



SLAGELSE  
KOMMUNE

# LOKALPLAN NR. 1292

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

BAKKESØHUSE, TRESTENSVEJ  
SKÆLSKØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2024



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre en tæt-lav boligbebyggelse med op til 80 boliger i 1-1½ etage. Lokalplanområdet er en del af Trestensgården, et boligudviklingsområde i det nordøstlige Skælskør, hvor Slagelse Kommune i 2022 udbød første udviklingsetape til salg. Denne lokalplan danner grundlag for et område med mindre rækkehuse, der skal tilgodese et behov for mindre og vedligeholdelsesfri boliger på små grunde i Skælskør by.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 31. maj 2024 til den 26. juli 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 9 høringsvar. Høringsvarene har ikke givet anledning til ændringer.

Der er dog foretaget følgende administrative ændringer i lokalplanen:

- Tilslutningen af Trestensvej er markeret på arealanvendelseskortet.



TRESTENSVEJ, SKÆLSKØR

## 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 .....	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER .....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	14
§ 11 GRUNDEJERFORENING OG REGNVANDSLAUG .....	15
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	15
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1292.....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	18
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	28
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	29
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	30
BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE.....	31
BILAG 5: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7 .....	32

## 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.*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) 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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med minimum 2 forskellige boligstørrelser,
- 1.2 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, opholdsarealer, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.4 at fastlægge principper for udformning af stamvej, der vil være fælles for lokalplanområdet og for et kommende boligområde øst for lokalplanområdet.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Ejerlav Hesselby By, Eggerslevmagle**

Del af matrikel 3c

Del af matrikel 9b

samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Lokalplanområdets areal er ca. 29.000 m<sup>2</sup>.

**Ad 3.2**

Fællesfaciliteter kan eksempelvis være fælleshuse, fælles cykelskure og renovationsøer til håndtering af affald.

**Ad 4.1**

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

**Ad 4.2**

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

**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.

**2.2 Delområder**

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

**2.3 Zoneforhold**

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

**3.1 Anvendelse, delområde 1**

Området må kun anvendes til fælles faciliteter i form af adgangsvej, parkeringsanlæg, legeplads og regnvandshåndtering for hele lokalplanområdet.

**3.2 Anvendelse, delområde 2**

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med dertil hørende friarealer, fællesfaciliteter, boligveje, parkeringsanlæg og stier.

## § 4 Udstykning

---

**4.1 Udstykning**

Delområde 1 må kun udstykkes til én selvstændig matrikel som vist på kortbilag 2.

**4.2 Udstykningsprincip**

I delområde 2 må ejendomme ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 250 m<sup>2</sup>.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

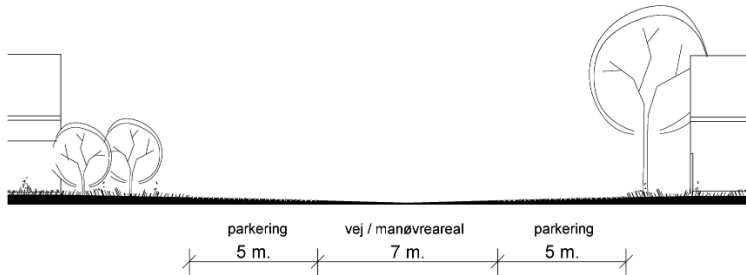
---

**VEJE****5.1 Veje**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Hesselbyvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

**Ad 5.2**

På sigt påtænkes Trestensvej nedgraderet til en stiforbindelse.

**Ad 5.4**

Denne måde at udføre boligvejene på, er betinget af at boligvejene anlægges med et "knækket" forløb som vist på kortbilag 2 og 3. Herved sikres at bilkørsel sker med lav hastighed, og at der opnås den nødvendige trafiksikkerhed, når trafikanterne blandes, og der ikke etableres fortove og manøvrearealer adskilt fra områdets vejarealer.

**Ad 5.5**

Det betyder at belægningen skal være jævn, fast og skridsikker.

**Ad 5.6**

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

**5.2 Omlægning af eksisterende vej**

Den eksisterende tilslutning af Trestensvej til Hesselbyvej omlægges, således at Trestensvej tilsluttes den nye stamvej til lokalplanområdet, som vist i princippet på kortbilag 2.

**5.3 Stamvej**

Stamvejen i delområde 1, som angivet på kortbilag 2, udlægges i en bredde af 7 m med et befæstet areal på min. 5 m.

Vejen skal udføres med et fortove på min. 1,5 m i den nordlige side, der tydeligt er adskilt fra vejarealet.

Vejen udlægges med passende afstand til beplantningsbæltet mod syd, så dette bevares jf. § 9.3.

Der er ikke krav om at stamvejens tilslutning til boligveje i delområde 2 udføres med fortove.

**5.4 Boligvej**

Boligveje i delområde 2 udlægges i en bredde af 7 m.

Parkeringspladser kan anlægges med tilkørsel direkte fra vejudlægget uden at manøvreareal og vejareal er adskilt.

Vej- og parkeringsareal skal udføres med fast belægning og adskilles fra hinanden med hver sit belægningsmateriale.

**5.5 Tilgængelighed**

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Fortove og stier skal udføres i materialer, der er egnet til færdsel for dårligt gående og personer med handicap. Niveauforskelle skal udlignes uden stejle hældninger og trin.

**STIER****5.6 Stier**

Der udlægges en min. 1,5 meter bred sti langs områdets østlige udkant, som forbinder de tværgående stier langs boligbebyggelsen, som vist i princippet på kortbilag 2 og 3. Stien skal udføres i overensstemmelse med § 5.5.

