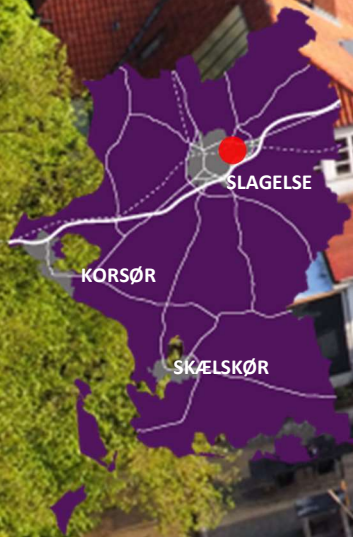




SLAGELSE  
KOMMUNE



# LOKALPLAN NR. 1252 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

BOLIGER VED TOFTEN, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2022



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1252 er udarbejdet for at kunne etablere mindre boliger til særligt socialt udsatte borgere. Byggeriet placeres på en ca. 2.000 m<sup>2</sup> grund, der kan udstykkes fra Holbækvej 16. Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og et byggeri i op til 1½ etage.

Det er et ønske, at boligerne placeres op til Forsorgscenter Toften.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 24. juni 2022 til den 19. august 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 19. august 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
E-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)



SLAGELSE BY, NORD ØST

## INDHOLD

---

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
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 .....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING .....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	16
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1252.....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	32
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	33
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	35
BILAG 4: TRÆARTER .....	33
BILAG 5: TILLÆG NR. 3 TIL KOMMUNEPLAN 2021.....	36
BILAG 6: MILJØVURDERINGSSCREENING .....	436

## 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 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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



### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag (februar 2022).



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 udlægge området for boligbyggeri i form af åben lav eller tæt lav bebyggelse,
- 1.2 at sikre at bebyggelsen indpasses i forhold til det omgivende boligkvarter, herunder særligt omfang og bygningsskala,
- 1.3 at sikre, områdets sammenhæng til den eksisterende institution, gennem fastlæggelse af en central placeret boligvej med parkeringsmulighed, samt stiforbindelse til eksisterende fællesareal med drivhus og bålplads,
- 1.4 at sikre, at området får en fremtrædende grøn karakter og centreret omkring et grønt fællesareal.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Ejerlav Slagelse Markjorder

Del af 69 aa.

samt parcellen, der efter lokalplanens vedtagelse kan udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

## 2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

### Ad 3.1

For beboerne indenfor lokalplanområdet kan f.eks. indrettes fælleshus, vaskeri, varmecentral samt viceværtskontor.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boliger med tilhørende parkeringsarealer, skure og fællesarealer.

### 3.2 Ubebyggede arealer i lokalplanområdet

Ubebyggede arealer må kun benyttes til fri- og opholdsarealer, til parkerings- og adgangsarealer for beboere inden for lokalplanområdet samt for Forsorgshjemmet Toften.

## § 4 Udstykning

---

### Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

### 4.1 Udstykning

Lokalplanområdet kan udstykkes som selvstændig ejendom og må derefter ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE OG STIER

### 5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Holbækvej via ny etableret overkørsel som vist i princippet på bilag 2.

### Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.



### **Ad 5.2**

*Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangen sikrer en god afstand til krydset/ejendommene/hovedvejen.*

### **Ad 5.5**

*Der er tale om mindre boliger til særligt udsatte. Det vil derfor kun være gæster, pårørende eller andre udefra, der vil have behov for en parkeringsplads.*

## **5.2 Overkørsel**

Anlæg af overkørsel skal ske efter et forudgående vejprojekt, der forinden er godkendt af kommunens vejmyndighed.

## **5.3 Veje og stier, internt i området**

Boligvej inden for lokalplanområdet udlægges i en bredde af mindst 7 m med et befæstet areal på 6 m.

Stier udlægges i en bredde af 2 m.

## **5.4 Ladestandere**

Bestemmelserne i Laderstanderbekendtgørelsen skal efterleves således at antallet sker i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

## **PARKERING**

### **5.5 Parkering**

Parkeringsarealerne skal placeres i tilknytning til boligvejen som vist på bilag 3. Der skal minimum anlægges 1 p-plads pr. boligenhed.

### **5.6 Cykelparkering**

Der skal anlægges areal til cykelparkering indenfor lokalplanområdet.

### **5.7 Parkering ved handicapforhold**

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 1 parkeringsplads udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Handicapparkeringspladsen skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

### **5.8 Handicapforhold**

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

**Ad 5.9**

Med "i princippet" menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

**Ad 6.2**

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

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

### 5.9 Vendepladser

Der skal etableres vendehammer, vendeplads eller anden foranstaltning, således biler (store og små) kan bakke og manøvrere indenfor lokalplanens afgrænsning. Fastsættelse af længde og bredde vil indgå i det vejprojekt, der skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 Solcelle- og solfangeranlæg

Der må gerne opsættes solceller og solfangeranlæg. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden.

### 6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaksystem.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på bilag 2. Ingen bygninger må placeres nærmere end 2,5 m fra skel mod tilstødende naboer og/eller vej.

#### 7.2 Afstand til vejskel

Ingen bebyggelse må placeres nærmere end 3 m fra vejskel mod Holbækvej.



## OMFANG

### 7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30 %.

### 7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1½ etager med udnyttelig tagetage.

### 7.5 Kælder

Kældre må have en højde på maks. 1,25 m over terræn til underside loft.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

---

### Ad 8.1

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Oxydsort (varm)



Dodenkopf



Terra di siena, rå



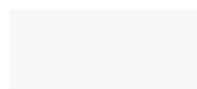
Lys rå siena



Guldokker



Lys guldokker



Kridt

## FARVER

### 8.1 Farver

Facader må kun fremtræde i jordfarver indenfor den klassiske jordfarveskala. For naturmaterialer må de fremstå i deres naturlige farve. Vinduer og døre må males i andre farver.



