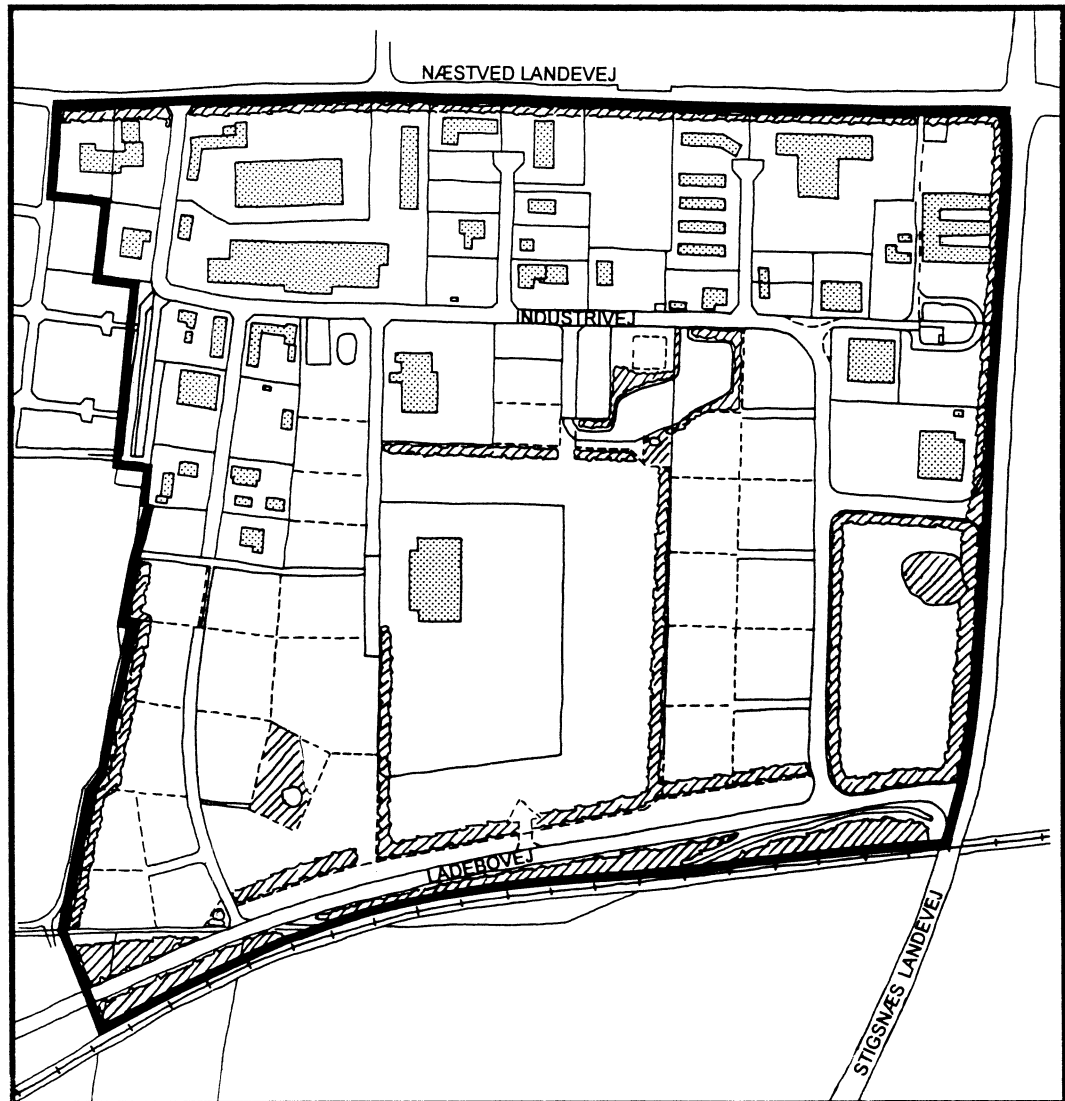


# SKÆLSKØR KOMMUNE



Oktober 1994

## LOKALPLAN NR. 71

Skælskør industriområde

## HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse herunder materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- afskærmende beplantninger,
- fællesanlæg,
- overførsel af områder til byzone eller sommerhusområde.

Ifølge lov om planlægning **skal** der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang.

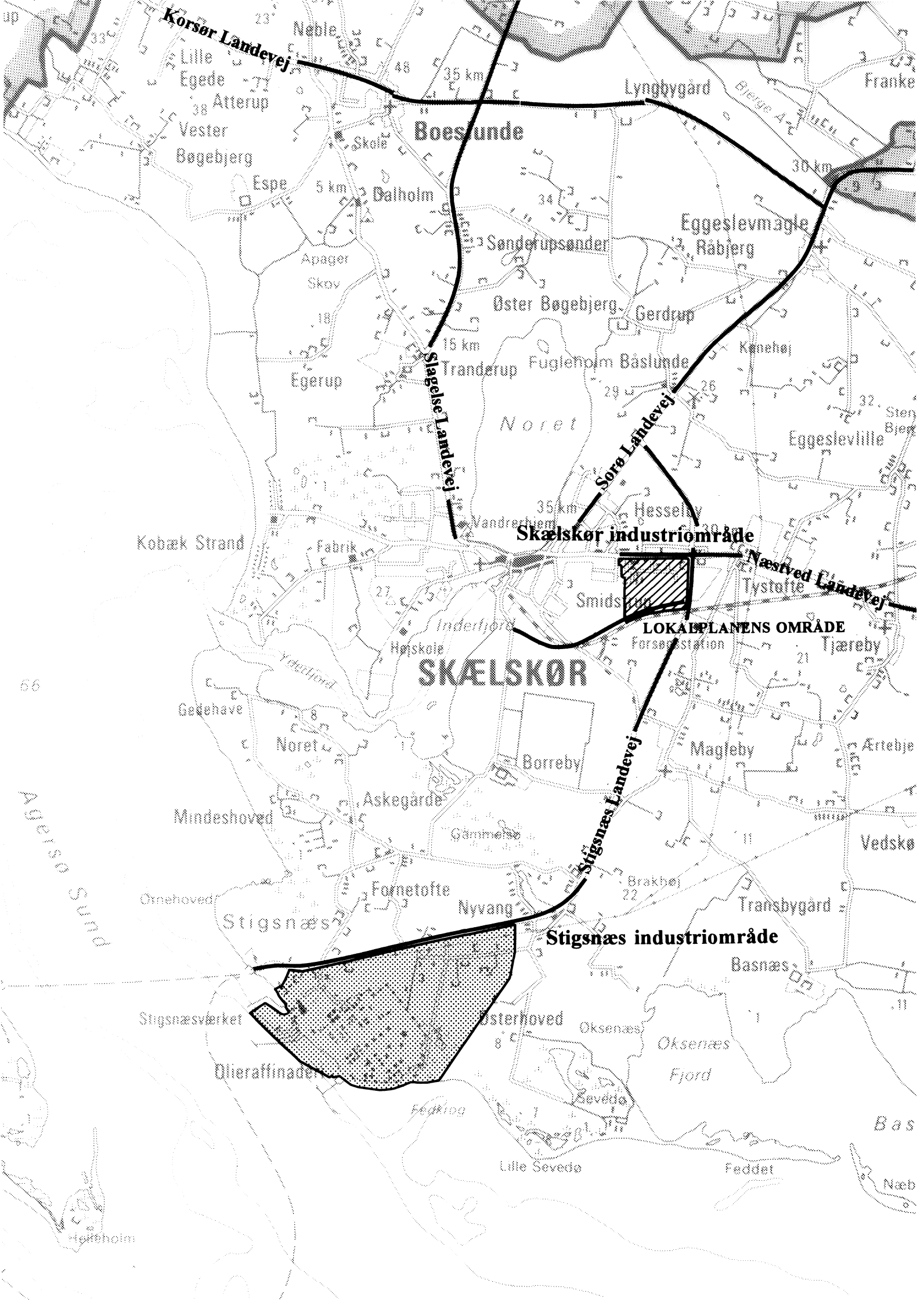
Endvidere **skal** der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Borgerne har således mulighed for at være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene indenfor planens område.



