

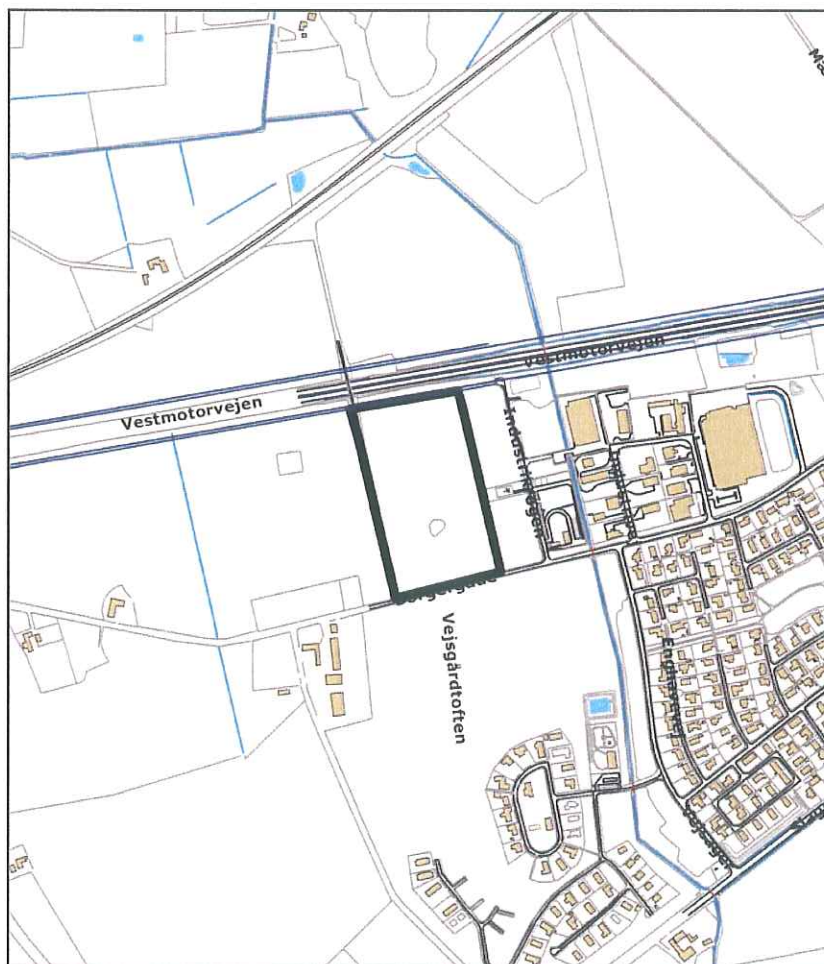
PLAN•ERHVERV

Oktober 2008

# Lokalplan nr. 1020

Erhvervsområde mellem motorvej  
og Borgergade i Vemmelev

Kommuneplantillæg nr. 37  
Korsør Kommuneplan 2005 - 2010



## HVAD ER EN LOKALPLAN

### **Tilvejebringelse.**

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

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

### **Offentliggørelse.**

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

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

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

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

### **Indhold.**

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

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

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

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

### **Retsvirkninger.**

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

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

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

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



## **LOKALPLAN NR. 1020 Erhvervsområde mellem motorvej og Borgergade i Vemmelev**

Kommuneplantillæg nr. 37  
Korsør Kommuneplan 2005 - 2010



### **Offentlig fremlæggelse.**

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra lørdag **den 5. juli 2008 til mandag den 1. september 2008.**

# **LOKALPLAN NR. 1020**

## **Erhvervsområde mellem motorvej og Borgergade i Vemmelev**

### **INDHOLD**

Fremlæggelse

### **Redegørelse**

Indledning

Forhold til anden planlægning

Lokalplanens retsvirkninger

Tillæg til kommuneplan

### **Lokalplan nr. 1020**

Bestemmelser

Kortbilag 1 – Områdeplan

Kortbilag 2 – Områdeplan

Kortbilag 3 – Beplantningsplan og vejprofil

Dato 30. juni 2008

## Fremlæggelse

Denne lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg omfatter et Erhvervsområde mellem motorvej og Borgergade i Vemmelev.

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i lokalplanens indhold, har lokalplanen være offentligt fremlagt i 8 uger henhold til Planloven.

### Offentliggørelse

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg har været offentlig fremlagt fra lørdag den 5. juli til mandag den 1. september 2008.

### Yderligere oplysninger

Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til

**Slagelse Kommune  
Plan og Erhverv  
Caspar Brands Plads 6  
4220 Korsør  
Tlf. 58 57 47 74  
Tlf. 58 57 90 92  
E-mail: [planerhverv@slagelse](mailto:planerhverv@slagelse)**

Breve sendes til ovenstående adresse

### Lokalplanens hensigt

## REDEGØRELSE

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne udvide erhvervsområdet ved Industrikrogen mod vest med mulighed for facadebeliggenhed til motorvejen og fordi der er behov for velbeliggende nye erhvervsgrunde.