Grønjord



Lys grønjord



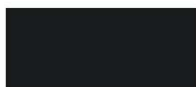
Kromoxydgrøn

#### Ad. 8.2

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer



Brændt umbra



Oxydsort (varm)



Dodenkopf

#### Ad 8.3



Eksempel på udformning og materialevalg i et lignende projekt

#### Ad 8.4

Bestemmelsen sikrer, at området bebygges med ensartede boliger så der opnås en harmoni i oplevelsen af området.

## 8.2 Farver

Træ- eller anden facadebeklædning skal fremstå i mørk farver.

## FACADER

### 8.3 Facader

Facader må udføres med tegl, som pudsede facader, i naturskifer, stål, træ eller træliggende materialer.

Der må indgå glas.

### 8.4 Facader, tæt-lav beboelse

Facader på tæt-lav beboelsesbygninger skal tilpasses hinanden og skal fremstå og udføres ensartet.



**Ad 8.6**

Glanskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

**Ad 8.7**


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

**TAGE**
**8.5 Tagform**

Tage skal udføres med saddeltag eller ensidig hældning på tag.

**8.6 Tagmaterialer, genskin**

Tagmaterialer må ikke være skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 15).

**8.7 Tagmaterialer, sedumtage**

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

**SKILTE**
**8.8 Skilte**

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

**BEPLANTNING**



Lokalplanområdet, februar 2022

#### Ad 9.3

Der skal anlægges fælles opholdsarealer, hvoraf det eksisterende gerne må indgå (drivhus, tidligere havedam)

### 9.1 Beplantningsbælte

Der udlægges et areal til et mindst 2,5 m bredt afskærmende beplantningsbælte som vist på bilag 2.

### 9.2 Beplantningsbælte mod Holbækvej

Større træer samt afskærmende beplantning skal fastholdes. Udover almindelige vedligehold må der således kun fjernes beplantning i relation til ny ind- og udkørsel til lokalplanområdet.

### 9.3 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opfordres til ophold. Det betyder, at der i et samspil med fast belægning, grus og anden befæstelse også skal indrettes arealer med græs, beplantning og solitære frugttræer og træer af hjemmehørende art som nævnt i bilag 4.

## BEPLANTNING VED PARKERING

### 9.4 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealer skal suppleres med træer og buske.

## HEGN

### 9.5 Hegn

Kun faste hegn i form af vandrette raftehegn, der ikke er afbarkede, er tilladt i mindre omfang, såfremt de opsættes i tilknytning til beboelsen. F.eks. som afskærmning for terrasse eller lign.



**Ad 9.6**

*Mod Holbækvej skal der anlægges en mindre støjafskærmning.*

**Ad 9.7**

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

**Ad 9.9****9.6 Hegn med støjdæpende foranstaltning**

Eventuelle støjreducerende hegn skal fremstå beplantet.

**TERRÆNREGULERING****9.7 Terrænregulering**

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

**9.8 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****9.9 Fælles friareal**

Der skal udlægges fælles friarealer for hele lokalplanområdet, svarende til mindst 15 % af det samlede grundareal.



*Ekstisterende drivhus samt areal omkring fastholdes som fælles opholdsareal*

**Ad 9.12**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald/husholdningsaffald.*

**Ad 9.14**

*Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.*

**9.10 Oplag forbudt**

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og opholdsarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**

**9.12 Renovation**

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

**9.13 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder må maksimalt have en højde på 2,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**9.14 Regnvand**

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

### 10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet til kloaksystemet.

### 10.2 Støj

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

### 10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.1 – 5.9.

### 10.4 Beplantningsbælte

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret et afskærmende beplantningsbælte som beskrevet i § 9. 1 - 9.2.

### 10.5 Fælles friarealer

Inden ibrugtagning skal det sikres, at mindst 15 % af det samlede lokalplanområde udgør fælles friarealer.

### 10.6 Regnvand

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

#### Generel kommentar

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

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- 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.



## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

### 11.1 Oprettelse og medlemspligt

Der er ikke krav om oprettelse af grundejerforening med medlemspligt.

Såfremt den selvejende institution Toften vælger at frasælge boligerne og der derved kommer 2 ejere, skal de selv etablere ejerforening eller andet regi, således adgang, drift og vedligehold sikres således alle brugere af arealerne hjælper til.

## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

### 12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### SERVITUTTER

### 12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

### 13.1 Midlertidige retsvirkninger

Ad 13.1

*I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.*

#### **Ad 13.2**

*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. 20, 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.*

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 24. juni 2022 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 24. juni 2023.

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **13.2 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. 1157 af 1. juli 2020).

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.

*Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.*

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



## **VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1252**

Lokalplan 1252 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 20. juni 2022.

## 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 som udgangspunkt i 4 eller 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 1252'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe mulighed for at opføre boliger til særligt socialt udsatte borgere. Anmodning om lokalplanlægning er fremsat af Slagelse Kommunes Center for Handicap og Psykiatri med henblik på at etablere mindre boliger ved Forsorgshjem Toften, beliggende Holbækvej 16 i Slagelse.



*Et lignende projekt er realiseret ved Rosenkildevej, Slagelse (2021)*

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre boligbebyggelse i form af boliger til hjemløse.

### Indhold

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om områdets anvendelse til boligformål i et boligområde. Lokalplanområdet har zonestatus som byzone. Området omfatter en del af matrikel nr. 69aa, Slagelse Markjorder, herunder ca. 2.000 m<sup>2</sup> grundareal. Matriklen består i dag af en bebyggelse, der varierer i arkitektur og størrelse i forhold til de perioder, de er opført i/ombygget i. Alle bygninger benyttes af den selvejende institution Toften.

Området ligger ud til Holbækvej og har et kolonihaveområde mod øst.