**Korsør Landevej**

**Boesunde**

**Slagelse Landevej**

**Soro Landevej**

**Skælskør industriområde**

**LOKALPLANENS OMRÅDE**

**SKÆLSKØR**

**Stignæs Landevej**

**Næstved Landevej**

**Stignæs industriområde**

66

Augsjælsund

Lille Egede  
Atterup  
Vester Bøgebjerg

Espe  
Dalholm  
Sandrup  
Øster Bøgebjerg  
Tranderup  
Egerup

Kobæk Strand  
Fabrik  
Højskole

Gedehave  
Noret  
Mindeshoved

Ornehoved  
Stignæs

Stignæsværket  
Olieraffinade

Noble  
Skole  
5 km

Apager Skov  
18

Vandrestien  
35 km

Inderfjord  
Højskole

Askegårde  
Gammehøje

Fornetofte  
Nyvang

Østerhoved  
Oksenæs

Fedkiog  
Lille Sevedo

35 km  
Lyngbygård

34  
Sandrup  
30 km

15 km  
Fugleholm  
Båslunde

35 km  
Vandrestien  
30 km

Smids  
Forsøgsstation

Borreby  
Gammehøje

Brakkehøj  
22

Østerhoved  
Oksenæs

Lille Sevedo  
Feddet

30 km  
Blegø Ar

32  
Eggeslevmagle  
Råbjerg

29  
Kænehøj

26  
Hesselø

Tystofte  
Tjæreby

Magleby  
Artebjerg

Transbygård

Basnæs  
Oksenæs  
Fjord

Bas  
Næb

30 km  
Blegø Ar

32  
Eggeslevmagle  
Råbjerg

29  
Kænehøj

26  
Hesselø

Tystofte  
Tjæreby

Magleby  
Artebjerg

Transbygård

Basnæs  
Oksenæs  
Fjord

Bas  
Næb

Franke

Bas

Næb

Holtholm

# Lokalplan nr. 71

## Skælskør Industriområde

### Indhold

#### Redegørelse:

Lokalplanområdet idag	2
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	5
Miljøforhold	7
Lokalplanens retsvirkninger	12

#### Lokalplanens bestemmelser:

<i>Kort nr. 1, Matrikelkort</i>	
§ 1. Lokalplanens formål	13
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	13
§ 3. Områdets anvendelse	13
§ 4. Udstykninger	14
§ 5. Vej, sti- og parkeringsforhold	15
§ 6. Ledningsanlæg og belysning	15
<i>Kort nr. 2, Ledningsanlæg, vand og kloak.</i>	
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9. Ubebyggede arealer	17
§ 10. Forudsætn. for ibrugt. af ny bebyggelse	18
§ 11. Evt. tilladelser fra andre myndigheder	18
§ 12. Ophævelse af servitutter	18
Vedtagelsespåtegning.	19
<i>Kort nr. 3, Områdeplan 1:2000.</i>	

Lokalplan nr. 71 er udarbejdet af Skælskør kommune, Teknisk forvaltning, Næstvedvej 15, 4230 Skælskør. Tlf. 53 59 01 00, telefax 53 59 03 57.

# REDEGØRELSE

## Lokalplanområdet idag.

Lokalplanområdet ligger i den østlige udkant af Skælskør by ved hovedtrafikvejene Næstved Landevej og Stignæs Landevej.

Området er det ene af Skælskør kommunes to store erhvervsområder. Det andet er det såkaldte Stignæs industriområde, der er udlagt til virksomheder med særlige krav til beliggenheden, både miljømæssigt og adgangsmæssigt til Storebælt. Der arbejdes her for øjeblikket med mulighederne for etablering af en offentlig dybtvandshavn.

Skælskør industriområde, der ialt udgør ca. 52 ha, er idag delvist udbygget, fortrinsvis i den nordlige del. Af de resterende ca. 23 ha store kommunale arealer, har eksisterende virksomheder sikret sig forkøbsret til ca. 5 ha. En nyanlagt trafikvejsforbindelse i områdets sydlige del bevirker imidlertid, at der opstår en lang række attraktive beliggenhedsmuligheder i områdets sydlige del, både trafikalt og facademæssigt.

Adgangen til det overordnede vejnet mod Næstved, Sorø, Slagelse og Korsør er således meget direkte, idet omfartsvejen er tilknyttet Stignæs Landevej.

Området er idag et meget blandet industriområde med autoværksteder, bilforhandlere, håndværksvirksomheder, oplagspladser, industrier og meget mere.

Centralt i området ligger Harboe Farm's store kalkunslagteri, der er sikret meget store udbygningsmuligheder.

Vestligst i området ligger et håndværkerområde, hvor det er muligt at opføre en bolig i tilknytning til ens værksted.

Langs Næstved Landevej findes en række meget forskelligartede virksomheder, så som servicestation, byggemarked, møbelforretning, autoværksted, administrationsbygninger og en større produktionsvirksomhed. Nogle bygninger fremtræder pænt med grønne beplantninger omkring, andre gør ikke byens hovedadgang fra øst til nogen smuk oplevelse. Dette må der kunne rettes op på!

Langs Stignæs Landevej ligger kommunens CF-gård og Aktivitetscenter i et gammelt hønseri. Desværre ligger disse bygninger så tæt på landevejen, at det ikke for nuværende er muligt at få etableret et godt, afskærmende beplantningsbælte. En grøn beplantning bør dog forsøges i det omfang det lader sig gøre, specielt ved Aktivitetscentret.

Kavo's genbrugsstation syd herfor er godt beplantet og vil om få år blive tilstrækkeligt inddækket, hvilket også vil blive tilfældet, når Kavo etablerer et nyt, stort komposteringsanlæg syd for "græsplæneindustrien" "Gluntz og Jensen".

Inde i selve området findes flere remiser og vandhuller. Disse skal i størst muligt omfang bibeholdes, for at gøre området grønt og attraktivt. Da der endvidere er tale om blødbundsområder, vil erhvervmæssig udnyttelse ikke være hensigtsmæssigt.

I områdets sydlige del løber Spegerborgrenden. Denne skal bibeholdes og indgå i et grønt skovagtigt forløb langs den nye omfartsvej.

# Lokalplanens indhold.

Lokalplanen er udformet således, at den sikrer en hensigtsmæssig videreudbygning af industriområdet.

Det er således i planen fastlagt, hvorledes udstyknin g af de resterende, ledige arealer kan finde sted, så det er muligt at imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelser og anvendelse.

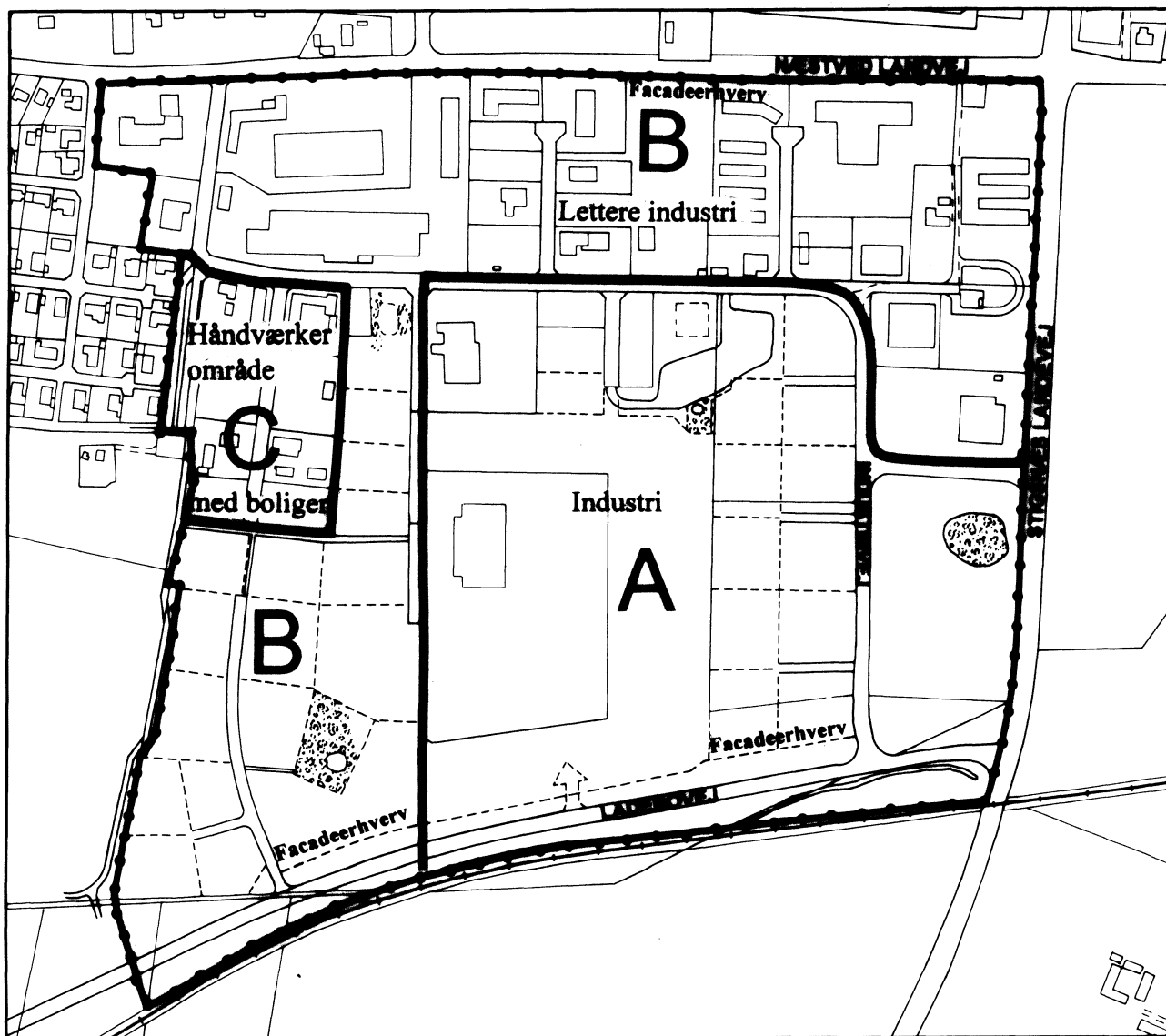
Eksisterende virksomheder i området er ligeledes forsøgt givet de bedste udviklingsmuligheder.