**Ad 5.7**

*Det er hensigten at naturstien forbindes til en tilsvarende sti i kommende boligområde vest for lokalplanafgrænsningen. Dermed udgør stien en tværgående forbindelse for det samlede boligområde.*

**Ad 5.8**

*De parkeringspladser som blot udlægges, skal ikke være etableret ved områdets ibrugtagning. Slagelse Kommune kan senere stille krav om etablering af de udlagte parkeringspladser, såfremt det vurderes nødvendigt.*

Langs hver boligrække skal, der anlægges en sti med en bredde på min. 1,5 meter, som vist i princippet på kortbilag 3. Stierne skal udføres i overensstemmelse med § 5.5.

**5.7 Natursti**

Der udlægges areal til en 1,5 m bred natursti centralt i området på tværs af grunden, som vist i princippet på kortbilag 2. Stien må udføres med en belægning af grus eller tilsvarende.

Hvor stien krydser boligvejen, skal der udføres en sikker krydsning, i form af et areal med skift i belægning eller tilsvarende. Krydsningen skal udføres i hele boligvejens bredde og min. 2 x stiens bredde.

Stien skal tilsluttes Trestenvej samt en tilsvarende sti i kommende boligområde mod øst.

**PARKERING****5.8 Parkering**

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse udlægges der areal til 2 parkeringsbåse pr. bolig.

Ved ibrugtagning af boligerne skal mindst 1,5 parkeringsbåse pr. bolig være anlagt. Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, indtil parkeringen er etableret.

Parkeringsbåsene udlægges i en bredde af min. 2,5 m og en længde af min. 5 m.

**5.9 Parkering ved handicapforhold**

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 1 ud af 20 parkeringsbåse udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Handicapparkering skal placeres jævnt fordelt i bebyggelsen.

Handicapparkeringspladser skal have et brugsareal på 3,5 m x 5 m. Mindst 2 handicapparkeringspladser skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på.

**5.10 Ladestandere**

Parkeringsanlægget forberedes med ladestandere i henhold til gældende ladestanderbekendtgørelse.



**Ad 5.11**

*Denne overkørsel er ikke tiltænkt almindelig privatkørsel.*

**Ad 5.12**

*Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.*

**Ad 6.1**

*Afskærmning af ventilationsanlæg, varmepumper o.l. skal ikke være så tæt, at den hindrer den nødvendige luftcirkulation.*

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

### 5.11 Vendepladser

Der etableres vendeplads for enden af boligvejen.

Alternativt kan boligvejen forbindes med overkørsel til naboområdet mod øst forbeholdt renovationsbiler og lignende services.

### 5.12 Befæstelse

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal udføres med et materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis opvarmning og ventilation skal integreres i bebyggelsen eller afskærms med beplantning eller lamelpaneler. Disse skal fremstå i træ med træets naturlige farve eller farver som beskrevet i § 8.1

### 6.2 Solceller

Der må kun opsættes solceller på tagflader.

På flade tage må der ikke være hældninger på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solceller skal placeres regelmæssigt på taget og hele solcelleanlægget holdes i mørke farver.

Der må ikke opsættes solceller på terræn eller facader.

### 6.3 Kloakering

Spildevand fra ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres i delområde 2 inden for de 2 byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Dette gælder også sekundær bebyggelse.

Byggefeltet er udformet med en afstand på 2,5 meter til skel.

#### 7.2 Bebyggelsesprincipper

Boligbebyggelsen må opføres i maks. 13 husrækker.

Den nye bebyggelses længdefacader skal principielt orienteres mod syd – sydvest.

Ingen samlet husrække i bebyggelsen må være længere end 50 meter.

Rækkehusene må opføres i maks. 1½ etage med udnyttet tagetage svarende til 8,5 meter fra terræn til tagryg. Husdybden må ikke være mere end 11 meter.

#### 7.3 Mindre, sekundære bygninger

Højden på sekundær bebyggelse som carporte, renovations-, redskabs- og cykelskure samt drivhuse må ikke overstige 2,5 meter.

### OMFANG

#### 7.4 Omfang

Der må opføres op til 80 boliger inden for lokalplanområdet, som skal opføres med min. 2 forskellige boligstørrelser.

#### 7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 %.

#### Ad 7.2

Disse bestemmelser skal sikre, at bebyggelsen udformes efter de principper, der er vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

#### Ad 7.4

Af kommunens boligpolitik fremgår det, at tæt-lav bebyggelser skal rumme en variation i boligstørrelser.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Ad 8.1

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

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt

### Ad 8.5

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

### FARVER

#### 8.1 Farver

Facader, vinduer og døre må kun udføres i udvalgte jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Udvalgte jordfarver defineres iht. bemærkningen.

### MATERIALEVALG

#### 8.2 Facader, vinduer og sekundær bebyggelse

Facader skal udføres som blank, filset eller pudset murværk, skærmtegl, træbeklædning eller beklædning med indfarvede, cementbundne plader. Der må ikke anvendes kompositbeklædning på den primære bebyggelse.

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres i samme materialer som den primære bebyggelse, og derudover opføres i kompositbeklædning i mørke farver.

### TAGE

#### 8.3 Tagform

Tage skal udføres som saddeltage med en hældning på minimum 25° i forhold til det vandrette plan.

#### 8.4 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger skal opføres med taghældning som beboelsesbygningen eller med en hældning mellem 0° og 10°.

#### 8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som tegl- eller betontagsten, profilerede metalplader, tagpap eller som såkaldte sedumtage/grønne tage.

**Ad 8.6**

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

**Ad 9.1**

At området etableres med varieret beplantning af hjemmehørende arter skal give området et varieret udtryk med naturpræg, således at området ikke fremstår bart med klippet græs.