### Kommuneplan 2021

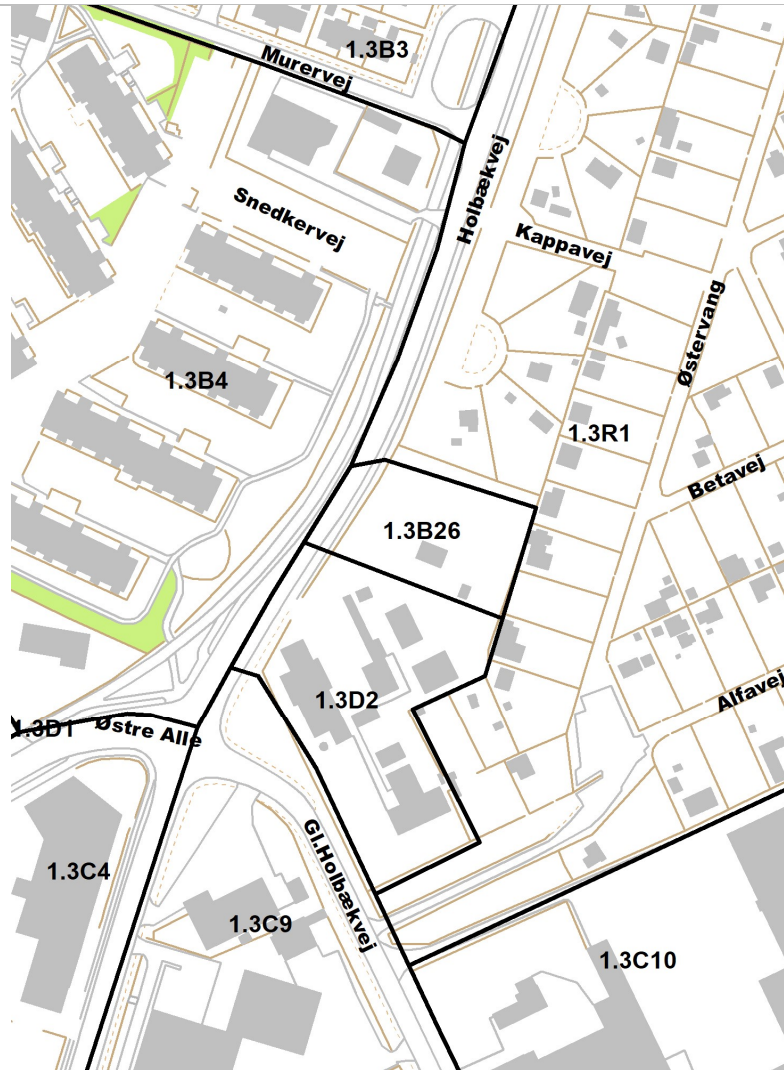
#### Kommuneplanens retningslinjer

Ved nye områder til åben-lav boliger skal 10 % af arealet som udgangspunkt udlægges som sammenhængende fælles rekreative friarealer.

Ved nye boligområder til tæt-lav boligbyggeri skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i byerne skal der reserveres plads til håndtering af regnvand. Det skal sikres, at regnvandet ikke skaber problemer for lokalområdet. Det kan ske med krav til byggeriet og anlæggets placering og udformning samt sikring af områder til regnvandshåndtering.

For at aflaste afstrømningen af regnvand til det offentlige kloaksystem skal det som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha. Dog vil det blive vurderet og beregnet i hvert enkelt konkret projekt.



Slagelse Kommuneplan 2022 rammeområde 1.3B26

### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3B26, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3B26

Rammenavn: Mindre boliger ved Toften

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1,5

Lokalplan 1252 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse idet 1.3B26 kun giver mulighed for åben lav boligbyggeri. Der er derfor tilvejebragt et kp-tillæg sammen med denne lokalplan der muliggør, at der også kan opføres tæt lav boligbebyggelse.

### Kommuneplantillæg nr. 3

Lokalplanområdet fastholdes som boligområde med mulighed for åben lav og tæt lav bebyggelse. Der vil blive mulighed for at bygge op til 30 % i maksimalt 1½ etage.

Der er gennemført en idéfase fra den 10. maj 2021 til den 24. maj 2021. Kommunen modtog i alt 3 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Museum Vestsjællands udtalelse på nyere tids interesse og på arkæologi/jordfund er indsat i lokalplanen. Der er i foroffentlighedshøringen også indgået bemærkninger fra en ejendom som er genbo til lokalplanområdet samt fra Haveforeningen Østervang. Begge er bekymret for, at der vil ske en øgning af gener og problemer fra Forsorgscenter Toften. Haveforeningen forlanger et ordentligt hegn i mindst 180 cm mellem foreningens haver og de nye boliger. Både Haveforening og de private boligejere mener, at boligerne bør lokaliseres et andet sted.

Lokalplanens målgruppe er særligt sårbare borgere. Boligerne opføres til beboere, der er raske nok til at bo i egen bolig. Boligerne skal være et slags springbræt til at kunne bebo sin egen bolig eller lejlighed. Boliger og udearealer inden for lokalplanens område indrettes med mindre fælles og private arealer for den enkelte beboer. Lokalplanområdet vil som det er tilfældet i dag, fremstå afskærmet med beplantning. Udearealerne disponeres med opholdsarealer, hvor der indgår et drivhus, en bålplads mv. Lokalplanområdet er afskærmet med beplantning. Det



er tanken, at beplantningen fastholdes, og der vil derfor kun fjernes beplantning i forbindelse med ny overkørsel til Holbækvej, hvor der vil være indsigt til og fra lokalplanområdet.