Erhvervsområdet er til erhverv som håndværks-, lettere fremstillings- og kontorvirksomheder, liberale erhverv og lignende virksomheder som kan placeres i forhold til det syd for Borgergade beliggende boligområde.

Området omfatter et areal på ca. 5 ha. Som hidtil har været opdyrket landbrugsjord.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Regionplan 2005-2016

Lokalplanområdet ligger i et område der, i henhold til Regionplanen, er udlagt som jordbrugsområde der er derfor udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 37 som overfører området til byområde. Det sydlige areal som udgør ca. 90% af området er eksisterende byzone.

### Kommuneplan 2005 – 2010 og Kommuneplantillæg nr. 37 til Korsør Kommune- plan

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen omfattet af de generelle rammebestemmelser for Jordbrugsområde L6J2 og er for 90% af arealet bestående byzone. Kommuneplantillæg nr. 37 overfører arealet til rammeområde E7E1. Den del der er beliggende i landzone vil med vedtagelsen af lokalplanen blive overført til byzone.

Se kort side 11

Rammebestemmelserne er følgende:

### Lokalområde E7, Erhvervs kvarter nr. 7, Vemmelev

#### DELOMRÅDE E7E1

**Zoneforhold:** Byzone og landzone der overføres til byzone

**Anvendelse** Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til pågældende virksomhed samt enkelte boliger, som er nødvendige for virksomhedens drift).

**Ny bebyggelse:** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 2 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.

Bygninger må ikke gives en større højde end 8,5 m. Bygninger eller dele af en bygning kan opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

### Kommuneplanrevision

Slagelse Kommune finder det relevant at fremme denne lokalplan forud for den igangværende kommuneplanrevision.

Der er mangel på velbeliggende erhvervsarealer specielt med placering ved motorvejen, hvor efterspørgslen er stor.

### Vejadgang

Området vejbetjenes ad en eksisterende vej vest for arealet med tilslutning til Borgergade.

<b>Kollektiv trafikbetjening</b>	Området busbetjenes af regionalrute 34 og 503.
<b>Handicapforhold/-tilgængelighed</b>	Området forventes at være tilgængeligt for personer med handicap ved at der etableres fortov i adgangsvejens østside med tilslutning fra Borgergade
<b>Varmeplanlægning</b>	Vemmelev er udlagt som naturgasforsynet område det nye område vil blive tilsluttet naturgasnettet.
<b>Kloakplanlægning/ betjening</b>	Området separatkloakeres med spildevand ført til Korsør Rensningsanlæg og regnvand afledt til bækkerenden via bassin jf. Korsør Kommunes Spilleplansplan 2003-2012.
<b>Vandforsyning</b>	Området vil blive vandforsynet fra Vemmelev/Forlev Vandværk. Brandhaner opsættes i forbindelse med etablering af den øvrige vandforsyning efter Beredskabets anvisninger.
<b>Affald</b>	Ejendommen er omfattet af kommunens erhvervsaffaldsregulativ, som er fælles for KAVO-kommunerne samt omfattet af kommunens regulativ for husholdningsaffald. Der indføres ny affaldsordning pr. 1. maj 2008 med krav om øget sortering af affaldet.
<b>Kystnærhed</b>	Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystzonen, hvor bygningshøjder over 8,5 m skal særligt begrundes.
<b>Arkæologi</b>	Henvendelser ang. spørgsmål eller fund skal rettes til Sydvestsjællands museum i Sorø. Ved byggeri der involverer jordarbejde på landjorden bør der, inden jordarbejde påbegyndes, anmodes om en udtalelse fra det lokale kulturhistoriske museum, jf. § 25 i museumsloven.
<b>Forurening</b>	Lokalplanområdet er ikke registreret som affaldsdepot eller lignende, og en sådan registrering er ikke under overvejelse, da området hidtil har været anvendt til landbrugsmæssig dyrkning.
<b>Miljøvurdering</b>	I nærværende lokalplan er området planlagt til lettere erhverv der ikke antages at have væsentlig indvirkning på miljøet. Der foretages derfor ikke miljøundersøgelser i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 316 af 5. maj 2004.
<b>Lokalplanens juridiske forhold</b>	Lokalplanens juridiske grundlag udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag.