For at fremme området biodiversitet kan der også etableres kvas-hegn, næringsfattige jordvolde og stenbunker. Der kan med fordel opsættes fuglekasser, rovfuglekasser og flagermuskasser.

**8.6 Tagmaterialer, genskin**

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

**8.7 Kviste og tagvinduer**

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt på den enkelte bolig og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste.

**SKILTE****8.8 Skilte**

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

**FRIAREALER****9.1 Friarealer og beplantning**

Min. 15% af det samlede grundareal skal udlægges til sammenhængende fælles friarealer. Arealerne udformes som rekreative grønne kiler mellem rækkehusene.

De grønne kiler skal etableres med varieret beplantning, såsom grupper af træer og buske og stauder. Beplantningen udføres med egnskarakteristiske, hjemmehørende arter med fokus på at fremme områdets biodiversitet og skabe levesteder for dyreliv.

**9.2 Opholds- og legeareal**

Der skal på fællesarealerne i delområde 1 anlægges en legeplads med legeredskaber. Legepladsen skal anlægges med et areal på mindst 100 m<sup>2</sup>.

Dertil skal der i lokalplanområdet indrettes min. 2 opholdsarealer med mindre grupper af borde og bænke, hvor det er hensigtsmæssigt ift. bebyggelsens samlede udformning.

**9.3 Beplantningsbælte**

Beplantningsbæltet langs skel mod syd, som vist på kortbilag 2, skal bevares.

#### **Ad 9.5**

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

*Ved terrænregulering gøres opmærksom på, at der, jf. vandløbslovens § 6 stk. 1, ikke uden vandløbsmyndighedens tilladelse må ændres i vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.*

#### **Ad 9.6**

*Af hensyn til den rekreative værdi, sikkerhed og dyreliv bør regnvandsbassinet udformes med bløde former, og brinker skal udføres med en hældning på mellem 1:3-1:5. Et regnvandsbassin bør ikke tilsås, da urter, der lever i tilknytning til søer, naturligt vil indfinde sig.*

*Yderligere tiltag kan eksempelvis være græsarmering på parkeringsarealer, sedumtage samt anlæg af regnvandsbede og grøfter i de grønne kiler.*

## **HEGN**

### **9.4 Hegn**

Der må ikke opføres hegn i skel mod områdets ydre afgrænsninger.

Hegn til afgrænsning mellem private haver må udføres som fast eller levende hegn med en maks. højde på 1,8 m.

Hegn ud til fællesarealer i lokalplanområdet skal være levende hegn og må fuldt udvokset maks. have en højde på 1,8 m.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

## **TERRÆNREGULERING**

### **9.5 Terrænregulering**

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

## **REGNVANDSHÅNDBTERING**

### **9.6 Regnvand**

Regnvandsafstrømningen for hele lokalplanområdet skal forsinkes til 2 l/s/ha, inden tilslutning til offentlig regnvandskloak.

Der reserveres plads til et regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand i delområde 1. Forsinkelse af regnvand i bassinet kan suppleres med yderligere LAR-tiltag.

**Ad 9.7**

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

**Ad 10.2**

Jf. § 5.8 kan Slagelse Kommune pålægge grundejer at etablere de udlagte parkeringsarealer, såfremt det vurderes nødvendigt.

**Generel kommentar**

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:  
 a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,  
 b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,  
 c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og  
 d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

**RENOVATION OG INVENTAR****9.7 Renovation**

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

**9.8 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder må maksimalt have en højde på mellem 3,5 m og 4,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

---

**10.1 Kloakering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det offentlige separatkloakerede kloaksystem.

**10.2 Vejadgang**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang, stier og parkering er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

**10.3 Opholdsarealer og beplantning**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før legeplads, opholdsarealer og beplantning er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.1-9.3.

**10.4 Regnvand**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand, jf. § 9.6.

## § 11 GRUNDEJERFORENING OG REGNVANDSLAUG

---

### 11.1 Medlemspligt

Såfremt området udstykkes, som beskrevet i § 4.2, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning. Medlemspligten omfatter ikke evt. udstykkede arealer, hvorpå der alene findes offentlige tekniske anlæg.

### 11.2 Opgaver grundejerforening

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### 11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

### 11.4 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

### 11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, såfremt delområde 2 udmatrikuleres.

### 11.6 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## § 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

---

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

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

#### Ad 13.1

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter bygge Lovgivningen. 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, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.*



## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1292

---

Lokalplan 1292 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. maj 2024.

Lokalplan 1292 er i henhold til Planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 23. september 2024.

## 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 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 1292's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for at opføre en rækkehusbebyggelse, som indgår i boligudviklingsområdet i det nordøstlige Skælskør, kaldet Trestensgården. Her solgte Slagelse Kommune i 2022 det første område til boligudvikling.

Trestensgårdens samlede område skal danne grundlag for en varieret boligudbygning af Skælskør med et naturområde centralt i bebyggelsen. Eksisterende Trestensvej ønskes på sigt nedgraderet til en stiforbindelse, som vil indgå i et samlet stisystem for hele området. Stisystemet



Kort over Trestensgården og lokalplanområdet markeret med rød.

skal forbinde de nye boliger med idrætsområdet ved Skælskørhallen mod vest og Solskinsskolen mod syd.

### Formål

Lokalplanen danner grundlag for op til 80 rækkehusboliger bestående af min. 2 forskellige boligtyper i 1-1½ etage. Lokalplanens fællesområder etableres med et grønt udtryk, hvor brug af hjemmehørende arter skal fremme naturkvaliteten til gavn for beboere, såvel som dyr og planteliv.

Lokalplanen udlægger en ny stamvej, som skal udgøre vejbetjening af lokalplanområdet samt kommende nabobebyggelse. Dertil stiller lokalplanen krav om stier på langs og tværs af lokalplanområdet, som på sigt skal kobles på stisystemet for hele området. Den resterende del af Trestensgården vil blive vejbetjent fra andre adgangsveje.