Kommuneplantillægget er at finde på side 36.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse bortset fra en mindre bygning samt et drivhus ligger udenfor lokalplanområdet. Den oprindelige hovedbygning der er forsorgshjem, er bygget i 1917 og oprindeligt opført som skole. Over tid er der sket om- og tilbygninger. Der er også opført nye fritlæggende bygninger. Bygningsmassen fremstår i dag forholdsvis uens.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Holbækvej

### Kollektiv trafikbetjening

Der kører flere forskellige busruter i området. Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km fra stationen.

### Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er beliggende lidt udenfor Slagelse bymidte i den nordøstlige del. Området omkranses af forskellig bykontekst. Mod øst og nord er der kolonihaver, mod vest er der primært boliger i form af etageboliger, og mod syd bl.a. en dagligvarebutik samt erhverv, herunder primært håndværksvirksomheder.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det

kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutablealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist. Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område. Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

---

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

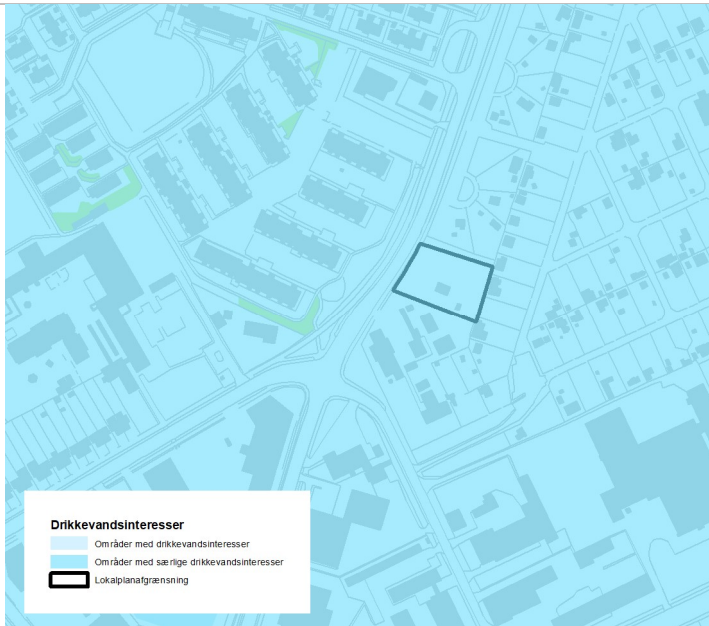
### Forurening

Lokalplans matrikel er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord (LFJ). Hele området ligger indenfor områdeklassificeret område for let forurennet jord. Derfor ved håndtering og bortskaffelse af jord fra matriklerne skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytnings bekendtgørelse. Anmeldelsen sker via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Såfremt under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes, jf. §71 i LFJ.

Da lokalplanens projekt omhandler opførelse af boliger (følsom arealanvendelse), skal sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller, at der er etableret en varig fast belægning, jf. §72b i LFJ. (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017)

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.



En stor del af Slagelse by er omfattet af særlige drikkevandsinteresser

### 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.

### 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.

Den beregnede støj fra vejtrafik fra Holbækvej overskrider miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj, der er 58 dB Lden. De nye boliger samt lokalplanområdet i øvrigt skal derfor støjdæmpes, således det inden for området kan sikres, at støjgrænserne ikke overskrides.

### **Natura 2000**

Projektets potentielle påvirkning er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 11 km. Det vurderes derfor ikke, at det planlagte projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætning væsentlig.

### **Bilag IV-arter**

Der er ingen kendte forekomster af bilag IV-arter i området, og der forekommer ingen potentielle levesteder for bilag IV-arter inden for lokalplanafgrænsningen.

### **Fredning og bevaring**

Der er ingen fredninger i umiddelbar nærhed af projektet.

---

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet er fælleskloakeret men ligger på kanten til separatkloakeret område. I den forbindelse anbefales det, at man forbereder en separatkloakering i forbindelse med opførelse af boligerne.

### **Regnvandshåndtering**

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

### **Vandforsyning**

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

### **Renovation**

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

### **Ledningsanlæg**

Ledninger og installationer skal fremføres ikke synlige.





*Eksisterende muligt anlæg for opsamling*

### **Varmeplanlægning**

I planloven er der ikke længere pligt til bestemt varmforsyning. Området har på den baggrund individuel opvarmning.

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens 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 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet er følgende observanser:

Fotobilag MVEP 1190



DK set fra luften, 1936-38, Slagelse Markskole

*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.*

### Nyere tids interesser:

Området for lokalplanen ligger på matr. 69AA, Slagelse Markjorder, der ifølge BBR er bebygget i 1917. Målebordsblade markerer en skole på denne beliggenhed, hvor der i dag er Forsorgshjem.

Den eksisterende bebyggelse er opført som Slagelse Markskole i traditionel længestil, tætsiddende og taktfaste 3-fagsruder og sadeltag med kvartvalm. Foruden hovedhuset, der består af to længer bygget i T-form, findes en mindre udlænge. Omkring bygningen ses skolegård og have. Da bebyggelsen blev opført, lå den på et hjørne af Slagelse købstads jorder, der på den tid var mark. Ifølge oplysninger i byggesagsarkiv blev skolen i 1958 ombygget til Sorø Amts Sygeplejeskole af Steudel og Knudsen Pedersen.

Umiddelbart berører de nye planer ikke den gamle skolebygning, da matriklen er stor. På grunden ses tilsyneladende tilfældigt placeret flere nyere pavilloner med lav taghældning. Afstemning af disse bygningers fremtoning og placering imødeses.

### Arkæologi/jordfund:

Kontrol i arkivet viser, at arealet ligger bebygget og terrænreguleret jf. terrænmodel efter LiDAR2014. Der er lille risiko for at påtræffe arkæologiske interesser, der kan sættes i relation til omgivelserne, der ligeledes ligger helt bebyggede.

Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

## Kortbilag til MVE.P01190



- |                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Museumsog                          |                  |
| Plansag                            | Lægesog          |
| Diverse Vidan                      | Lokalplanforstå  |
| F&F Arøaler                        | Kulturarvarealer |
| F&F fortidsminderbeskyttelseslinje |                  |
| Fortidsminder, fredet              |                  |
| Registreret arkæologi              |                  |
| Fortidsminder, lejer               |                  |
| Kirkebygninge                      | Beskyttet dige   |
| Registreret arkæologi (F&F)        |                  |
| Placering "indlæg"                 |                  |
| Nyere tid                          |                  |
| Elleroldtid                        |                  |
| Medeltid                           |                  |
| Vorgeld                            |                  |
| Jernalder                          |                  |
| Bronzealder                        |                  |
| Stenalder                          |                  |
| Oldtid                             |                  |
| Lidværet                           |                  |

Sagsareal (Sort, stiptet omramning).

Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring.

Baggrundskort: Grå, skygget terrænmodel over basisforvaltningskort(aktuelt: 10-05-2021 Copyright Geodatastyrelsen).

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) 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 lovens 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.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1252 – Mindre boliger på Holbækvej 16, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

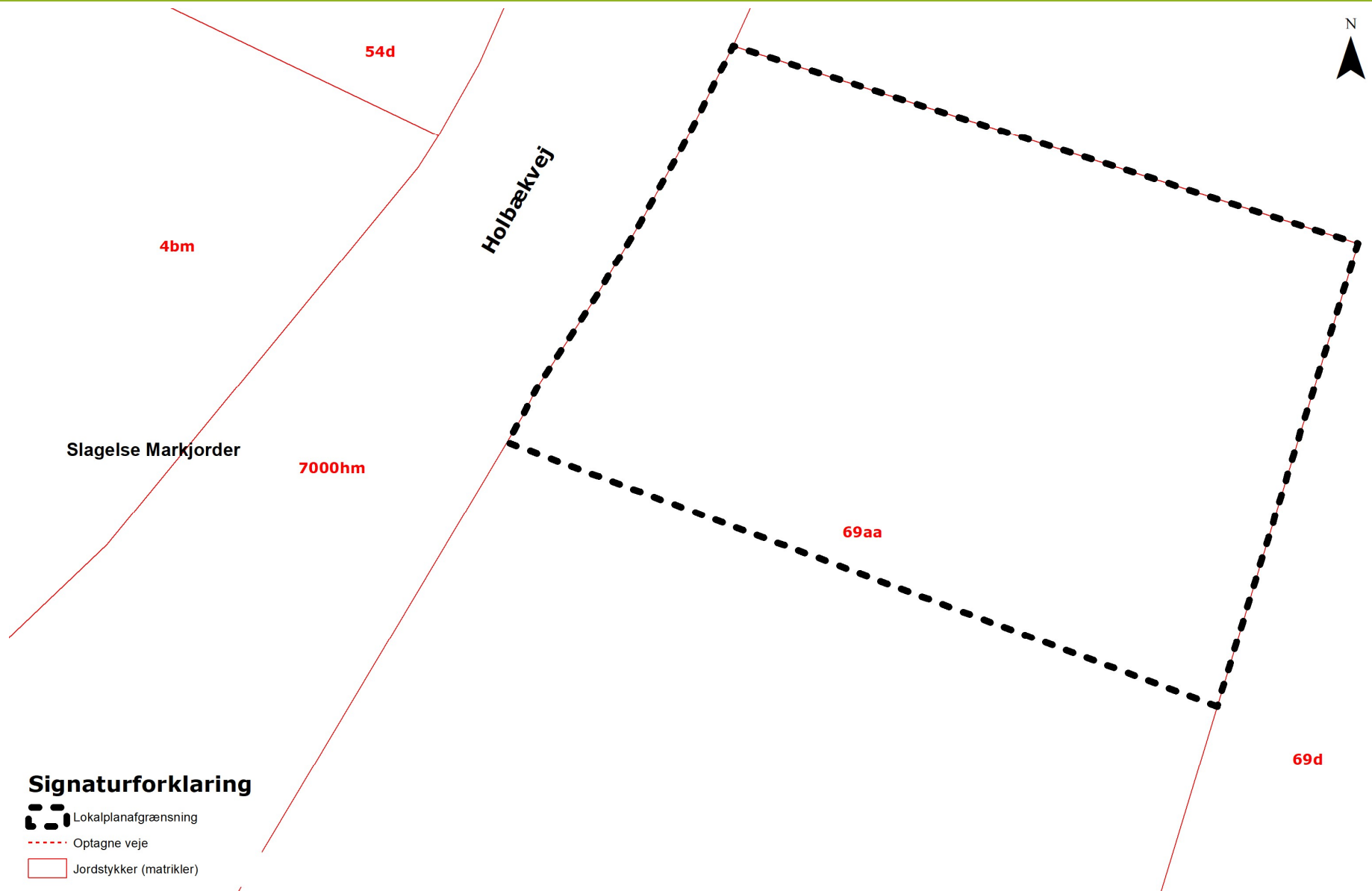


Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre bygge- og anlægsprojekt i form af små boligenheder og med en maksimal bebyggelsesprocent på 30. Derfor vurderes det ikke, at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