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

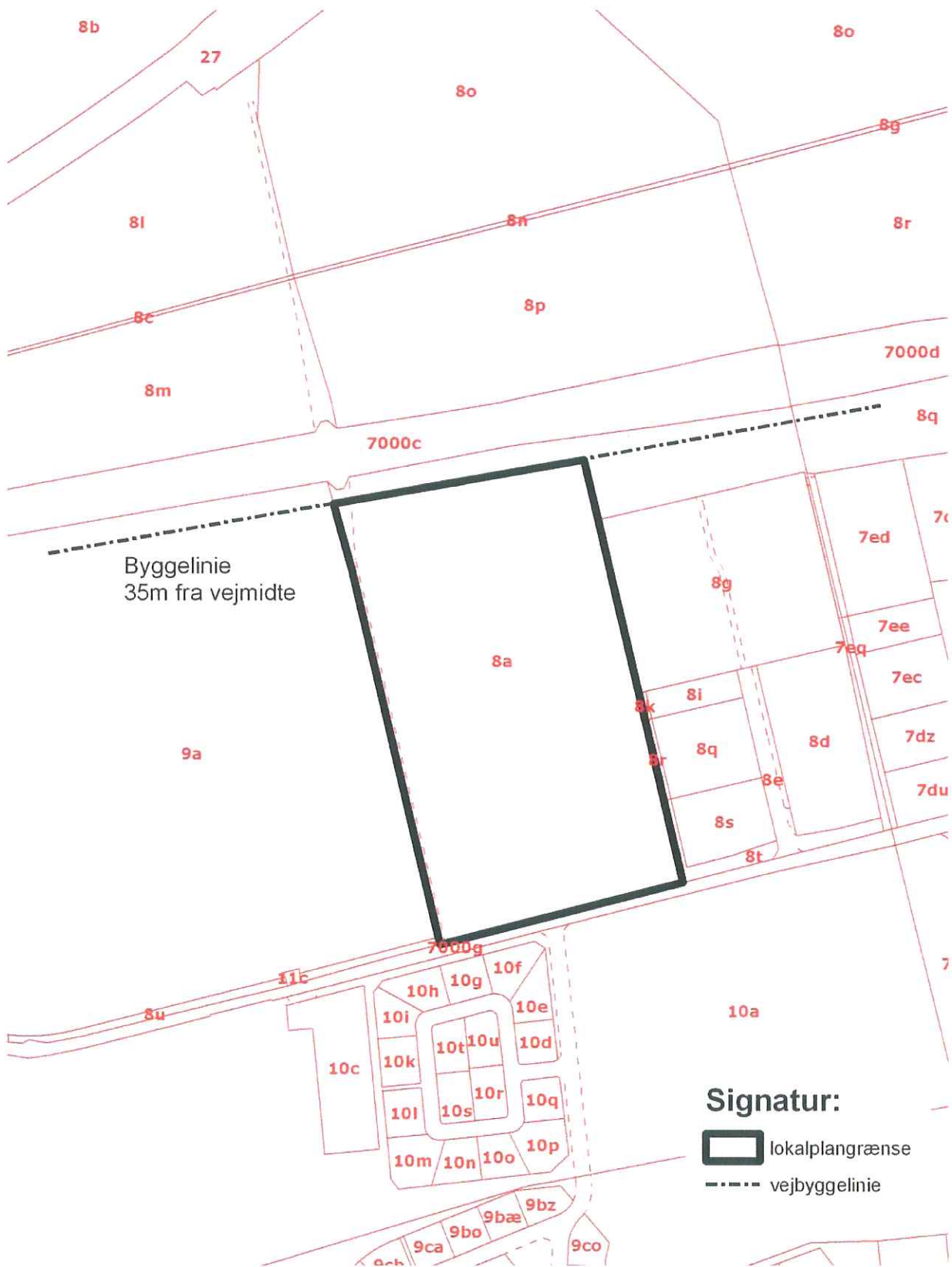
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlægningslovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

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

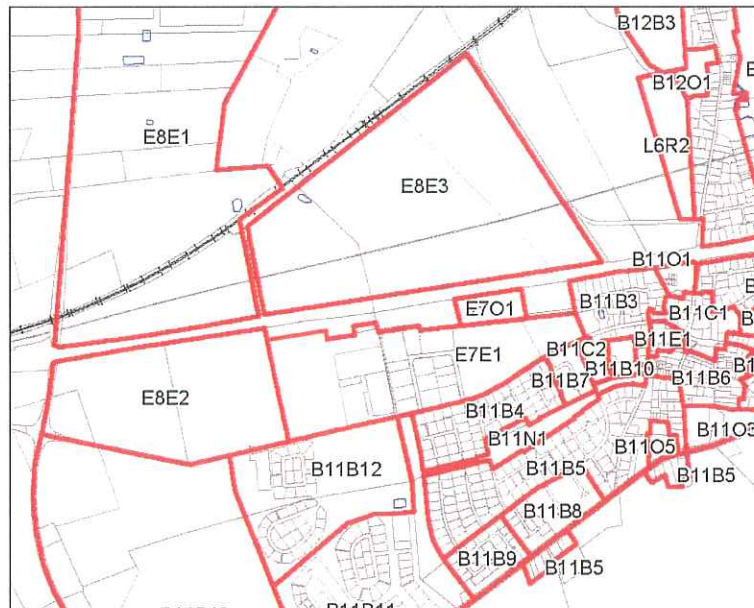




**MATRIKELKORT MED  
OMRÅDEAFGRÆNSNING  
MÅL 1:4000**

## Tillæg til Kommuneplan

Kommuneplantillæg  
nr. 37 til Korsør  
Kommuneplan 2005-  
2010



For lokalplanlægningen gælder følgende rammer:

### Lokalområde E7, Erhvervsquarter nr. 7, Vemmelev

#### DELOMRÅDE E7E1

**Zoneforhold:** Byzone og landzone der overføres til byzone

**Anvendelse:** Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til pågældende virksomhed samt enkelte boliger, som er nødvendige for virksomhedens drift).

**Ny bebyggelse:** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 2 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.

Bygninger må ikke gives en større højde end 8,5 m. Bygninger eller dele af en bygning kan opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Den 30. juni 2008 \_\_\_\_\_

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

Den 6. oktober 2008 \_\_\_\_\_

På byrådets vegne \_\_\_\_\_

Lis Tribler / Egon Bo  
Borgmester Kommunaldirektør

Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

Den \_\_\_\_\_

På civilrettens vegne: \_\_\_\_\_



## **LOKALPLAN NR. 1020**

### **BESTEMMELSER**

I henhold til lov om planlægning (lovbestemmelse nr. 833 af 18. august 2004) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

1.1 Lokalplanen har til formål:

At fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, af forskellige lettere kategorier

At fastlægge principper for områdets vejbetjening og udstykning,

At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser,

At fastlægge placering og udformning af plantebælter til afskærmning

At overføre lokalplanområdets landzone arealer til byzone.

#### **§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter del af matr. nr. 8a Tjæreby by, Tårnborgh samt alle parceller, der efter den 15. maj 2008 udstykkes fra nævnte ejendom indenfor lokalplanområdet.

2.2 Den nordligste del af lokalplanområdet ligger i landzone og vil med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse blive overført til byzone.

#### **§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål som lettere industri og værkstedsvirksomhed samt lagervirksomhed og lignende virksomheder.

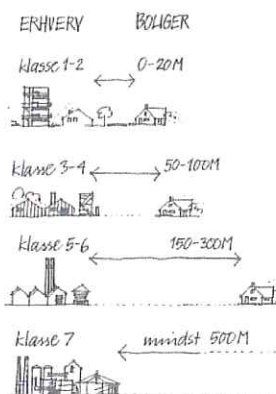
- 3.2 Der må indenfor lokalplanområdet kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Støjniveauet må ikke overstige de krav som miljøloven foreskriver mod det syd for beliggende boligområde. Dette kan opfyldes ved at virksomheder nærmest Borgergade er klasse 1-3 virksomheder i henhold til Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne".

#### Afstandsklasser

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder

Klasse 1	0 meter	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier.
Klasse 5	150 meter	maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustri virksomheder.
Klasse 6	300 meter	asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker

*Klassificeringen og de respektive afstande til bolig- anvendelse.*

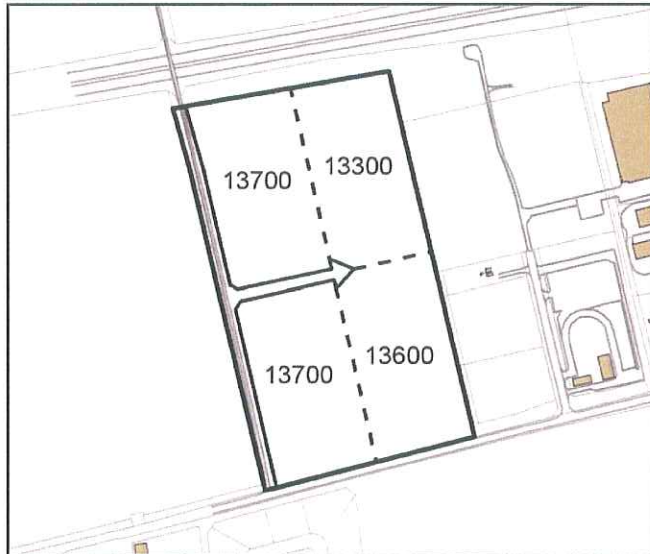


- 3.3 På den enkelte ejendom kan der drives forretning med tilknytning til den pågældende virksomhed. Særskilt detailhandel kan ikke tillades.

## § 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning kan ske som vist på de 2 principskitser for udstykning enten til store grunde eller til mindre grunde. Grunde må ikke udstykkes mindre end 3.000 m<sup>2</sup>

- 4.2 Den enkelte ejendoms facadeskel og naboskel skal danne en ret vinkel med hinanden.