### Indhold

Lokalplanområdet er struktureret omkring 2 delområder.

I delområde 1 udføres en ny stamvej med fortov i den ene side, der sikrer fortsat god adgang til Trestensvej og adgangsvejen til den kommende nabobebyggelse. Herudover udlægges området til opholds- og naturområde med et regnvandsbassin.

I delområde 2 kan der opføres op til 80 tæt-lav boliger på mindre grunde. Bebyggelsen vil bestå af sydvestvendte husrækker med en variation af grønne kiler etableret imellem disse. Centralt i bebyggelsen ligger en bolig- og parkeringsvej med et varieret forløb, hvorfra stier fordeler sig til boligerne.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2022

#### Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen forholder sig til følgende retningslinjer i Kommuneplan 2022:

1.1.4 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.

1.1.5 Udlæg af arealer til byudvikling skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet. Ved byudvikling skal det sikres, at håndtering af regnvand sker i overensstemmelse med spildevandsplanen, og at der udlægges de nødvendige arealer til anlæg til tilbageholdelse af regnvand. Ved lokalplanlægning skal sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt og i størst muligt omfang blive en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

1.1.7 Ved planlægning for nye bolig- og erhvervsområder med fælles parkeringsanlæg skal parkeringsanlægget forberedes med ladestander i henhold til hver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. (...) Ved nye områder til tæt-lav boligbyggeri skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye, større boligområder.

4.2.7. Afstrømningen af regnvand til det offentlige kloaksystem skal som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, men skal dog vurderes i hvert enkelt konkret projekt.

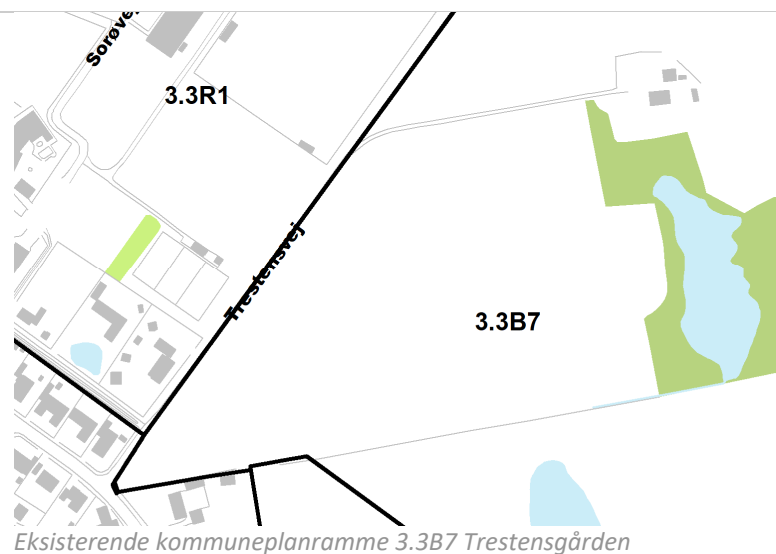
4.4.4 I områder med høj grundvandsstand skal håndteringen af regnvand ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.

10.3.1 Forhold vedrørende parkering i købstæderne skal overholde Slagelse Kommunes Parkeringsstrategi.

### **Generel ramme**

2.1 Bolig: Grundstørrelse og bebyggelsesprocent

Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse (sammenbyggede enfamiliehuse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende bebyggelse) for hver boligenhed skal have et grundareal på min. 400 m<sup>2</sup> ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal.



### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 3.3B7, hvorom gælder:

Plannummer: 3.3B7

Rammenavn: Trestensgården

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Minimums udstykningsstørrelse: 700 m<sup>2</sup>

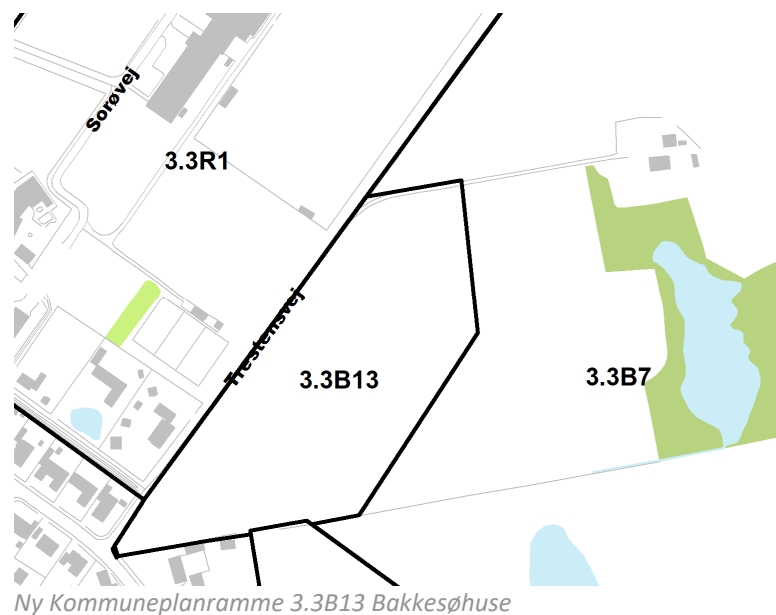
Anvendelse specifik: Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal: 2 etager

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Planlægning for nye boliger skal være i overensstemmelse med principperne i boligpolitikken.



Lokalplan er ikke i overensstemmelse med den generelle ramme vedrørende grundstørrelser for tæt-lav bebyggelse. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan, som tillader grundstørrelser på min. 250 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplantillæg nr. 7

For 3.3B13 gælder:

Plannummer: 3.3B13

Rammenavn: Bakkesøhuse

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% for tæt-lav boligbebyggelse beregnet ud fra området som helhed.

