, at sikre områdets fortsatte anvendelse til erhvervsformål og dermed sikre den fremtidige udvikling af virksomheder inden for erhvervsområdet og samtidig sikre, at erhvervsområdet fremadrettet indrettes under hensyntagen til de tilstødende boligområder.



Eksempler på eksisterende bebyggelse i erhvervsområdet.

Formål

Lokalplanen har til formål, at fastholde området som erhvervsområde og samtidig forebygge miljøkonflikter gennem en zonerings af området. Derudover fastlægger lokalplanen principper for disponeringen af området med hensyn til bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer, tilkørselsforhold samt afskærmende beplantning.

Indhold

Lokalplanen fastholder det eksisterende erhvervsområde til erhvervsformål. For at forebygge evt. miljøkonflikter mellem erhvervsområdet og de tilstødende boligområder, er lokalplanområdet opdelt i 2 delområder. Delområde 1, som grænser op til de eksisterende boligområder, må kun rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-2 (typiske virksomheder i denne kategori er kontor, administration, forskningsinstitutioner o. lign. herunder konsulentvirksomheder). Delområde 2 må kun rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-4. Her er der mulighed for at indpasse håndværksvirksomheder, engros virksomheder og mindre ikke forurenende produktionsvirksomheder, der dog i nogen grad belaster omgivelserne med eksempelvis støj. Lokalplanen fastholder de eksisterende adgangsveje Kongstedvej, Rugvænget og Kongstedparken. Bebyggelsen reguleres gennem bebyggelsesprocenter samt bygningshøjder, byggelinjer mod skel til eksisterende boligområder og byggelinjer mod vejskel. Lokalplanen sikrer desuden et 10 meter bredt beplantningsbælte i delområde 1 op mod de tilstødende boligområder.



Nærheden til eksisterende boligområder (til venstre i billedet) samt eksisterende randbeplantning midt for der skal styrkes.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling. Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrecreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.4E1 og 1.4E6, hvorom gælder:

Plannummer: 1.4E1

Rammenavn: Rugvænget-Kongstedvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Lettere industri

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 8,5m

Plannummer: 1.4E6

Rammenavn: Hjørnet Korsørvej-Kongstedvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Lettere industri

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 55 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 8,5m

Lokalplan 1189 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 194 – Parcelhusområde ved Kongstedvej.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1189 ophæves lokalplan 194 – Parcelhusområde ved Kongstedvej for så vidt angår det område der er omfattet af lokalplan 1189.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 199 – Lager og engroshandel på hjørnet af Korsørvej og Kongstedvej. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1189 ophæves lokalplan 199 – Lager og engroshandel på hjørnet af Korsørvej og Kongstedvej, tinglyst den 11. oktober 1999, i sin helhed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Der kræves umiddelbart ingen tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Etablering af nye overkørsler til hhv. Kongstedvej, Rugvænget og Kongstedparken skal godkendes af vejmyndigheden i Slagelse Kommune.

Terrænregulering over 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Ændringer af et § 3 områdes tilstand kræver forudgående dispensation fra Slagelse Kommunes myndighed på naturområdet.

Jordflytninger fra ejendomme indenfor lokalplanområdet skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Aktiviteter der kræver miljøgodkendelse skal godkendes af miljømyndigheden i Slagelse Kommune.

Slagelse Kommune skal godkende projekter til etablering af varmeforsyningsanlæg til kollektiv varmeforsyning.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende erhvervsområde afgrænset af Korsørvej mod nordvest, "Fodsporet" mod nord samt eksisterende boligområder mod syd, øst og vest. Erhvervsområdet har eksisteret siden 1970'erne og udgør en blandet bebyggelse fra parcelhuse med murstensfacader til industri- og produktionshaller i varierende størrelser og materialer.