For at minimere de miljømæssige gener internt i området og overfor naboområderne mest muligt, er der fastlagt en zoneopdeling i området. Området er således delt

i 3 underområder A, B og C, hvor A er udlagt til egentlig industri, B til lettere industri og C til håndværkslignende virksomheder med mulighed for tilhørende bolig.

Ved at centrere de miljøtunge virksomheder midt i erhvervsområdet, opnås såkaldte "bufferzoner", nemlig B og C områderne, ud mod de omkringliggende boligområder, således at der ikke opstår miljømæssige problemer udenfor området.

Samtidig er den enkelte virksomhed ved valg af placering indenfor de enkelte områder opmærksom på, hvad man vil kunne forvente som nabovirksomheder.



Dette er blevet et nyt, meget vigtigt element for mange virksomheder, når de vælger placering. Ved rigtig placering undgås endvidere senere ubehagelige overraskelser, så som f.eks. øgede miljøkrav p.g.a. nye naboer.

Under afsnittet om miljøforhold er angivet vejledende retningslinier for støjkraft m.v. indenfor de enkelte områder.

For at sikre, at industriområdet fremover udformes med arkitektonisk kvalitet og et grønt præg mod de omgivende trafikveje, Næstved Landevej, Stignæs Landevej og den nye omfartsvej, Ladebovej, er der i lokalplanen fastlagt retningslinier for bebyggelse og beplantning langs disse veje.

Lokalplanens bestemmelser er udformet således, at der i princippet skal etableres afskærmende beplantninger langs de overordnede veje. Men opfører man facadeerhverv, "græsplæneindustrier", administrationsbygninger ved fabrikken el.lign. ikke skæmmende

erhvervstyper, kan byrådet vurdere, at de krævede beplantningsbælter ikke skal udføres. I så fald kan arealerne tilsås med græs og f.eks. beplantes med enkeltstående træer eller trægrupper.

Det er byrådets håb, at man med disse efter virksomhedstyperne fastlagte bestemmelser, kan opnå et attraktivt, grønt industriområde langs byens indfaldsveje.

Internt i området lægges der ligeledes op til øget anvendelse af levende hegn, idet erhvervsområder idag, forsøges udviklet som indbydende områder, langt mere end tidligere. Omkring kommunens egen nye lastvognsparkeringsplads, der er angivet på kort nr. 3, er der således fra starten lagt op til afskærmende beplantninger.

Det er byrådets hensigt, at denne lastvognsparkeringsplads skal aflaste veje og pladser rundt omkring i byen for henstilling af lastvogne, idet man fremover vil henvise hertil.

# Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1993-2004.

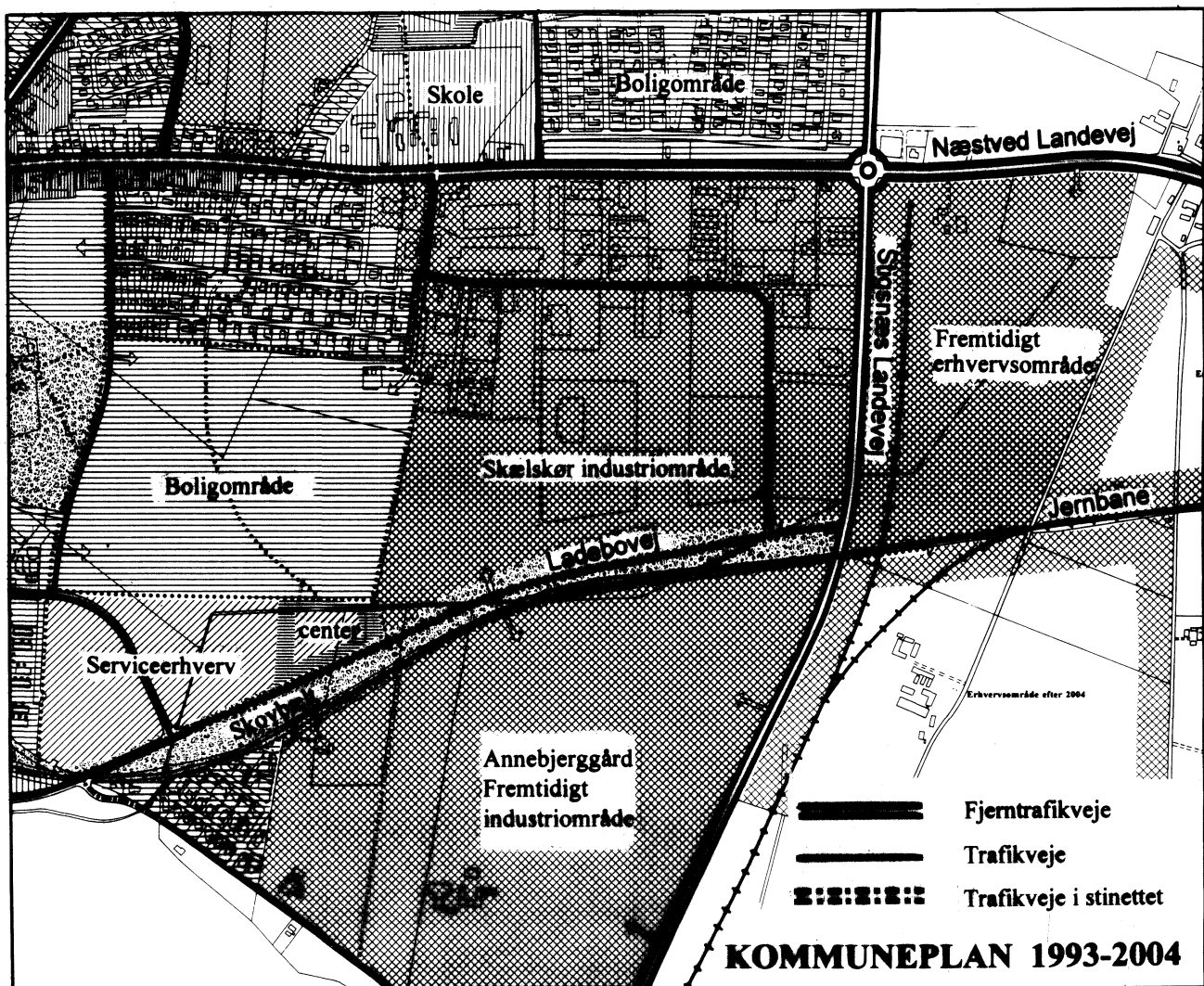
Udviklingsplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i det netop vedtagne Kommuneplan 1993-2004, hvor Skælskør Industriområde er et led i et større erhvervsområdeudlæg i den østligste del af byen.

På nedenstående kort er vist, hvorledes Skælskør Industriområde trafikalt er knyttet til

de eksisterende fjerntrafikveje. Trafikken skal således ledes øst ud af området til Næstved Landevej og Stignæs Landevej, der har forbindelse til det overordnede motorvejsnet både i Korsør, Slagelse og Sorø.

Der reserveres i lokalplanen areal til den planlagte rundkørsel ved Stignæs Landevejs skæring med Næstved Landevej.

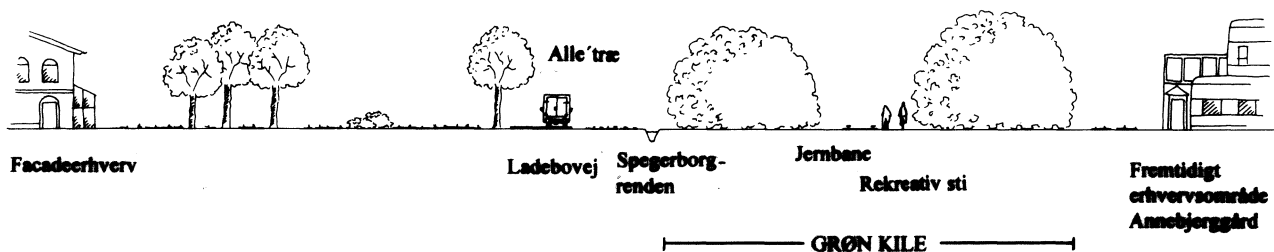




Langs den nye omfartsvej, Ladebovej udlægges grønne arealer. Hele strækningen syd for vejen indtil jernbanen skal anlægges som en samlet skovagtig beplantning, således at der her skabes en bredere økologisk forbindelse ind langs jernbanesporet. Ved etablering af dette skovbryn nu, opnås at

læbeplantningen kan være i god vækst den dag Annebjerggårdens jorder syd for jernbanen skal overgå til erhvervsområde.

Ideskitsen viser principielt, hvorledes den grønne kile tænkes udformet.