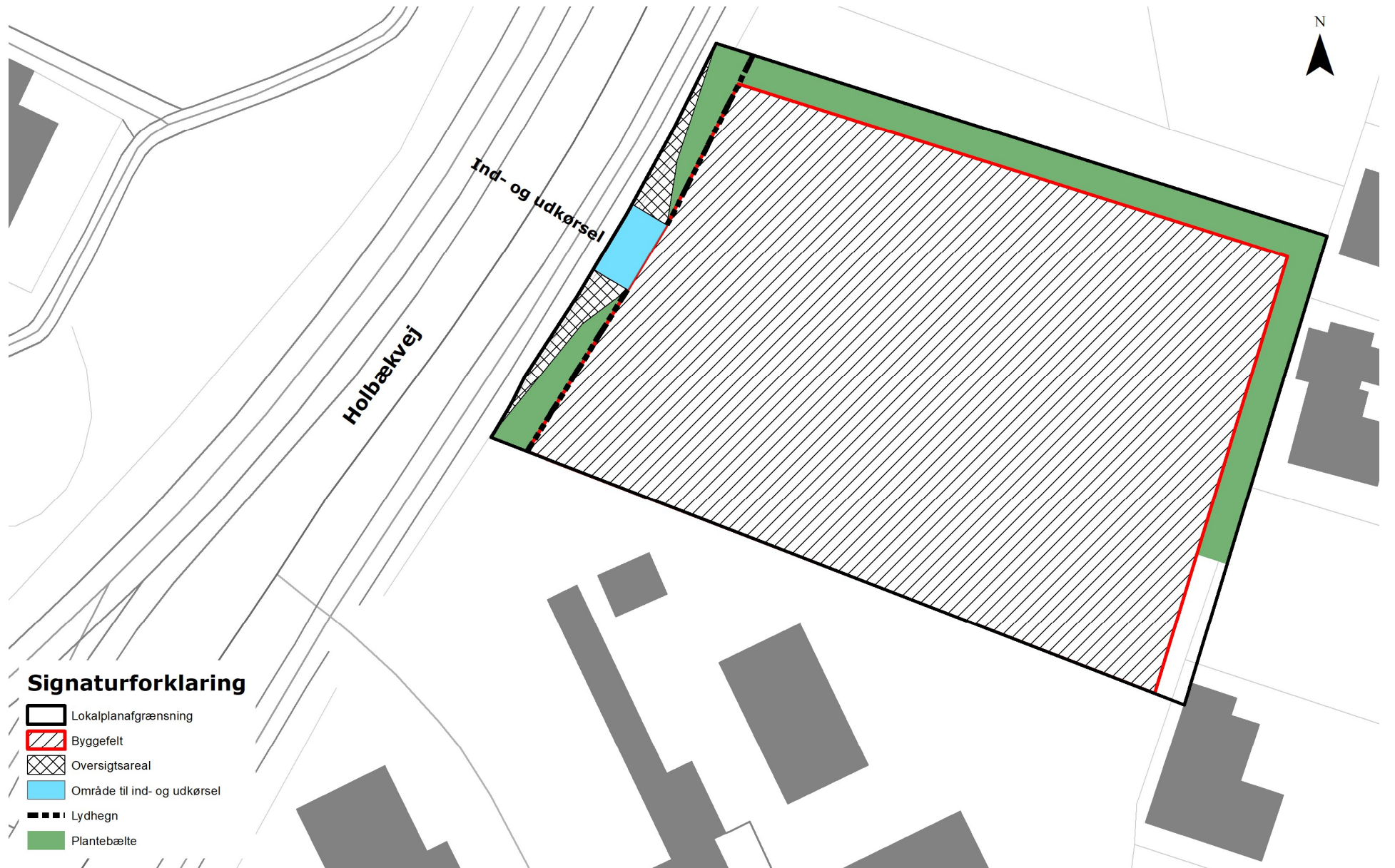
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

# BILAG 1: MATRIKELKORT



# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



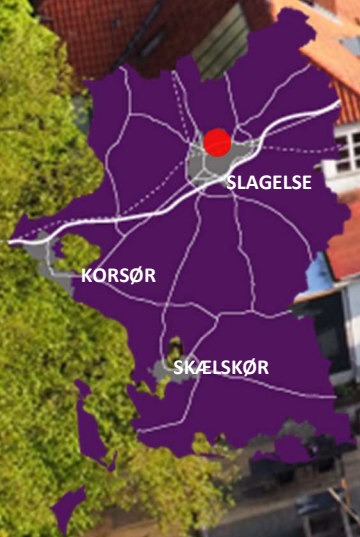
## BILAG 4: TRÆARTER

Hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og store buske			
Dansk navn	Lat insk navn	Dansk navn	Lat insk navn
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata	Kvalkved	Viburnum opulus
Alm. hyl	Sambucus nigra	Rød kornel	Cornus sanguinea
Alm. hæg	Prunus padus	Rødel	Alnus glutinosa
Alm. røn	Sorbus aucuparia	Seljepil	Salix caprea
Ask	Fraxinus excelsior	Skovabild	Malus sylvestris
Benved	Euonymus europaeus	Skovfyr	Pinus sylvestris
Bævreasp	Populus tremula	Slåen	Prunus spinosa
Bøg	Fagus sylvatica	Småbladet lind	Tilia cordata
Dunbirk	Betula pubescens	Spidsløn	Acer platanoides
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum	Stilkeg	Quercus robur
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna	Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Femhannet pil	Salix pentandra	Tørst	Frangula alnus
Fuglekirsebær	Prunus avium	Vortebirk	Betula pendula
Gråpil	Salix cinerea	Vrietorn	Rhamnus cathartica
Hassel	Corylus avellana	Æblerose	Rosa rubiginosa
Hunderose	Rosa canina	Naur	Acer campestre
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla	Øret pil	Salix aurita
Spidsløn	Acer platanoides 'Farkles Green'	Avnbøg	A.p. Olmsted
Carpinus betulus	Fraxinus pennsylvanica 'Zundert'	Bredbladet røn	Sorbus latifolia 'Astro'
Lind	Tilia cordata 'Greenspire'	Tretorn	T. platyphyllos 'Ørebro'
Storbladet elm	Ulmus glabra	Havtorn	Hippophaë rhamnoides
Blågrøn rose	Rosa dumalis	Kristorn	Ilex aquifolium





SLAGELSE  
KOMMUNE



SLAGELSE

KORSØR

SKÆLSKØR

# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2021

BOLIGER VED TOFTEN

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2022

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 24. juni 2022 til den 19. august 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 19. august 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
E-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. del af 69aa, Slagelse Markjorder, beliggende på adressen Holbækvej 16, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at sikre, at der kan indrettes åben lav eller tæt lav bebyggelse.