Trafikale forhold

Området er beliggende ud til Korsørvej, som er den primære vejforbindelse til området. Der er ligeledes adgang til området fra Idagårdsvej via Lillevangsvej. Erhvervsområdet og de enkelte virksomheder vejbetjenes via overkørsler til eksisterende veje indenfor lokalplanområdet hhv. Kongstedvej, Rugvænget og Kongstedparken.

Kollektiv trafikbetjening

Området er velforsynet med offentlige transportmuligheder i form af busforbindelser via Korsørvej og Idagårdsvej. Der er således busforbindelse til og fra Slagelse Station, hvorfra der er adgang til såvel bybusser, regionale busruter samt tog.

Landskabelige og rekreative forhold

Området udgør et eksisterende erhvervsområde der har fungeret siden 1970'erne. Der er således tale om et eksisterende fuldt udnyttet byområde. Området fremstår med grønne elementer og er delvist afskærmet af en randbeplantning mod det rekreative areal "Fodsporet" og eksisterende Boligområder. Området rummer et regnvandsbassin omgivet af et græsareal.

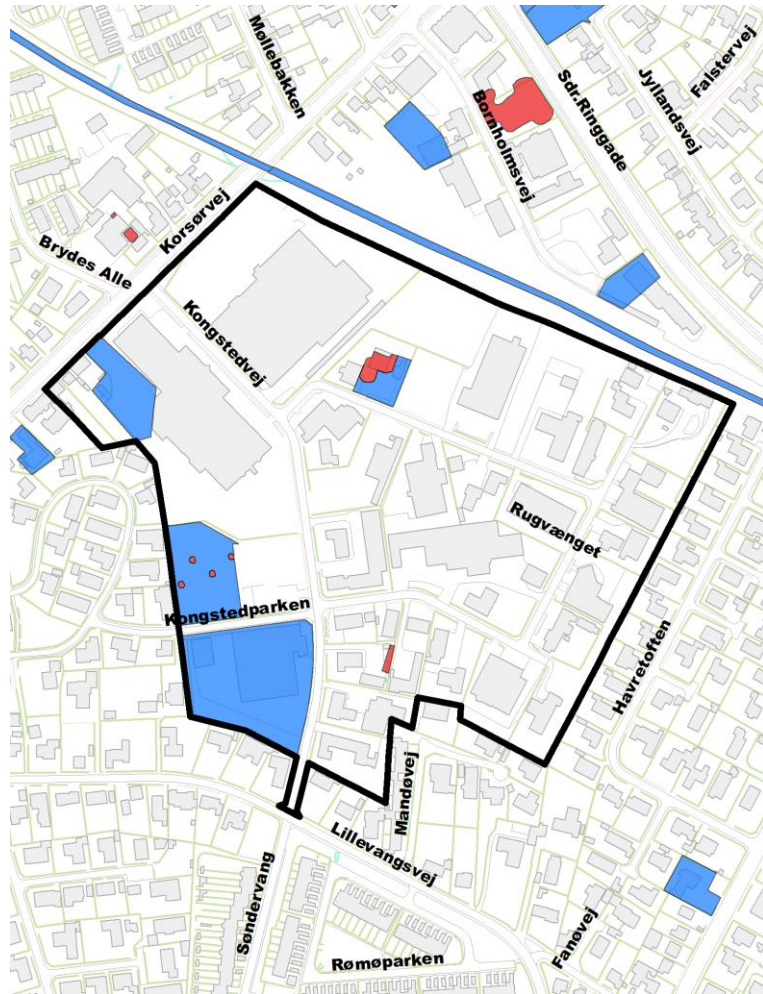
Servitutter

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dæk-

ker det pågældende område. Det er bygherres ansvar, at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregisteret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD



Jordforurening på vidensniveau 1 (V1 kortlagt, mørkeblå markering) og vidensniveau 2 (V2 kortlagt, rød markering).