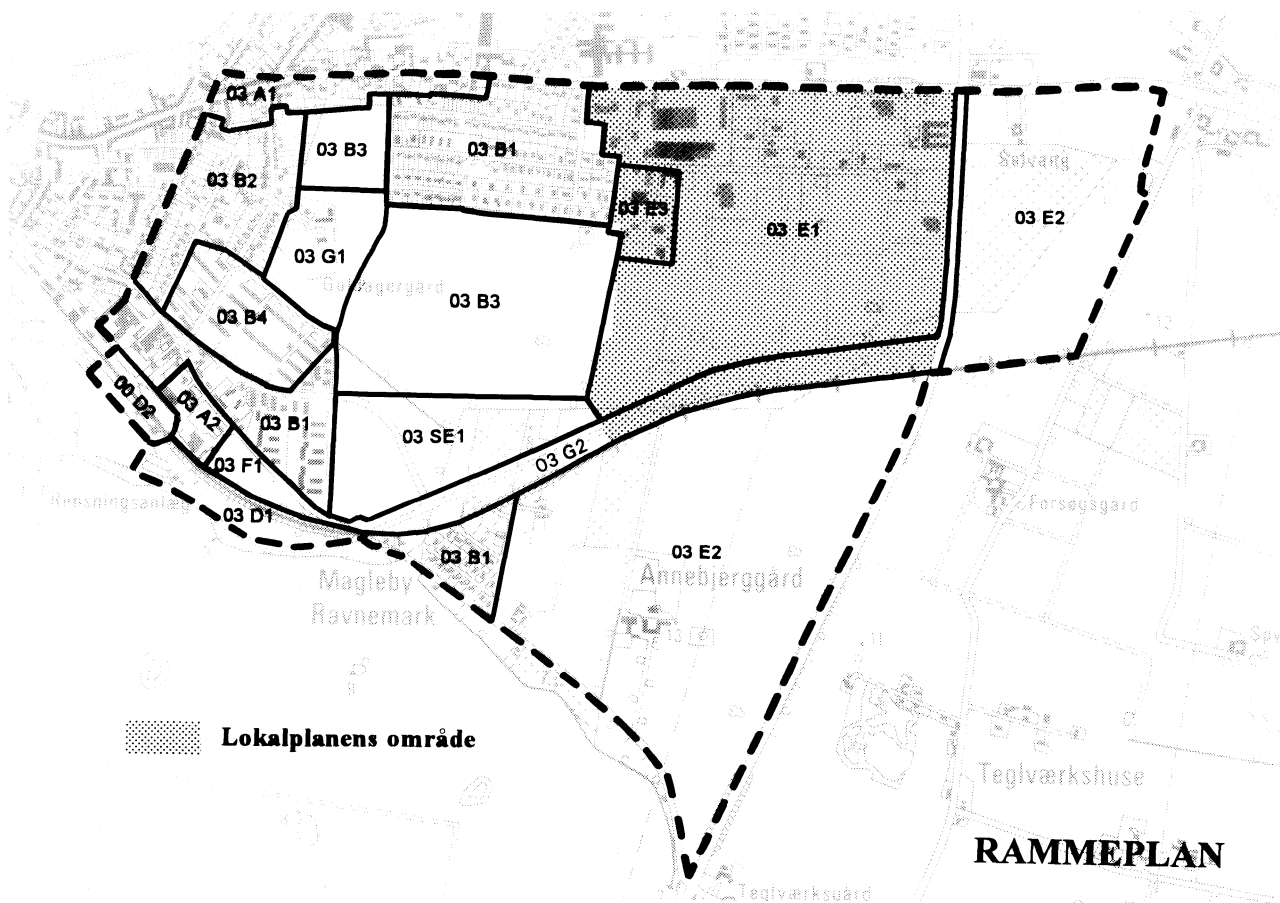
## Grønt område ved Ladebovej

KOMMUNEPLAN 1993-2004

## Rammeplan

Lokalplanens område omfatter kommuneplanens rammeområder 03 E1 (industriom-

råde), 03 E3 (håndværkerområde) og en del af 03 G2 (grøn kile).



Planen følger bestemmelserne for disse områder. D.v.s. at der i 03 E1 kan opføres bebyggelser i max. 2 etager, 15 m. høje. Bebyggelsesprocent max. 40.

## Fredningsforhold

I området findes to vandhuller som er omfattet af § 3 i Lov om naturbeskyttelse. Herudover er der ikke fredningsinteresser i området.

## Spildevandsforhold og vandforsyning

Området gennemskæres af flere hovedledningsanlæg, jfr. kort nr. 2. Disse anlæg skal respekteres.

Spildevand føres til det kommunale rensningsanlæg. Dog har Harboes kalkunslagteri separat ledningssystem til eget rensningsanlæg. Området vandforsynes fra det kommunale vandværk, Nordre Vandværk.

## Miljøforhold

Som omtalt under lokalplanens indhold side 5 er der i planen fastlagt en miljømæssig zoneopdeling. D.v.s. at der er foretaget en vurdering af, hvorledes området bedst udnyttes fremover, uden at man derved skaber miljøproblemer internt i området eller i de omkringliggende boligområder.

Området er som angivet på kortet side 5 ind delt i zonerne A, B og C.

I område A, udlagt til industriformål kan der tillades etablering af virksomheder med emission af luftforurenende stoffer (f.eks. virksomhed med eget overfladebehandlingsanlæg). Krav til emissionsbegrænsning og afkasthøjder vil blive fastlagt udfra Miljøstyrelsens vejledning nr. 6, 1990 om

Endvidere opfylder lokalplanen rammeplanens krav om skitseforslag til udstykning af området, fastlæggelse af afskærmende beplantninger, ligesom planen sikrer en vis arkitektonisk kvalitet i facader mod de omgivende trafikveje.

## Energiforsyning.

Området er naturgasforsynet.

Området gennemskæres af en 50 kV højspændingsledning samt en 10 kV højspændingsledning. I henhold til aftale med SEAS jordlægges disse ledningsanlæg i takt med byggemodning af områderne, dog skal der påregnes tid til projektering og udførelse af kabelanlæggene.

"begrænsning af luftforurening af virksomheder" og/eller udfra Miljøstyrelsens vejledning nr. 4, 1985 om "begrænsning af lugtgener fra virksomheder.

I område B og C, udlagt til lettere industri, må der ikke etableres virksomheder med emission af luftforurenende stoffer, udover røggasser fra energiproducerende anlæg samt rum- og svejseudsugning. Mindre virksomheder med en lille emission (<1 kg/time) af organiske opløsningsmidler kan dog efter nøje opgørelse af emissionsmængden og byrådets accept tillades. Krav til afkast vil blive fastlagt udfra Miljøstyrelsens vejledning nr. 6 1990 om "begrænsning af luftforurening fra virksomheder.

Område A: Virksomhedernes bidrag til støjniveauet må ikke overstige 70 db (A).

Denne vejledende støjgrænse skal overholdes i ejendommens skel.

Samtidig skal de for områderne B og C fastlagte støjgrænser overholdes i disse skel.

Område B og C: Virksomhedernes bidrag til støjniveauet må ikke overstige 55 db(A) om dagen, 45 db(A) om aftenen og 40 db(A) om natten.