1:6000



1:6000

## § 5 VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1 Der udlægges areal til en adgangsvej A-B i en bredde af 11 m som vist på kortbilag 2. I forbindelse med vejen A-B's udmundning i Borgergade fastlægges der oversigtsarealer, i princippet som vist på kortbilag 2. Øvrige adgangsveje udlægges i en bredde af mindst 10 m.



- 5.2 Der må ikke etableres direkte adgang fra de enkelte grunde til Borgergade. Der må normalt kun være én indkørsel pr ejendom. Hvis særlige forhold taler for det, kan der med Byrådets tilladelse anlægges flere indkørsler på en ejendom.
- 5.3 Motorkøretøjer må kun henstilles på vejarealer i det omfang det er nødvendigt for af- og pålæsning. Campingvogne, både o. lign. Må ikke parkeres på vejarealer.

## **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.
- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Når særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift betinger det, kan denne grænse overskrides for en bygning eller dele af en bygning med Byrådets tilladelse.
- 6.3 Bygninger skal placeres således, at mindsteafstanden mod adgangsveje udgør 7 m.

## **§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE.**

- 7.1 Medmindre andet godkendes af Byrådet må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.  
Til døre, vinduer o. lign. Mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.
- 7.2 Tage må ikke udføres med rejsning større end 45°.

## **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

- 8.1 Der skal etableres plantebælter som vist på kortbilag 2. Mod Borgergade i 10 m ´s bredde og mod vejen A-B og mod områdets nordskel i 5 m ´s bredde. Beplantningen skal bestå af et sammenhængende bælte af løvfældende træer og buske som angivet på bilag 3

- 8.2 Langs adgangsveje skal etableres en rabat med alétræer i vejenes sydside som vist på kortbilag 4. Langs nabo og vejskel skal der etableres levende hegn i en bredde af 3 m i princippet som vist på kortbilag 3. Beplantningen skal bestå af en eller flere typer, opstillet under betegnelsen "skovbryn" på kortbilag 3.
- 8.3 Der skal på egen grund anlægges opholdsarealer. Størrelsen fastsættes af Byrådet i hvert tilfælde under hensyn til virksomhedens art og antal beskæftigede. På hver enkelt ejendom skal der udlægges areal til etablering af mindst én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal bebyggelse.
- 8.4 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede gårdarealer må ikke finde sted. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse

## **§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

- 9.1 Ingen ny bebyggelse må tages i brug, før de i § 8 nævnte beplantningsbælter og vejrabatter er etableret.
- 9.2 Området er planlagt tilsluttet naturgasnettet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

## **§ 10 GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse, herunder ledninger og hegn m.v., samt forhandlinger herom med myndighederne.
- 10.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet. Grundejerforeningen skal oprettes, når der er mere end 2 grundejere, eller når Byrådet kræver det.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Den 30. juni 2008.

\_\_\_\_\_

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

Den 6. oktober 2008.