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Området må udbygges som tæt-lav boligbebyggelse med en min. grundstørrelse på 250 m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesareal.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Skælskør tæt ved Skælskørhallen, i et område afgrænset af landevejene mod Eggeslevmagle og Næstved. Området hørte tidligere til Trestensgården, der ligger nordøst for lokalplanområdet. Der er ingen eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Trestensvej, som i dag er adgangsvej til Trestensgården. Fremtidig adgang til lokalplanområdet vil ske fra Heselbyvej. For at sikre gode oversigtsforhold og trafikafvikling omlægges Trestensvej, så den trafikbetjenes fra den kommende stamvej, som også skal være vejadgang for den kommende nabobebyggelse. På sigt ønskes Trestensvej nedgraderet til stiforbindelse, hvormed ejendomme, som har vejadgang via denne, skal tilsluttes andre adgangsveje.

### Kollektiv trafikbetjening

Der er ca. 2,2 km til Skælskør Busterminal via veje forsynet med fortove.

Ved lokalplanens udarbejdelse er nærmeste stoppesteder for bus ved Hesselhaven/Sorøvej, i en gangafstand af ca. 10. min, og ved Næstvedvej/Smidstrupvej, i en gangafstand af ca. 12 min. Herfra kan man komme til Skælskør Busterminal eller Solskinsskolen og en række mindre byer med "Fribussen – Rød".

### Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for Solskinsskolens skoledistrikt, i en afstand af ca. 1,1 km fra skolen. Inden for en afstand af under 1 km ligger en daginstitution og Skælskørhallen med idrætsanlæg. Ved rundkørslen på Næstvedvej/Sorøvej, i en afstand af ca. 1,3 km, ligger et supermarked og et par madsteder. Der er ca. 2 km til Skælskør bymidte.

### Landskabelige og rekreative forhold

Området fremstår i dag som marker med fri udsigt over landskabet mod nord og øst. Mod syd og vest ses Skælskørs nuværende bygrænse med åben-lav bebyggelse og området ved Skælskørhallen.

### **Servitutter**

Slagelse Kommune har gennemgået kendte servitutter for lokalplanområdet og ikke fundet nogle forhold af relevans for områdets udvikling.

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 kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område. Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Lednings-ejerregistret) forud for gravearbejde.

---

## **NATUR- OG MILJØFORHOLD**

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

### **Forurening**

Matrikel 9b i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Teknik, Plan og Erhverv har ingen kendskab til forurening inden for lokalplanområdet.

Matrikel 3c er kortlagt efter Jordforureningsloven på vidensniveau 2. Kortlægningen vedrører støjvolden mod Stignæs Landevej, hvor der er konstateret forurening fra indbygget havneslam. Såfremt der var mistanke om yderligere forurening ville Region Sjællands forureningsrapport angive et gult areal med status "Lokaliseret" (Uafklaret) på matriklen. Dette er ikke tilfældet. Støjvolden mod Stignæs Landevej befinder sig mere end 300 m fra lokalplanområdet og vurderes derfor ikke at have betydning for boligudviklingen i lokalplanområdet.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), men indenfor indvindingsoplandet til den almene vandforsyning Stignæs Vandindvinding I/S. Lokalplanområdet er dermed omfattet af statslige krav til kommuneplanlægningen i forhold til grundvandsressourcer. Lokalplanen giver ikke mulighed for, at der kan etableres anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i indvindingsoplandet til almene vandforsyninger.

### Naturinteresser

#### *Natura 2000:*

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 700 m. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

#### *Bilag IV arter:*

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Realisering af planen forudsætter ikke rydning af eksisterende bevoksning af træer eller nedlæggelse af andre potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, og planen vil derfor ikke forringe området's økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

## 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.

Området har god afstand til de større veje i det østlige Skælskør – Sorø Landevej, Næstvedvej og Stignæs Landevej. Området vurderes derfor ikke at være generet af disse.

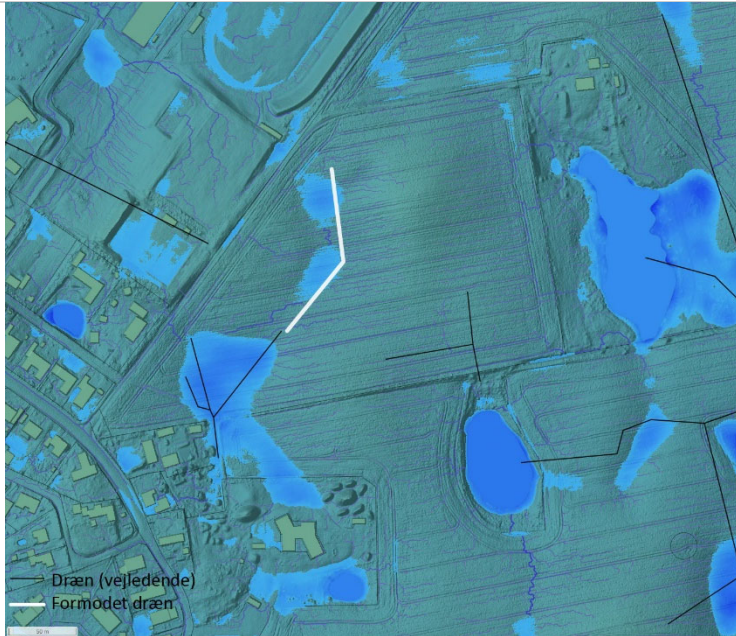
## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### Kloakplanlægning

Området er omfattet af Kloakopland 3SK0712 og er ved lokalplanens udformning ukloakeret. Spildevandsplanen fastlægger, at området i fremtiden skal separatkloakeres, dvs. spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning.