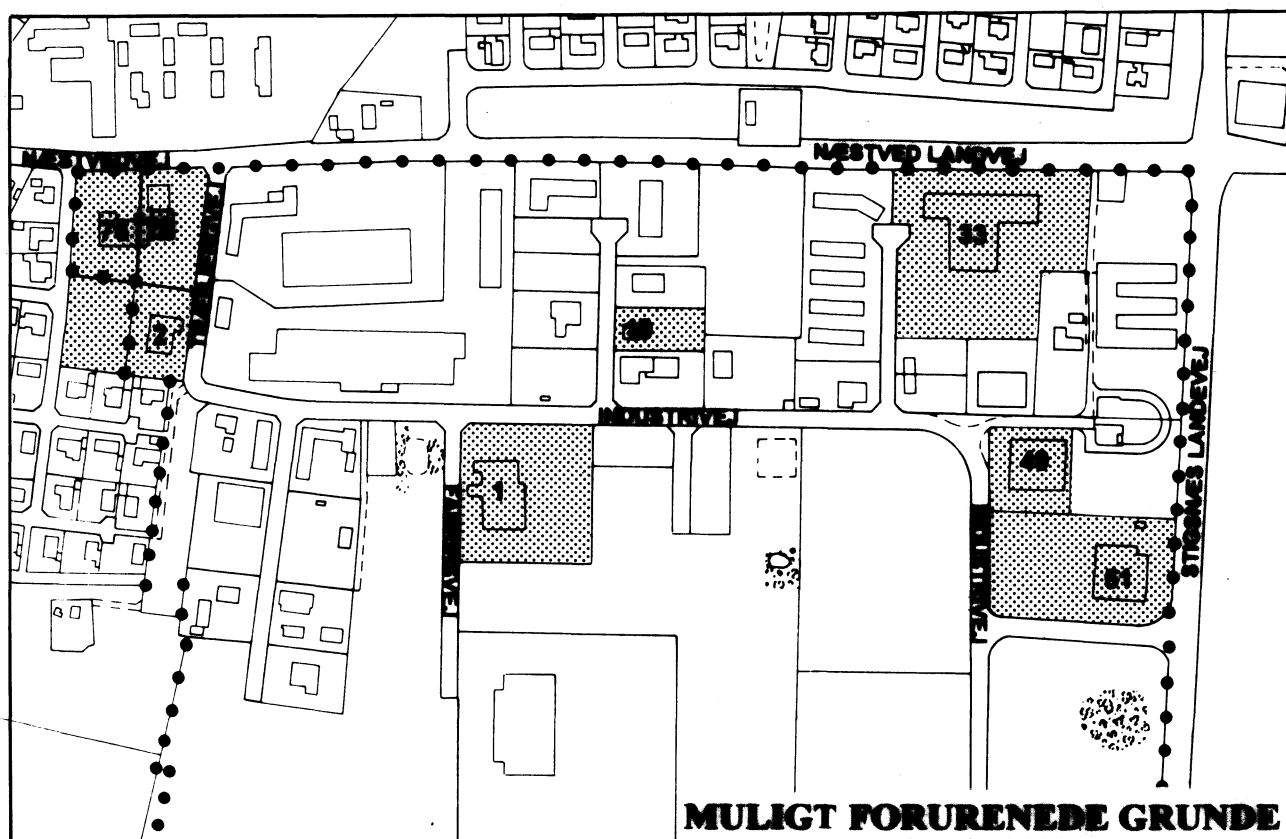
## Historisk redegørelse

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan har Skælskør kommune udarbejdet en oversigt over ejendommens anvendelser gennem tiden, for at få afklaret, hvor der eventuelt kan være fare for forurening i industriområdet. Oplysningerne er hentet i kommunens arkiver m.v., men kan ikke betegnes som altdækkende.

Det skal understreges, at der er tale om vejledende støjgrænser. Der kan således i visse tilfælde i forbindelse med konkrete miljøsager blive tale om skærpede krav.

Lokalplanen kan således ikke tilsidesætte miljølovens krav.

Ifølge Vestsjællands amtskommunes registrering er nedenstående ejendomme udpeget som "Muligt forurenede grunde". Dog må det her straks bemærkes, at virksomhederne Industrivej 33, 49 og 51 sandsynligvis vil blive udtaget af registreringen, idet der formentlig ikke findes forurening på ejendommene.



## Anvendelsesoversigt:

### Næstvedvej 76

Matr. nr. 3 az

1962 - Autoværksted

### Næstvedvej 78

Matr. nr. 3 ay

1962 - Servicestation

### Træbjergvej 1 - 3

Matr. nr. 5au og 5 g

1968 - Trælasthan del, byggemarked og Maskinsnedkeri, betonstøberi

### Træbjergvej 2

Matr. nr.3 ax

1972 - Automalerværksted

### Værksted svej 1

Matr. nr. 5i

1969 - VVS virksomhed/værksted  
1979 - Udvidet med forretning og lager

### Værksted svej 2

Matr. nr. 5h

1968 - Værksted  
1972 - Bygget bolig

### Værksted svej 3

Matr. nr. 5 y

1979 - Bolig og Vognmandsforretning

### Værksted svej 4

Matr. nr. 5l

1970 - Lagerhal

### Værksted svej 5

Matr. nr. 5ø

1975 - 1989 Tømrerværksted  
1989 - Maskinværksted

### Værksted svej 6

Matr. nr. 5x

1974 - Øldepot, bolig og lagerhal

### Værksted svej 7

Matr. nr. 4e

1979 - Autoværksted  
Smedeværksted

### Fabriksvej 1

Matr. nr. 5a

1975 - 1981 Autoophug  
1982 - Materielgård

### Fabriksvej 3

Matr. nr. 5æ

1991 - Kalkunslagteri

### Håndværkervej 1

Matr. nr. 5av

Oplag gamle byggematerialer

### Håndværkervej 2

Matr. nr.

Oplagsplads for autoforhandler  
Industrivej 21

### Industrivej 3

Matr. nr. 5k

1970 - P-plads for tankbiler  
Oplagsplads containere m.v.

### Industrivej 5

Matr. nr. 5p

1971 - Maskinværksted,  
vaske- og smørehal  
1981 . Lagerhal  
1983 - Værksted  
1986 - Kontor

### Industrivej 6

Matr. nr. 5m

Se Værksted svej 1

### Industrivej 7a

Matr. nr. 5q

Matr. nr. 5r Tom grund med diverse oplag

- " -

### Industrivej 9

Matr. nr. 5n

1970 - Møbelforretning og snedkerværk-  
sted

### Industrivej 11

Matr. nr. 5o

1971 - Autoforhandler og værksted

### Industrivej 13

Matr. nr. 5ar

Tom grund

### Industrivej 17

Matr. nr. 5aa

1977 - 1987 Værksted og lager/entreprenør  
virksomhed  
1987 - Autoværksted

### Industrivej 19

Matr. nr. 5t

1975 - Jern- og skrothandel

### Industrivej 21

Matr. nr. 5v

1974 - Autohandler og værksted

<b>Industrivej 23</b>		
Matr. nr. 5ab		
1978 - 1985	Maskinværksted (landbrugs)	
1985 -	Autoforhandler	
<b>Industrivej 25 A</b>		
Matr. nr. 5ac		
1980 - 1989	Lagerhal Lepex A/S til opbevaring af entreprenørmaskiner og varer Sjæll. Catering	
<b>Industrivej 25 B</b>		
Matr. nr. 5ac		
1984 - 1989	Administrationsbygning Lepex A/S, systue	
<b>Industrivej 27 A</b>		
Matr. nr. 5 al		
1986	Opført	
1987 -	Nordisk materielkontrol A/S	
<b>Industrivej 27 B</b>		
Matr. nr. 5al		
1987 -	Rengøringsfirma	
<b>Industrivej 29 A</b>		
Matr. nr. 5		
1986	Opført	
1987 - 1989	En gros virksomhed	
? -	Entreprenør- og ingeniørfirma	
<b>Industrivej 29 D</b>		
Matr. nr.		
opført 1986	Tom lagerbygning	
<b>Industrivej 29 F</b>		
Matr. nr.		
? -	Elektronik- og slibevirksomhed	
<b>Industrivej 31 A</b>		
Matr. nr.		
1986 - 1992	Rådgivende ingeniørfirma	
<b>Industrivej 33</b>		
Matr. nr.		
1980 -	Norisol A/S	
<b>Industrivej 35</b>		
Matr. nr.		
1980 -	Entreprenørvirksomhed	
<b>Industrivej 37</b>		
Matr. nr. 5ad		
1980 -	Murerforretning	
<b>Industrivej 39</b>		
Matr. nr. 5ah		
<b>Industrivej 41A + B</b>		
Matr. nr. 5aq		
	Bolig, møbelhandel/værksted spærfabrik.	
<b>Industrivej 43</b>		
Matr. nr. 5e		
1960'erne	Hønseri/rugeri	
1987 -	Aktivitetscenter	
<b>Industrivej 45-47</b>		
Matr. nr. 5as og 5e		
1987 -	Genbrugsstation	
<b>Industrivej 49</b>		
Matr. nr. 5ai		
1984 -	Trykkeri	
<b>Industrivej 51</b>		
Matr. nr. 5ag		
1980 -	Gluntz og Jensen (produktion kopimaskiner)	
<b>Næstved Landevej 94</b>		
Matr. nr. 5f		
1960'erne	Hønseri/rugeri	
1988 -	CF-gård	
<b>Næstved Landevej 96</b>		
Matr. nr. 5e		
? - 1993	Bolig	
1993	Nedrevet	

## Konklusion:

Ud fra anvendelsesoversigten for industriområdet har der på følgende lokaliteter foregået aktiviteter, som vurderes at udgøre en risiko for eventuel jordforurening:

- matr.nr. 3 az og 3 ay, Næstvedvej 76 og 78, hvor der er konstateret olie-/benzinforurening. Ejendommene er registrerede som affaldsdepoter.
- matr.nr. 3 ax, Træbjergvej 2, hvor der er risiko for forurening med opløsningsmidler, farve- lakrester, som følge af autolakering. Ejendommen er registreret som muligt forurenede. Ikke undersøgt.

*Ovennævnte lokaliteter er alle bebygget før miljølovens ikrafttræden den 1.10.1974, hvorfor eventuelle forureninger vil blive registreret som affaldsdepoter.*

- matr.nr. 5 a, Fabrikvej 1, hvor der er risiko for forurening med olierester, bly o.a. som følge af anvendelse til autooplag/-ophug. Ejendommen er registreret som muligt forurenede. Ikke undersøgt.
- matr.nr. 5 t, Industrivej 19, hvor der er risiko for forurening med olie, tungmetaller o.a., som følge af anvendelse til jernhandel og oplagsplads. Ejendommen er registreret som muligt forurenede. Ikke undersøgt
- matr.nr. 5 y, Værkstedvej 3, hvor der er risiko for forurening med olie, som følge af anvendelse til plads for vognmandsforretning. Ikke undersøgt

*Ovennævnte lokaliteter er alle bebygget efter miljølovens ikrafttræden den 1.10.74, hvorfor evt. forurening primært behandles efter miljølovens regler, dog kan evt. forurening opstået før 1/4 1976 behandles efter affaldsdepotloven.*

## Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes 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 de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensation ikke er i strid med principperne i planen.