\_\_\_\_\_

På byrådets vegne

\_\_\_\_\_

Lis Tribler / Egon Bo  
Borgmester Kommunaldirektør

Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

Den

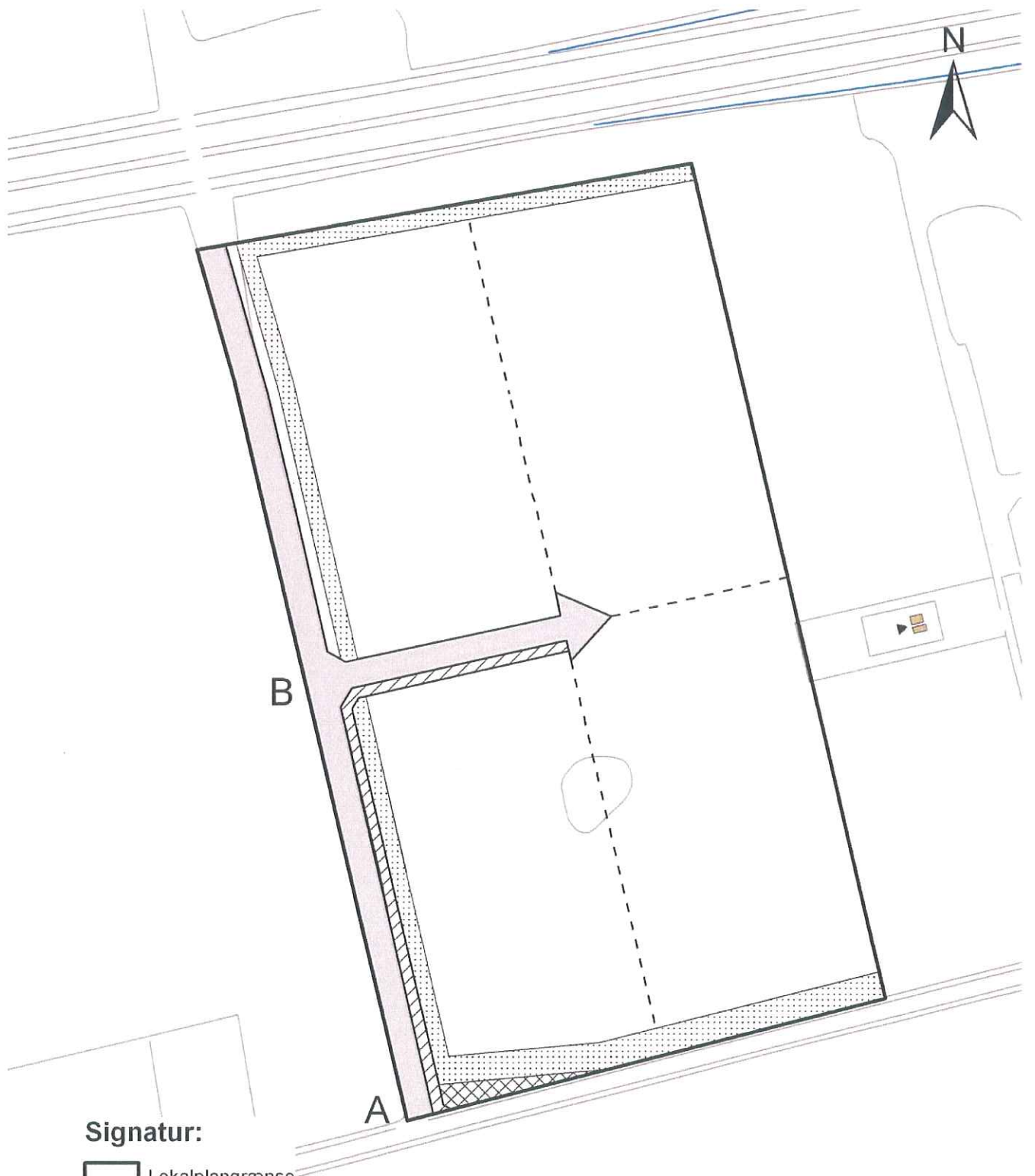
\_\_\_\_\_

På civilrettens vegne:






\_\_\_\_\_

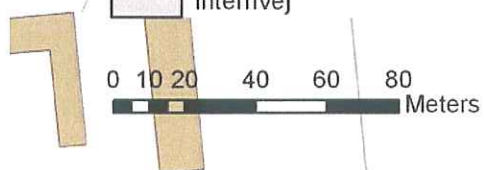






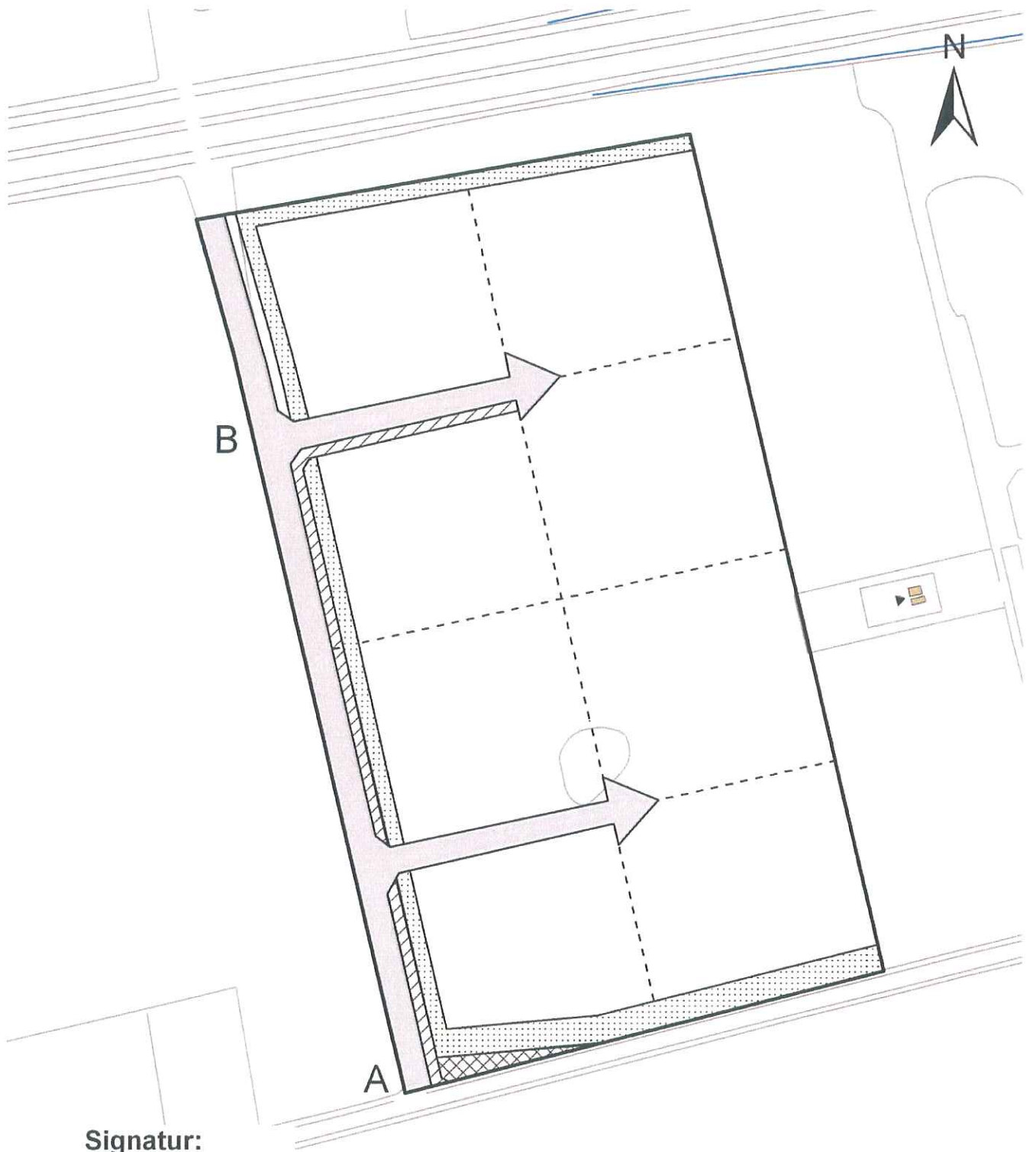
**Signatur:**

-  Lokalplangrænse
-  Fortov/rabat
-  Oversigtsareal
-  Beplantning
-  Internvej



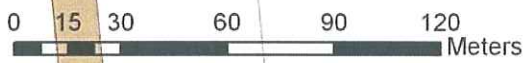
LOKALPLAN NR. 1020  
 Kortbilag nr. 1  
 Områdeplan  
 Mål 1:2000





**Signatur:**

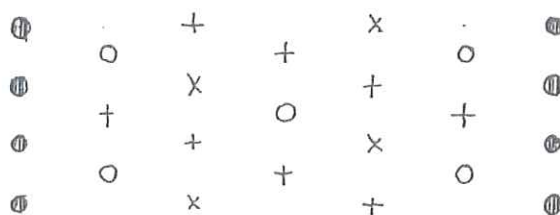
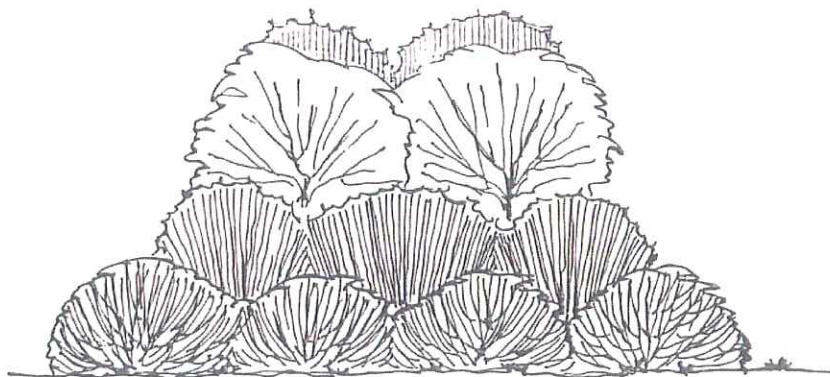
-  Lokalplangrænse
-  Intern vej
-  Oversigtsareal
-  Fortov/rabat
-  Beplantning



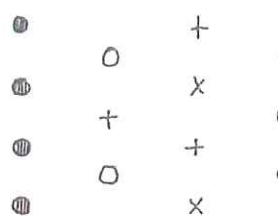
LOKALPLAN NR. 1020  
 Kortbilag nr. 2  
 Områdeplan  
 Mål 1:2000



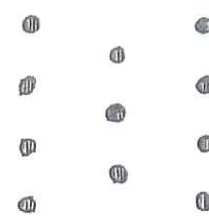




10 m bred beplantning mod syd.