### FOROFFENTLIGHED

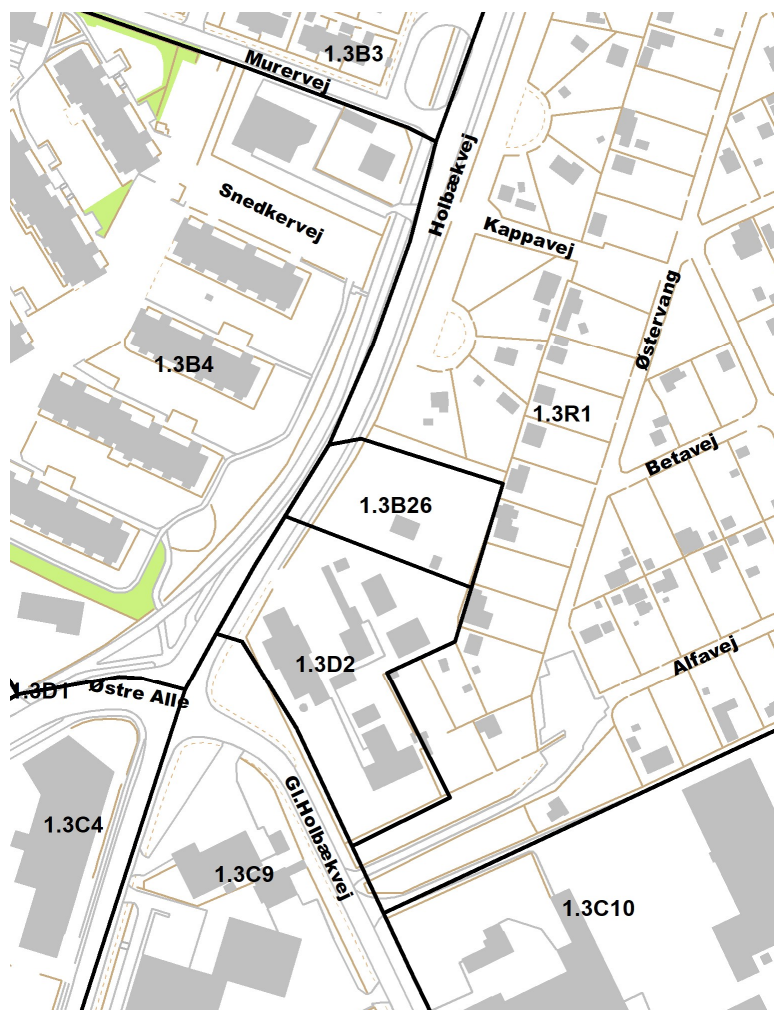
Der er gennemført en idéfase fra den 10. maj 2021 til den 24. maj 2021. Kommunen modtog 3 idéer, forslag eller øvrige kommentarer. Høringssvar fremgår af vedlagte hvidbog.

Ideerne og kommentarerne er indarbejdet i det omfang, at det giver mening. Mussets høringssvar er indsat i lokalplanforslaget. Toften med sin bygningsmasse er ikke indeholdt i lokalplanen. De to øvrige høringssvar er indarbejdet i en form, der gør at bygninger og udearealer koncentrerer omkring sig selv og Toften. Dette er særligt ved at den eksisterende afskærmende beplantning fastholdes i videst muligt omfang.

### KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.





## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.3B26.

For rammeområdet gælder:

Plannummer: 1.3B26

Rammenavn: Mindre boliger ved Toften

Anvendelse generelt: Boligområde

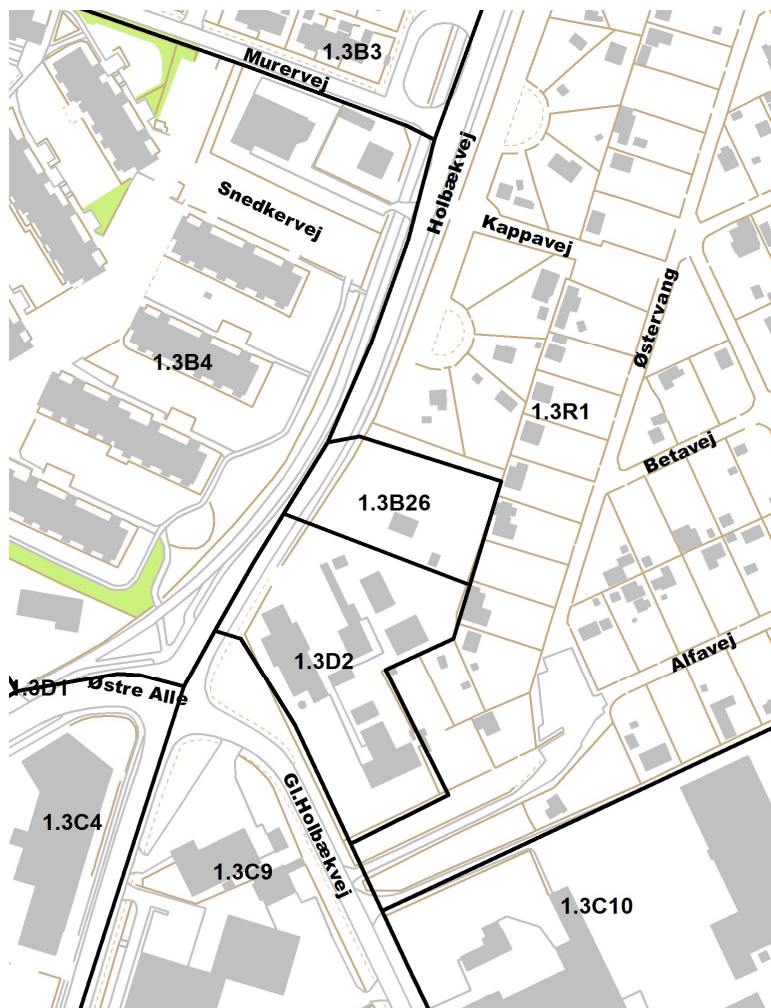
Anvendelse specifik: Åben Lav bebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % beregnet fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1,5



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme således der også kan opføres tæt lav bebyggelse og åben lav bebyggelse.