Kortet fra Scalgo illustrerer vandets naturlige strømningsveje i lokalplanområdet. Placering af dræn og formodede dræn er vejledende og ufuldstændig.

### 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.

### Dræn

Området anvendes i dag som landbrugsjord, og der formodes at være udlagt dræn i området. Det kan også gælde dræn, som Slagelse Kommune ikke har kendskab til. Det er til hver en tid gældende grundejers pligt at vedligeholde alle dræn på matriklen og reparerer eventuelle skader. Kortet til venstre viser kendte dræn. Kortet viser også strømningsvejen, der går fra nord mod syd, samt områder, hvor vandet har tildens til at samle sig i våde perioder, såkaldte blue spots.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at der ikke må ændres på dræn samt overfladevandets strømningsretning og/eller hastighed af vandet uden vandløbsmyndighedens tilladelse. Der må ikke bygges hen over drænledninger, uden at disse omlægges eller nedlægges. En omlægning eller nedlægning af dræn kræver en tilladelse ifølge Vandløbslovens §§ 16 og 17. Det kan ikke på forhånd garanteres, at sådan en tilladelse kan opnås.

Bygherre skal i forbindelse med byggeriet forelægge vandløbsmyndigheden en plan for håndtering af dræn i området.

### 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.

### Varmeplanlægning

Ved vedtagelse af lokalplanen planlægger Slagelse Kommune og forsyningselskabet Envafors en etapevis udrulning af fjernvarme i Skælskør by. Fjernvarmforsyning forventes dog ikke at være klar ved områdets udbygning.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal derfor varmforsynes individuelt, f.eks. med varmepumper eller jordvarme.

## 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

*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.*

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 lokalplanområdet før udskiftning og moderne dræning, jf. originalt matrikelkort lå som dyrket areal med et mindre engområde mod vest. Området ligger nord for og nær landsbyen Hesselby. Topografien og nærheden til kysten er en typisk beliggenhed for bebyggelser i sen bronzealder og ældre jernalder, hvor området omkring Skælskør er særdeles tæt bebygget, jf. museets andre undersøgelser. Der kan også være bevaret spor fra bebyggelse i yngre jernalder-vikingetid, der ofte ligger nær de senere landsbyer fra middelalderen. Der kan være bevaret væsentlige arkæologiske interesser på anlægget.

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

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. 4 af 3. januar 2023) 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.

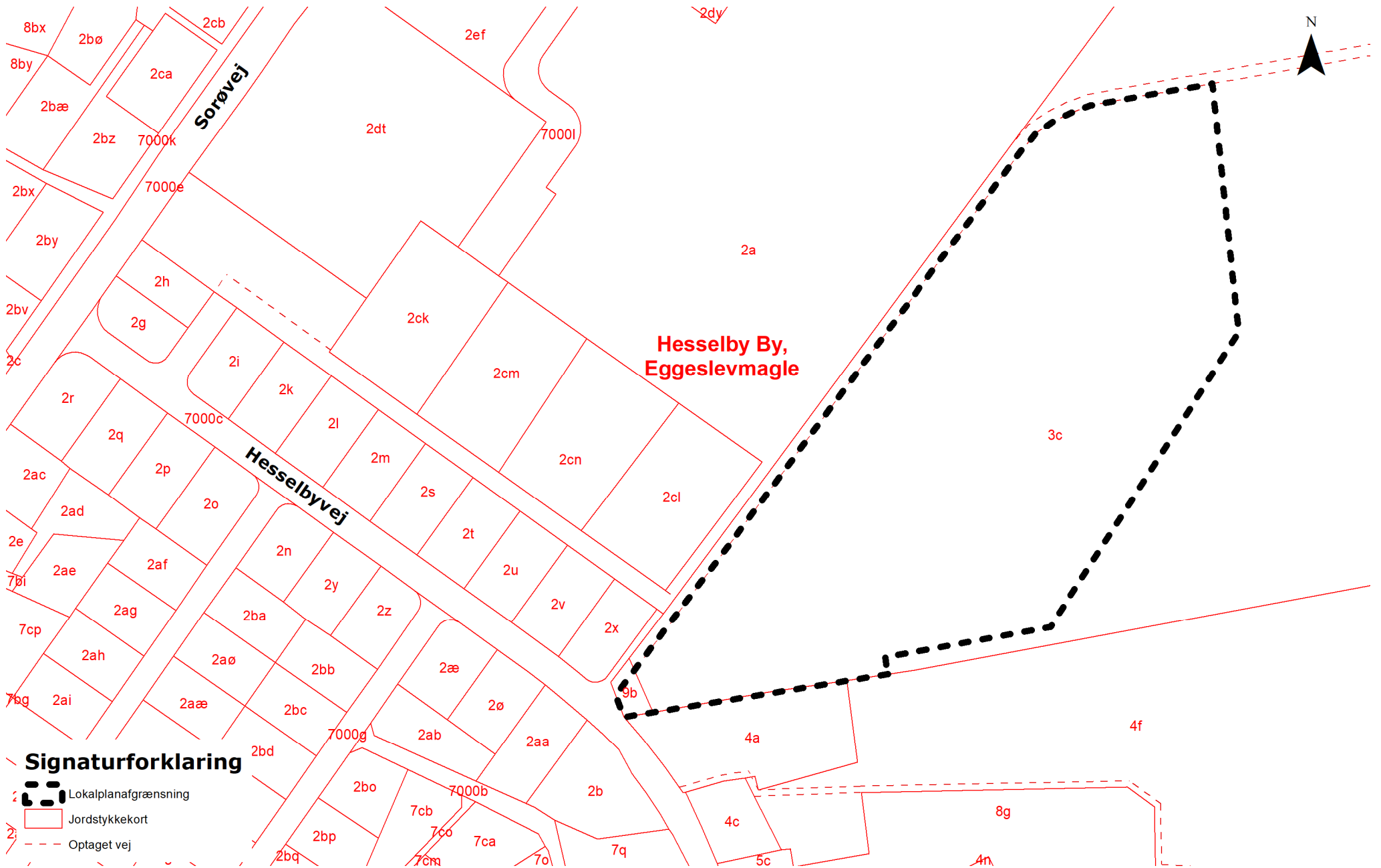
Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk. 2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