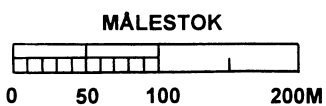
Mere vidtgående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jfr. ovenfor.



- ● ● ● Lokalplangrænse
- 5<sup>ar</sup> Matrikel nr.
- ② Hus nr.



**LOKALPLAN NR. 71**  
**Kort nr. 1**  
**Matrikel nr. og hus nr.**  
**oversigt**



# LOKALPLAN NR. 71

## Skælskør Industriområde

*I henhold til Lov om Planlægning af 6. juni 1991 fastsættes følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme:*

### § 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- at sikre en hensigtsmæssig videreudbygning af industriområdet,
- at sikre en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelse og anvendelse og som udformes således, at eksisterende virksomheder bedst muligt sikres udviklingsmuligheder,
- at minimere de miljømæssige gener internt i området og overfor naboområderne mest muligt,
- at sikre, at industriområdet fremover udformes med arkitektonisk kvalitet og et grønt præg, specielt mod de omgivende trafik-veje, Næstved Landevej, Stignæs Landevej og den nye omfartsvej, Ladebovej.

### § 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter matr. nre.: del af 3c, 3az, 3ay, 3ax, del af 4a, 4c, 4d, 4e, 4f, 5a, 5aa, 5ab, 5ac, 5ae, 5ad, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5al, 5ap, 5ap, 5ar, 5as, 5au, 5av, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5t, 5v, 5x, 5y, 5æ, og 5ø Smidstrup by, Eggeslevmagle samt 1d, del af 7a og del af 10 Magleby Ravnemark, Magleby, samt alle parceller, der efter den 1. september 1993 udstykkes fra disse.
- 2.2 Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

### § 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder, A, B og C som vist på kort nr. 3. Retningsgivende miljøkrav for de enkelte områder er angivet i lokalplanens redegørelsesdel.

### 3.2. Område A.

Området er udlagt til erhvervsområde og må kun anvendes til industri, lager, håndværks- og værkstedsvirksomhed, transportvirksomhed, arealkrævende udvalgsvaredetailhandel med facadebehov og lignende, samt hertil hørende administration.

Der må ikke drives handel med dagligvarer indenfor området, ligesom der ikke må opføres boliger.

### 3.3. Område B.

Området må kun anvendes til lettere industri, lager, håndværks- og værkstedsvirksomhed, arealkrævende udvalgsvaredetailhandel med facadebehov og lignende, samt dertil hørende administration. Der må ikke drives handel med dagligvarer indenfor området, ligesom der ikke må opføres boliger. Indenfor området må der alene etableres erhverv, der i forhold til de omkringliggende boliger ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støv, røg støj og lugt.

### 3.4. Område C.

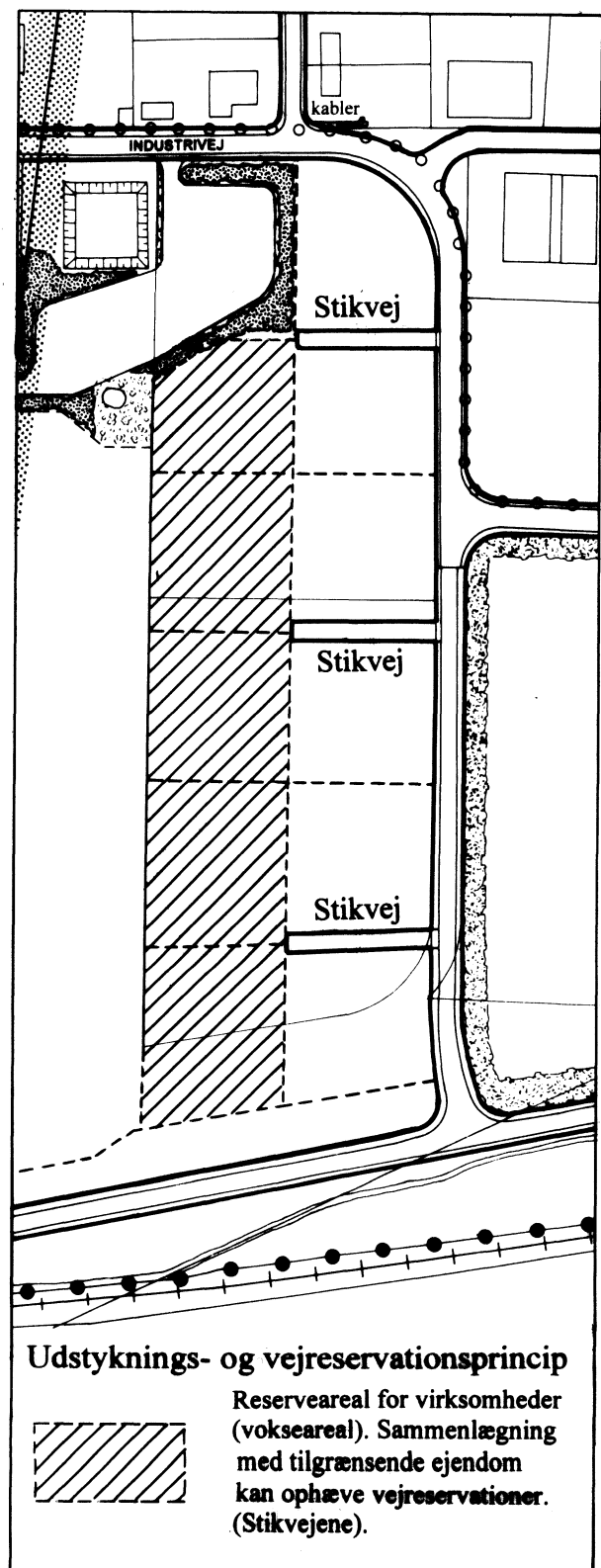
Området må kun anvendes til erhvervsformål så som håndværk- og værkstedsvirksomhed, lager og lignende samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder.

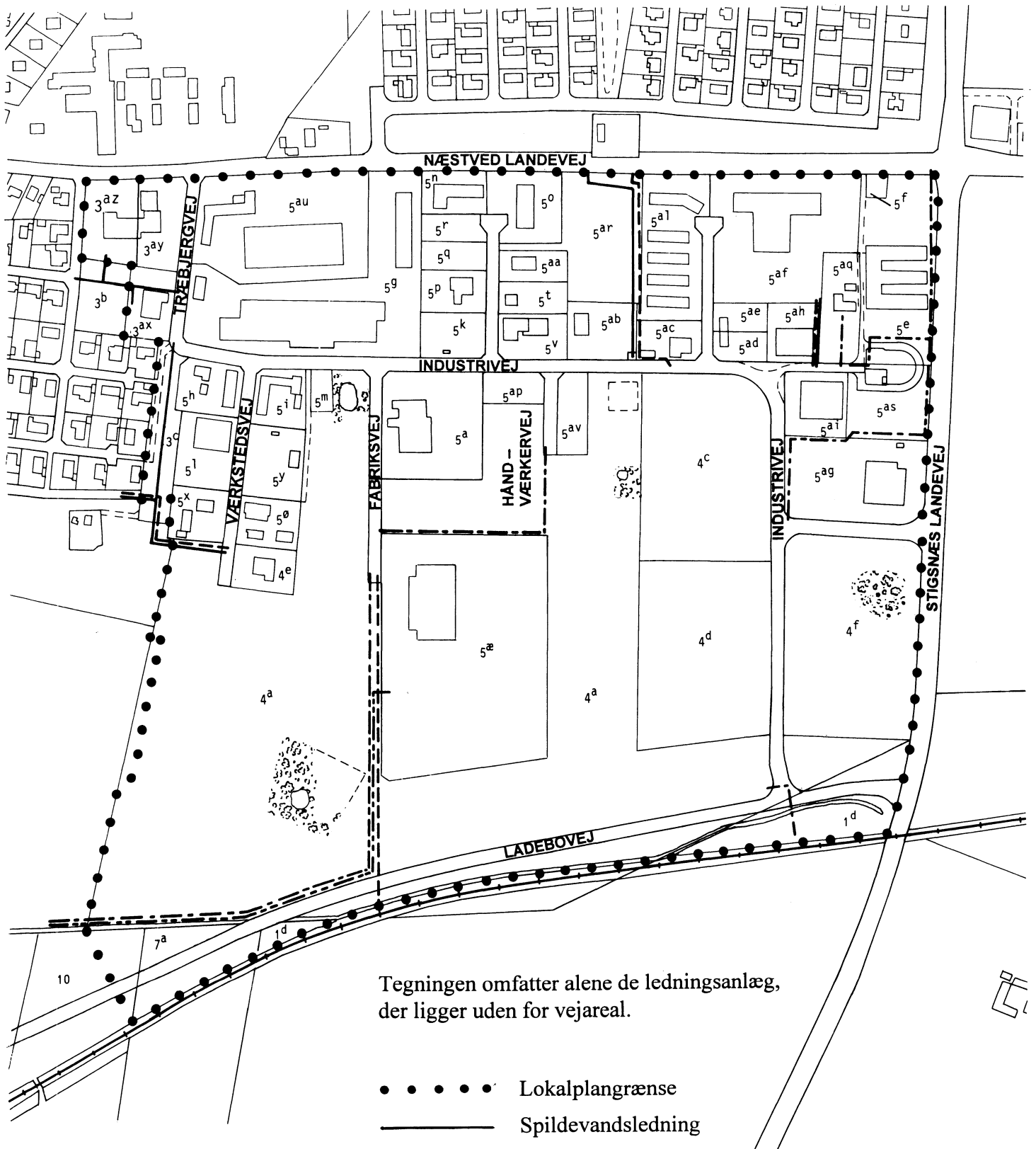
Der må ikke drives handel med dagligvarer indenfor området.