For rammeområdet gælder:

Plannummer: 1.3B26

Rammenavn: Mindre boliger ved Toften

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben Lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % beregnet fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1,5

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

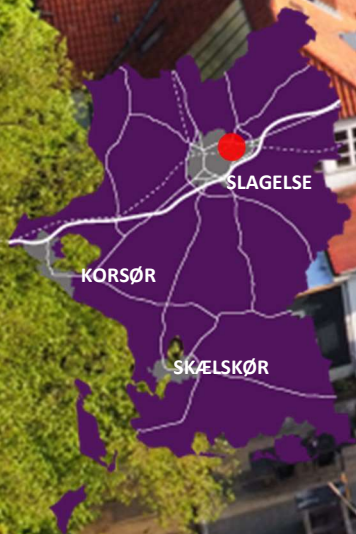
---

Kommuneplantillæg nr. 3 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 20. juni 2022.





SLAGELSE  
KOMMUNE



# MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1252 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

BOLIGER VED TOFTEN, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2022



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1252 er udarbejdet for at kunne etablere mindre boliger til særligt socialt udsatte borgere. Byggeriet placeres på en ca. 2.000 m<sup>2</sup> grund, der kan udstykkes fra Holbækvej 16. Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og et byggeri i op til 1½ etage.

Det har været et ønske, at boligerne placeres op til Forsorgscenter Toften.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (*Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020*) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (*Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer*).



## SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.			X	<p>Planlægningen igangsættes, da der er bevilliget støtte til opførelse af boliger for socialt udsatte borgere. Det er tanken, at boligbyggeriet kan tænkes ind sammen med institutionen, men boligerne skal også kunne fungere selvstændigt med en evt. anden ejendomsejer.</p> <p>Der opføres mindre boliger med eget fælles- og udeareal. Byggeriet placeres på en ca. 2.000 m<sup>2</sup> grund.</p>
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Ejendommen Holbækvej 16, 4200 Slagelse er i forbindelse med KP 21 overgået til boligramme.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			

## SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
  - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
  - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
  - intensiv arealudnyttelse
  - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>KULTURARV</b>				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		Museets udtalelse er indhentet.
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Boligerne placeres i tilknytning til Forsorgscenter Toften, der har personale tilknyttet med ekspertise på området.
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		X		
Offentlige transportmuligheder.		X		
Opholdsarealer.		X		Indenfor lokalplanområdet vil der blive etableret et mindre fælles opholdsareal i bygning. Derudover er der også udendørs opholdsareal. Toften, der er nabo, har ligeledes opholdsarealer ude og inde. Endvidere rummer de nære omgivelser både bykontekst og rekreative arealer.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Boligerne placeres for at mindske evt. hændelser.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Der er tale om sårbare mennesker. Fælles opholdsarealer skal begrænses og overvejes nøje.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.	X			



INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Trafiksikkerhed.		X		Kommunen skal sikre at ud- og indkørsel etableres forsvarligt.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning	X			
Husdyrbrug: lugtgener	X			
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.	X			
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.	X			
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		
Afledning af spildevand og rensning.		X		
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		
Havmiljø.	X			
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.	X			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Flytning af jord.		X		Projektet indeholder normal aftagning af muldjord. Det er ikke tanken, at der skal ske større terrænreguleringer.
Deponering af jord.		X		
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Projektet forventes at udnytte afgravet muldjord.
Arealforbrug til byudvikling.		X		Der er tale om etablering på et inddraget areal til byzone.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.	X			Projektet er mindre og lukker sig om sig selv og vil ikke virke synligt på omgivelserne.
<b>FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED</b>				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			

<b>INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:</b>	<b>IKKE RELEVANT FOR PLANEN</b>	<b>VÆSENTLIG IKKE VÆSENTLIG</b>	<b>VÆSENTLIG PÅVIRKNING</b>	<b>BEMÆRKNINGER</b>
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	<b>X</b>			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	<b>X</b>			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	<b>X</b>			
Vildtreservater.	<b>X</b>			

## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1252 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

Kommunen har haft et ønske om at kunne tilbyde boliger til borgere der er særligt socialt udsatte. Der skal således udarbejdes et plangrundlag for opførelse af mindre boliger med tilhørende fælles areal. Bebyggelsesbehovet vil blive ca. 400 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen opføres på et grundareal svarende til ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Lokalplanen vil muliggøre udstyknings til en samlet selvstændig grund. Endvidere fastsættes en bebyggelsesprocent på 30 og endeligt bliver det muligt, at bebyggelsen opføres i maksimalt 1½ etage.

### AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
1252, Boliger ved Toften, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Der opføres mindre boliger på 2.000 m <sup>2</sup> grundareal. Sammen med boligareal indrettes udeareal, ligesom adgangsforhold til og fra Holbækvej samt mellem institution og boliger etableres. Eksisterende drivhus fastholdes og der etableres grønt og beplantning i området.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)		
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)	X	
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		X

**SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES****Bemærkninger – sammenfatning af screening:**

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1252 – Boliger ved Toften på Holbækvej 16, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre bygge- og anlægsprojekt i form af mindre boligheder der derfor samlet set vurderes ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

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).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 1252 – Boliger ved Toften på Holbækvej, 4200 Slagelse.

20. marts 2022, Else-Marie Hedegaard Jensen, byplanlægger