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.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1292 – Bakkesøhuse, Trestensvej, Skælskør og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



## Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykke kort
- Optaget vej

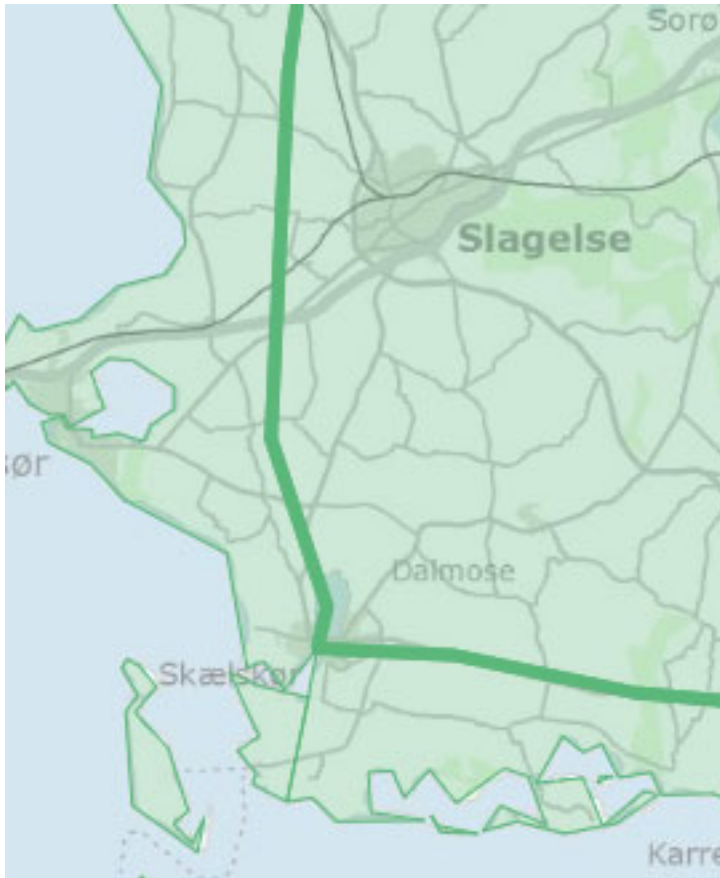
# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



## BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE



Geografisk område – Central Slagelse

### Dansk Betegnelse

Alm. hvidtjørn  
 Alm. hyl  
 Alm. hæg  
 Alm. røn  
 Ask  
 Benved  
 Bævreasp  
 Bøg  
 Dunbirk  
 Dunet gedebled  
 Engriflet hvidtjørn  
 Femhannet pil  
 Fuglekirsebær  
 Gråpil  
 Hassel  
 Hunderose  
 Koralhvidtjørn  
 Kvalkved  
 Rød kornel  
 Rødel  
 Seljepil  
 Skovabild  
 Skovfyr  
 Slåen  
 Småbladet lind  
 Spidsløn  
 Stilkeg  
 Storbladet elm  
 Storbladet lind  
 Tørst  
 Vortebirk  
 Vrietorn  
 Æblerose  
 Øret pil

### Latinsk Betegnelse

Crataegus laevigata  
 Sambucus nigra  
 Prunus padus  
 Sorbus aucuparia  
 Fraxinus excelsior  
 Euonymus europaeus  
 Populus tremula  
 Fagus sylvatica  
 Betula pubescens  
 Lonicera xylosteum  
 Crataegus monogyna  
 Salix pentandra  
 Prunus avium  
 Salix cinerea  
 Corylus avellana  
 Rosa canina  
 Crataegus rhipidophylla  
 Viburnum opulus  
 Cornus sanguinea  
 Alnus glutinosa  
 Salix caprea  
 Malus sylvestris  
 Pinus sylvestris  
 Prunus spinosa  
 Tilia cordata  
 Acer platanooides  
 Quercus robur  
 Ulmus glabra  
 Tilia platyphyllos  
 Frangula alnus  
 Betula pendula  
 Rhamnus cathartica  
 Rosa rubiginosa  
 Salix aurita



SLAGELSE  
KOMMUNE



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

KOMMUNEPLAN 2022

BAKKESØHUSE, TRESTENSVEJ  
SKÆLSKØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2024



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 31. maj 2024 til den 26. juli 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 9 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter dele af matr.nr. 3c og 9b, Hesselby By, Eggeslevmagle beliggende ved Trestensvej.