På hver ejendom må opføres en bolig til indehaver, bestyrer eller lignende. Erhverv må ikke eller kun i ubetydelig grad medføre gener i form af støv, røg, støj eller lugt.

## § 4. Udstykninger.

4.1 Udstykninger må ikke være i strid med det på kort nr. 3 angivne udstykningsprincip. Grundinddelingerne skal alene opfattes som retningsgivende. Videudstyknings kan foretages.

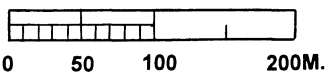




Tegningen omfatter alene de ledningsanlæg,  
der ligger uden for vejareal.

- • • • • Lokalplangrænse
- Spildevandsledning
- - - Trykledning
- - - - - Regnvandsledning
- - - - - Drænledning
- · - · - Vandledning

MÅLESTOK



**LOKALPLAN NR. 71**  
**Kort nr. 2**  
**Ledningsplan**

## § 5. Vej, sti- og parkeringsforhold.

5.1 Der reserveres areal til følgende veje indenfor lokalplanområdet:

a-b, c-d, e-f, g-h i en bredde af 12 m, som angivet på kort nr.3

Endvidere udlægges et system af stikveje i en bredde af 8 m, som vist på kort nr. 3.

Såfremt ejendommene, som den enkelte stikvej skal give adgang til, er sammenlagt med tilgrænsende ejendomme med vejadgang ophæves arealreservationen.

5.2 Der reserveres areal til hovedstiforløbene x-y og u-v i en bredde af 7 m, som angivet på kort nr. 3.

Der reserveres areal til stierne z-æ, ø-å i en bredde af 3 m, som angivet på kort nr. 3.

5.3 Fra ejendommen matr.nr. 5æ kan efter udvidelse af grundarealet mod syd etableres adgangsmulighed til Ladebovej, jfr. kort nr. 3.

5.4 Der skal på egen grund etableres parkeringsplads samt arealer for af- og pålæsning.

Størrelsen fastsættes af kommunen i hvert enkelt tilfælde under hensyn til virksomhedens art og antal beskæftigede.

5.5. Der reserveres areal til en lastvognsparkeringsplads i princippet som angivet på kort nr. 3.

5.6 Ved Stignæs Landevejs udmunding i Næstved Landevej er fastlagt et oversigtsareal på 25m x 110m, jfr. kort nr. 3. Indenfor oversigtsarealet må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes genstande, bevoksning eller andet i en højde større end 1,0m over det plan de skærende vejmidter danner. Ved Ladebovejs udmunding i Stignæs Lande-

vej er på kort nr. 3 angivet et oversigtsareal på 3 x 240 m. Dette areal skal ligeledes friholdes, efter samme retningslinier som angivet ovenfor.

5.7 Langs Næstved Landevej og Stignæs Landevej er fastlagt vejbyggelinier på 20 m fra vejmidte, hvortil skal lægges 2 gange en eventuel højdeforskel + 1,0 m, jfr. kort nr. 3.

5.8 Langs Næstved Landevej og Stignæs Landevej er på matriklerne 5n, 5o, 5ar, 5al, 5af, 5as og 5ag deklareret, at der skal være et mindst 1 m højt, tæt trådhegn uden låger, jfr. kort nr. 3.

## § 6. Ledningsanlæg og belysning.

### 6.1 Luftledninger.

Området gennemskæres af en 50 kV og en 10 kV højspændingsledning med servitútbælter på 10 m. fordelt symmetrisk omkring traceerne, jfr. kort nr. 3.

Restriktioner i servitútbælterne fremgår af SEAS's deklARATIONER lyst henholdsvis den 18.9.1977 og den 10.12.1971.

Begge højspændingsledninger påregnes jordlagt i takt med udbygningen af området. De nye jordlagte ledninger fremgår af kort nr. 3. Reservationszonerne vil blive 4 m. fordelt symmetrisk omkring ledningerne.

### 6.2 Jordlagte el-ledninger.

I området er deklareret flere jordlagte el-ledninger med en placering i princippet som angivet på kort nr. 3. Kun hovedledninger udenfor vejaraler er angivet på kortet.

Disse ledningsanlæg og deres servitútbælter skal respekteres.

### 6.3 Offentlige vand- og kloakledninger.

I lokalplanområdet findes vandledninger, hovedspildevandsledninger og regnvandsledninger med en placering i princippet som angivet på kort nr. 2. Bemærk dog at kun ledningsanlæg pla-

ceret udenfor offentlige vejarealer er angivet.

Uden forud indhentet tilladelse fra byrådet er det forbudt indenfor et bælte på 2 m til hver side fra ledningernes midte at bygge, lave terrænændringer, foretage beplantninger af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for anlæggenes beståen og adgangen til anlæggene eller til skade for eftersyn, reparations-, eller vedligeholdelsesarbejder.

#### 6.4 Naturgas.

Området er forsynet med naturgas.

6.5 El- og telefonledninger, antennekabler og lignende skal udføres som jordkabler.

6.6 Indenfor lokalplanområdet kan opstilles transformerstationer, der er nødvendige for områdets forsyning, når placeringen er godkendt af byrådet.

### § 7 **Bebyggelsens omfang og placering.**

#### 7.1 I delområde A og B gælder følgende forhold:

- bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom,
- intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 15 m. over terræn, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager,
- den maksimale bygningshøjde kan dog fraviges, såfremt bygningens anvendelse nødvendiggør dette,
- bebyggelse skal placeres, således at følgende byggelinier respekteres:

Stignæs Landevej: 20 m. fra vejmidte + evt. tillæg,

Næstved Landevej: 20 m. fra vejmidte + evt. tillæg,

Ladebovej: 15 m. fra naboskel/vejskel jfr. kort nr. 3,

Interne veje/stier: 5 m. fra vej- og stiskel,

Naboskel: 5 m. fra skel.

Såfremt der er fastlagt bestemmelser om beplantningsbælter for den enkelte parcel i § 9, skal disse endvidere respekteres ved placering af ny bebyggelse.

#### 7.2. I delområde C gælder følgende forhold:

- bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom,
- intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m. og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 ½ etage,
- bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabogrund, vej- eller stiskel end 5 m..

### § 8. **Bebyggelsens ydre fremtræden.**

8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted i et efter byrådets skøn sædvanligt omfang for virksomheder af den pågældende art.

Fritstående skiltning må ikke være højere end 4 m bortset fra flagstænger og må ikke etableres over færdselsarealer eller i beplantningsbælter.

#### 8.2 Facadeerhverv.

Ved opførelse af ny bebyggelse mod Næstved Landevej, Stignæs Landevej og Ladebovej, skal byrådet godkende den arkitektoniske udformning samt farve- og materialevalg.

- 8.3. Ved øvrig bebyggelse må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

## § 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer, affald o.lign. skal overholdes.

Udendørs arbejds- eller oplagsarealer o.lign. skal godkendes af byrådet.

Byrådet kan kræve, at der omkring disse pladser etableres levende hegn eller faste hegn i materialer, der ikke efter byrådets skøn virker skæmmende.

Oplagring må ikke finde sted i større højde end det godkendte hegn eller den levende beplantning, dog max. 4 m.

- 9.2 Der skal etableres udendørs opholdsarealer til de beskæftigede på hver enkelt ejendom.

- 9.3 Hegn mod nabo- og vejskel skal være levende hegn eventuelt kombineret med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde. Evt. trådhegn skal placeres skjult i beplantningen.

Mod naboskel kan endvidere etableres faste hegn, såfremt særlige forhold taler herfor. Udformning af faste hegn skal godkendes af byrådet.

- 9.4 Som afskærmning skal der etableres beplantningsbælter, som angivet på kort nr. 3 efter nærmere aftale med kommunen.

Eventuelle trådhegn skal opsættes på indersiden af beplantningerne eller inde i plantebælterne.

Beplantning skal ske med danske buske og træer som følgende:

hvidel, rødell, vild æble, hyld, hæg, ær, spidsløn, almindelig hvidtjørn, bøg, stilkeg, skovfyr, fuglekirsebær,

almindelig røn, ask, slåen, kornel, benved, syren, hassel, hunderose, æblerose, ask, birk, navr o.lign.