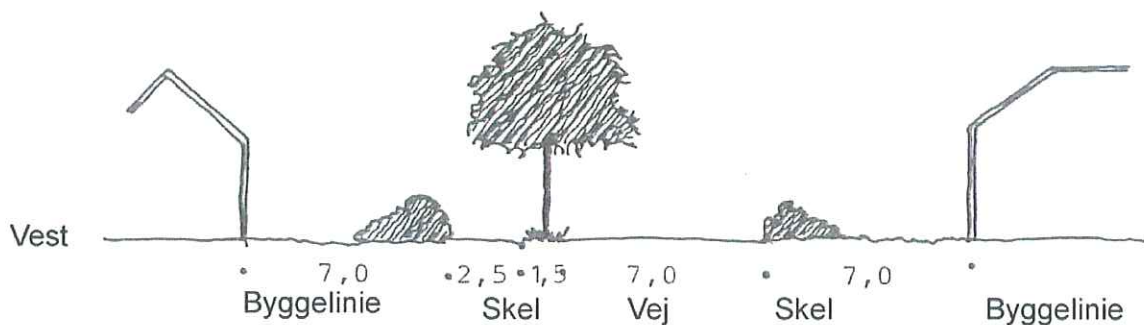


5 m bred beplantning mod nord og vest

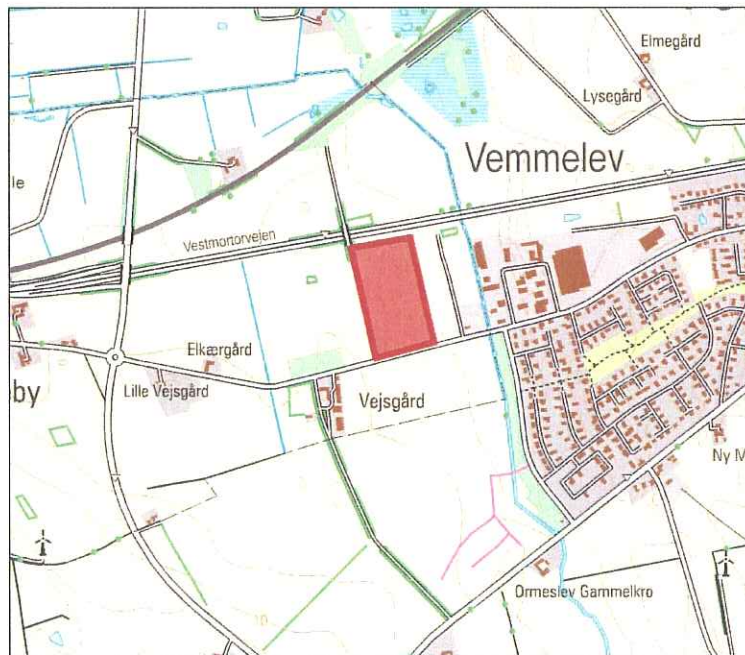
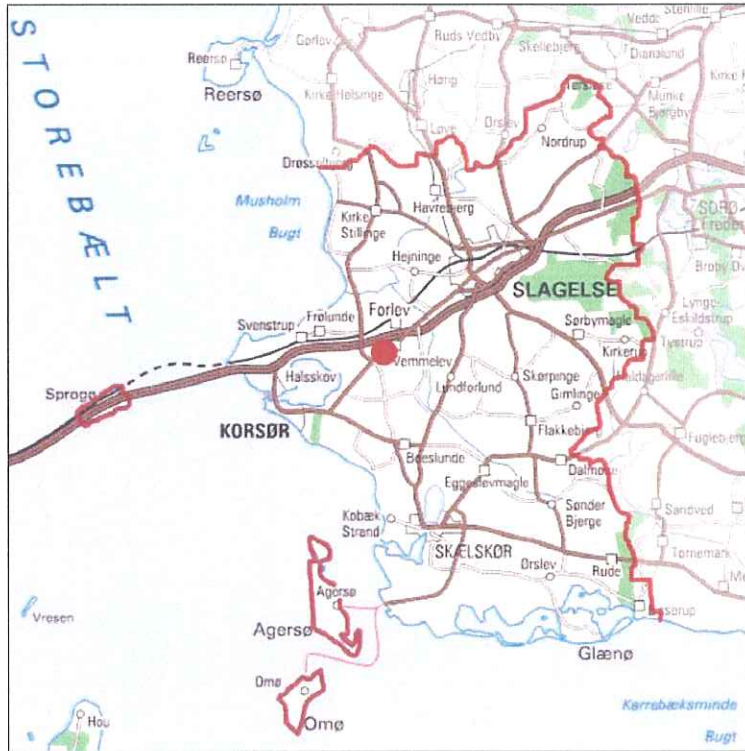


3 m bred beplantning i naboskel

- x Ammetræ: Poppel - 30 m.
- + Stamtræ : Stilkeg - 30 m.
- Buske : Hvidtjørn - 8 - 12 m.
- Hassel - 6 m.
- Hæg - 6 - 10 m.
- Syren - 4 - 6 m.
- Røn - 4 - 6 m.
  
- ⊗ Skovbryn: Slåen - 2 - 4 m.
- Hyben - 1 - 2 m.
- Fjeldribs - 1 - 2 m.
- Snebær - 1 - 2 m.



LOKALPLAN NR. 1020  
Kortbilag nr. 3  
Beplantningsplan og  
vejprofil



**Slagelse Kommune**  
 Plan og Erhverv  
 Caspar Brands Plads 6  
 4220 Korsør

[www.slagelse.dk](http://www.slagelse.dk)