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

Forurening

En del matrikler i lokalområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (V1 kortlagt) og en lille del er kortlagt på vidensniveau 2 (V2 kortlagt) efter jordforureningsloven (LBK nr. 282 af 27. marts 2017). Lokalområdet ligger et i område med særlig drikkevandsinteresser (OSD). Derfor skal der, ved ændring af arealanvendelse til følsom anvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, samt ved jordarbejder, ansøges om § 8 tilladelse jf. jordforureningsloven hos Slagelse Kommune.

Hele området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Ved bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne skal det forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til § 71 i jordforureningsloven.

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet, ikke er forurenede eller, at der er etableret en varig fast belægning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Sø og vandløb

Lokalplanområdet indeholder et teknisk regnvandsbassin beliggende i den nordlige del af området op mod "Fodsporet".

Naturbeskyttelse

Det tekniske regnvandsbassin i den nordlige del af lokalplanområdet er registreret som be-

skyttet sø iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke ske ændringer i § 3 områdets tilstand uden forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

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.

Virksomheder indenfor lokalplanområdet skal overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støjpåvirkning i boligområder (se fremhævet række i nedenstående tabel):

(Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser)

Områdetype	Dag	Aften og helligdage	Nat
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. I området ligger dog en regnvandsledning der betjener dele af lokalplanområdet og som afleder til et regnvandsbassin i den nordlige del af lokalplanområdet.

Regnvandshåndtering

Regnvand skal ledes til kloak eller regnvandsledning. Overfladevand kan med fordel afledes til regnvandsbede, grøfter, lavninger i terræn eller regnvandsbassin inden det kobles på kloak.

Regnvandsafstrømning skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystem.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra 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 husholdningsaffald. Adgangsvejen til affaldsbeholderstandpladsen skal godkendes af Slagelse Kommune i forbindelse med projektering af nyt byggeri.

Tekniske anlæg

Lokalplanområdet rummer et teknisk regnvandsbassin beliggende i den nordlige del af lokalplanområdet.

I den nordlige del af lokalplanområdet er placeret 2 gittermaster til telekommunikation, sirene m.m. med tilknyttet teknikbygning.

Varmeplanlægning

Ifølge varmeplanlægningen, er lokalplanområdet udlagt til kollektiv varmforsyning.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggesagens 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

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*).

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

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

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

Arkæologi/jordfund:

Museum Vestsjællands kontrol i arkiverne viser, at området allerede ligger fuldt bebygget og terrænreguleret. Området har før udbygningen med industri ligget på Slagelses byjord, men udenfor den middelalderlige by. Museum Vestsjælland vurderer derfor, at der ikke er bevaret væsentlige arkæologiske interesser på området.

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.

Nyere tids interesser:

De kulturhistoriske nyere tids interesser kan omfattes af lokalplanforslaget, der fastholder områdets brug til erhvervsformål. Området er en såkaldt "håndværkerpark" bestående af blandet bebyggelse fra 1970'erne. Bebyggelsen er domineret af typeparcelhuse i længeform med murstensfacader og industri- og produktionshaller i meget varierende størrelse.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (*lovbekendtgørelse nr. 448 af 10.05.2017*) 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.