Beplantningsbælterne mod de omgivende, overordnede veje skal udefra give indtryk af skovbryn, og skal stedse vedligeholdes, så der opnås en god afskærmende effekt.

Beplantningsbælterne hører til den enkelte ejendom, og skal etableres, ren- og vedligeholdes af denne.

- 9.5 Såfremt ejendomme mod de omgivende veje, Næstved Landevej, Stignæs Landevej og Ladebovej anvendes til facadeherv, "græsplæneindustri", fabrikkens administration el. lign. ikke skæmmende erhvervstyper kan byrådet vurdere, at § 9.4 ikke skal gælde for den omhandlede ejendom.

I så fald skal beplantningsarealet langs de omgivende veje tilsås med græs og evt. beplantes med enkeltstående træer.

På strækninger, hvor der i medfør af vejloven er tinglyst hegnspligt, jfr. § 5.8, skal hegnet altid være i en stand, som hindrer enhver passage.

Arealerne kan kun undtagelsesvis tillades anvendt til salgsudstilling, parkering, reklameskiltning, flagning eller lignende formål, såfremt dette kan ske uden at virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

- 9.6 På arealet mellem Ladebovej og jernbanen skal Skælskør kommune etablere beplantning af skovagtig karakter. Beplantningen skal etableres i 1993-94.

- 9.7 De på kort nr. 3 viste eksisterende beplantninger skal søges bevaret og må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

- 9.8 Ændring og regulering af Spegerborgrenden må ikke finde sted uden Vestsjællands Amtskommunes og Skælskør kommunes godkendelse, jfr. naturbeskyttelseslovens § 3.

skyttelseslovens § 3.

Langs renden skal friholdes et 5 m bredt bælte til ensidig oprensning.

- 9.9 De på kort nr. 3 viste vandhuller er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og skal søges bevaret. Enhver ændring kræver tilladelse fra Vestsjællands Amtskommune.

#### **§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.**

- 10.1 De i § 9.4 angivne, afskærmende beplantningsbælter skal være realiseret senest ved førstkommende plantesæson (forår/efterår) efter ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 10.2 Bygninger skal forsynes med naturgas. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

#### **§ 11. Evt. tilladelser fra andre myndigheder.**

- 11.1 Som angivet i § 9.8 og 9.9 må ændring af Spegerborgrenden samt de i erhvervsområdet beliggende vandhuller ikke finde sted uden tilladelse fra Vestsjællands Amtskommune, jfr. naturbeskyttelseslovens § 3.

- 11.2 Stignæs Landevej og Næstved Landevej er pålagt vejbyggelinier, jfr. kort nr. 3. Bebyggelse o.lign. indenfor disse linier kræver amtskommunens tilladelse.

- 11.3 Benyttelse af jordarealer beliggende indenfor de udlagte højspændingstraceér kræver tilladelse fra SEAS.

#### **§ 12. Ophævelse af servitutter.**

Følgende servitutter ophæves:

1. Tinglyst den 23. november 1971 af Stadingeniørens kontor på matr. nr. 3b Smidstrup by, Eggeslevmagle. Vedrørende afstand til skel.
2. Tinglyst den 30. januar 1975 af Skælskør byråd på matr. nr. 5v Smidstrup by, Eggeslevmagle. Vedrørende oversigtsareal.
3. Tinglyst den 17. februar 1975 af Skælskør byråd på matr. nr. 5a Smidstrup by, Eggeslevmagle. Vedrørende oversigtsarealer.
4. Tinglyst den 23. november 1979 af landinspektør Børge Christensen på matr. nr. 5æ Smidstrup by, Eggeslevmagle. Vedrørende oversigtsarealer.
5. Tinglyst den 7. marts 1980 af Skælskør byråd på matr. nr. 4e Smidstrup by, Eggeslevmagle. Vedrørende anvendelse, vejforhold, bebyggelse m.v.
6. Tinglyst den 15. september 1981 af Skælskør byråd på matr. nr. 5æ Smidstrup by, Eggeslevmagle. Vedrørende oversigtsarealer.
7. Tinglyst den 28. november 1985 af Skælskør byråd på matr. nr. 5l Smidstrup by, Eggeslevmagle. Vedrørende anvendelse, vejforhold, bebyggelse m.v.

Således endeligt vedtaget i h.t. Lov om  
planlægning § 27.

Skælskør byråd, den 27. oktober 1994.



Hans Chr. Nielsen  
Borgmester

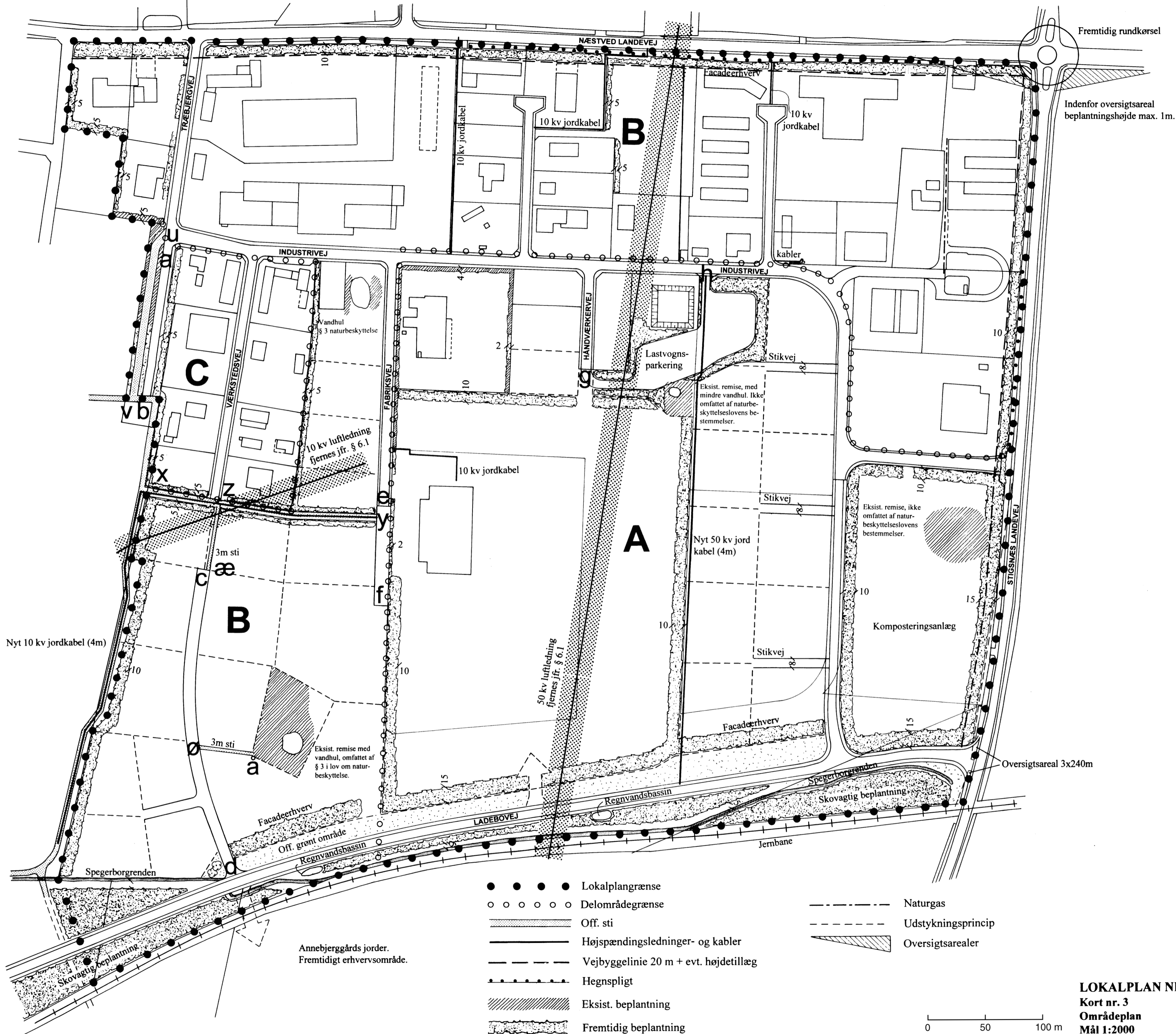


Kim Rasmussen  
Kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er byrådets endelige vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort den 8. november 1994.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.





Fremtidig rundkørsel

Indenfor oversigtsareal  
beplantningshøjde max. 1m.

Nyt 10 kv jordkabel (4m)

Annebjerggårds jorder.  
Fremtidigt erhvervsområde.

Oversigtsareal 3x240m

- ● ● ● Lokalplangrænse
- ○ ○ ○ Delområdegrænse
- Off. sti
- Højspændingsledninger- og kabler
- Vejbyggelinie 20 m + evt. højdetillæg
- Hegnspligt
- /// Eksist. beplantning
- Fremtidig beplantning

- Naturgas
- Udstykningsprincip
- ▲ Oversigtsarealer

0 50 100 m

**LOKALPLAN NR. 71**  
Kort nr. 3  
Områdeplan  
Mål 1:2000