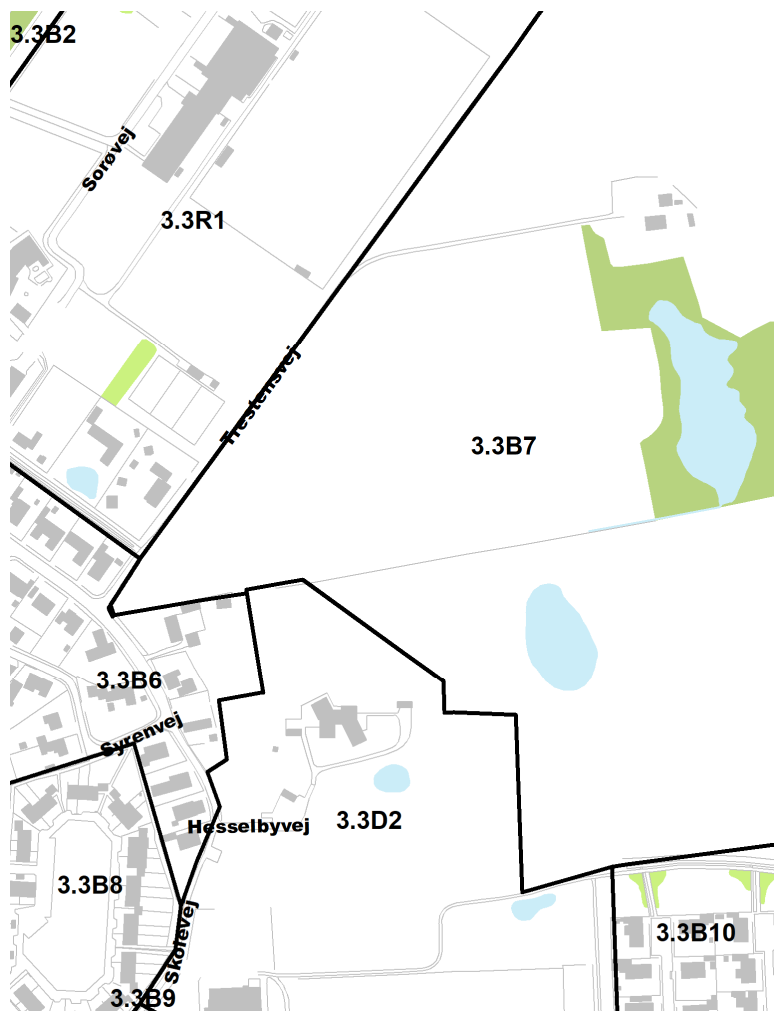
Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for en mindre grundstørrelse på 250 m<sup>2</sup>, som er tiltænkt i den kommende rækkehusbebyggelse.

### 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.

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 700 m. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Realisering af planen forudsætter ikke rydning af eksisterende bevoksning af træer eller nedlæggelse af andre potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, og planen vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 3.3B7 Trestensgården.

For 3.3B7 gælder:

Plannummer: 3.3B7

Rammenavn: Trestensgården

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse

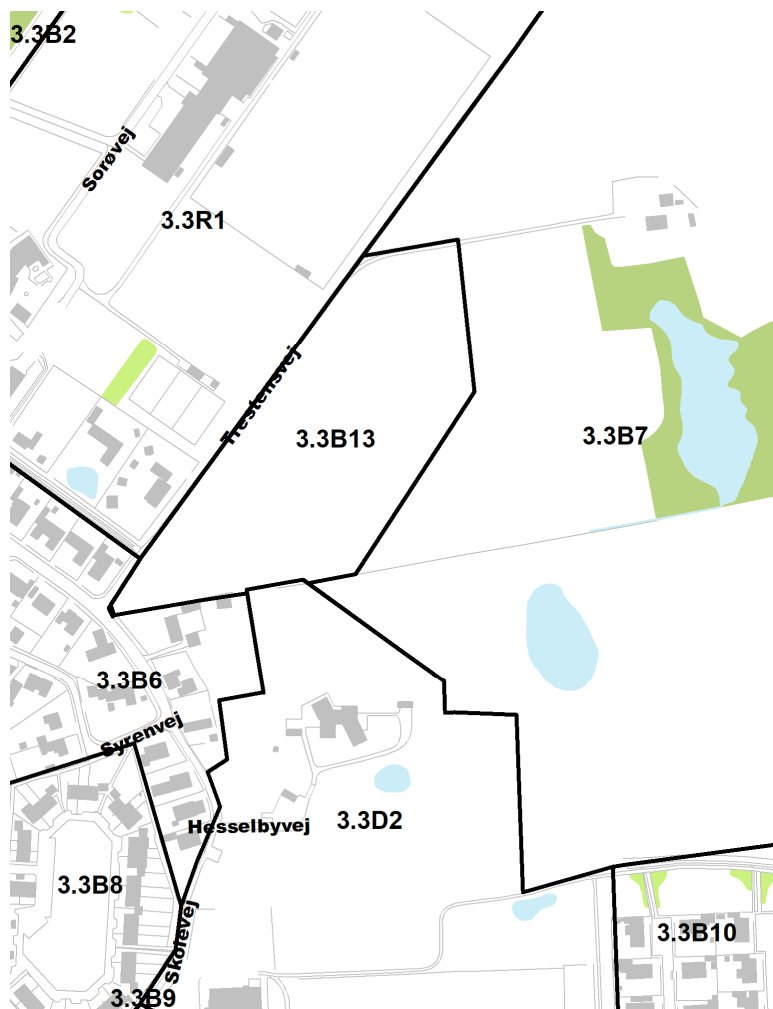
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30% for åben-lav boligbebyggelse beregnet ud fra den enkelte ejendom og 40% for tæt-lav boligbebyggelse beregnet ud fra området som helhed.

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Planlægning for nye boliger skal være i overensstemmelse med principperne i boligpolitikken.



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til den planlagte rækkehusbebyggelse Bakkesøhuse.

For 3.3B13 gælder:

Plannummer: 3.3B13

Rammenavn: Bakkesøhuse

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% for tæt-lav boligbebyggelse beregnet ud fra området som helhed.

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Området må udbygges som tæt-lav boligbebyggelse med en min. grundstørrelse på 250 m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesareal.

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

---

Kommuneplantillæg nr. 7 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. maj 2024.

Kommuneplantillæg nr. 7 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 23. september 2024.