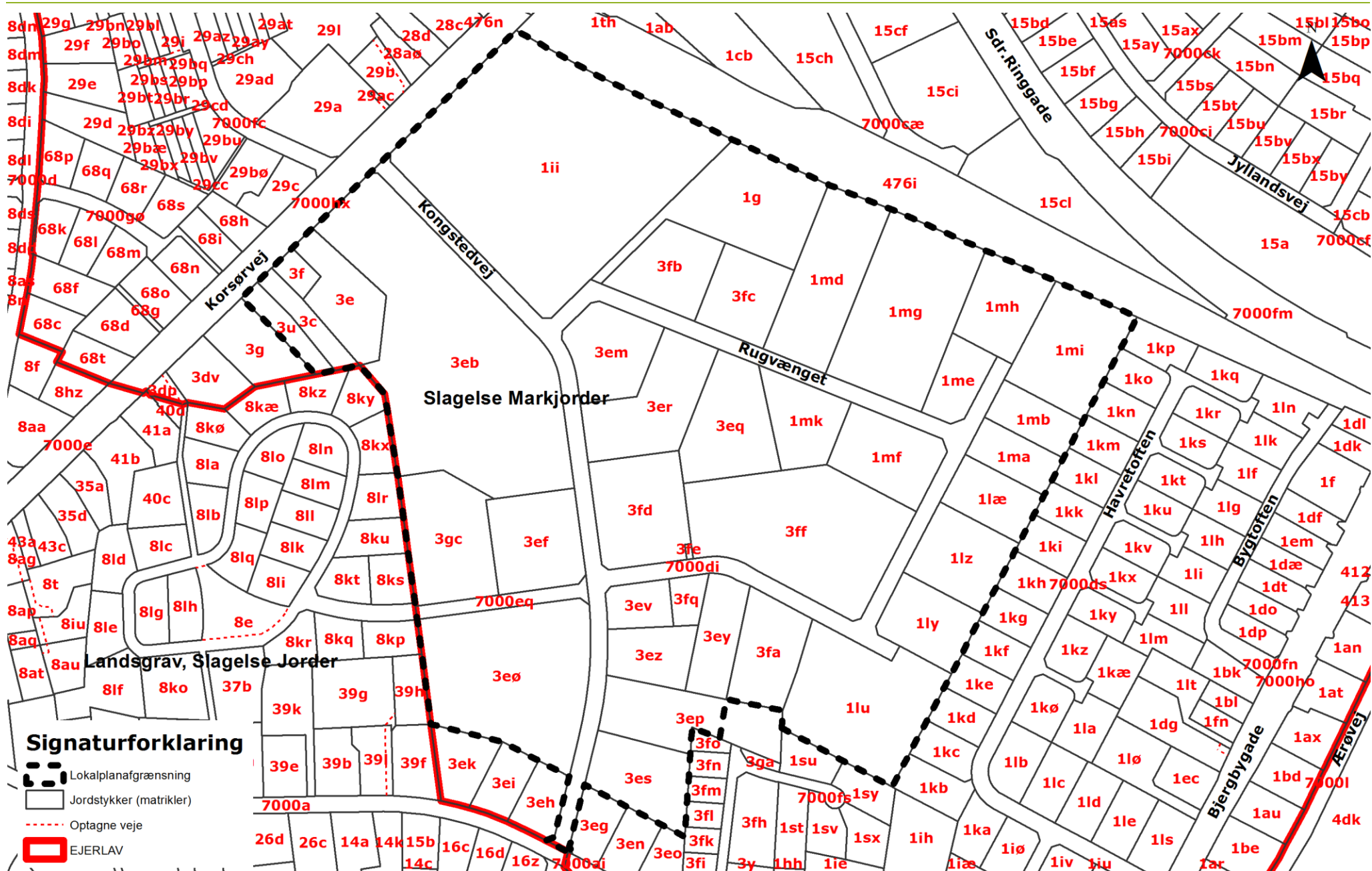
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres hos Slagelse Kommune. Der er således ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i screeningen undersøgte miljøfaktorer.

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der er derfor truffet afgørelse iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1 om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af Lokalplan 1189 – Industrimåde ved Kongstedvej og Rugvænget i Slagelse.

Der er tale om en lokalplanlægning for et eksisterende industriområde, hvor planlægningen fastholder områdets anvendelse til erhvervsformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Området rummer enkelte boliger og grænser op til eksisterende boligområder, hvilket potentielt kan give anledning til miljøkonflikter særligt i form af støjpåvirkning. Lokalplanområdet inddeles derfor i to delområder, hvor delområdet op mod eksisterende boligområder kun må rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-2. Den centrale del af lokalplanområdet må kun rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-4. Langs områdets grænse mod eksisterende boligområder og rekreative arealer etableres et 10 m bredt plantebælte som visuel afskærmning.

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

