



LOKALPLAN NR. 1228

FORSLAG

ETAGEBOLIGER VED BJERGBYGGADE SLAGELSE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre ca. 8 etageboliger i et nyt baghus ved Bjergbygade 20. Det eksisterende forhus ud mod Bjergbygade bevares, mens den øvrige bebyggelse på arealet planlægges nedrevet.

Baghuset planlægges opført i 2 etager med sadeltag. Mellem det eksisterende forhus og det planlagte baghus anlægges et fælles gårdrum med friareal og parkering.

Mod Bjergbygade planlægges renovation placeret. Renovation skal afskærmses med mur, der i udtryk og materialer matcher det nye baghus. Muren skal beplantes med klatreplanter.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2022 til den 1. juli 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 1. juli 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk



BJERGBYGADE, SLAGELSE

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	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1228.....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT	32
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	33
MILJØVURDERINGSSCREENING	33

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. Juli 2019.

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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 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, parkeringspladser, friarealer og tilkørselsforhold,
- 1.4 at sikre, den bevaringsværdige bygning inden for lokalplanens område.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Bygrunde

2b

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang til etagebebyggelse

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bjergbygade som vist i princippet på kortbilag 2. Adgangsvejen skal have en bredde på min. 3,5 m.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle. Adgangs- og tilkørselsarealer skal udformes, så området og bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap. Niveauforskelle i adgangsareal skal udlignes i terræn eller ved rampe.

STIER

5.3 Stier

Der skal etableres adgangsstier til bebyggelsen som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejtilslutningen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse.

Ad 5.3

Med "i principper" menes, at stierne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Ad 5.4

Med ”i princippet” menes at parkeringsarealet kan justeres nogle meter.

Nyopførte beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere, jf. ladestanderbekendtgørelsens § 5, stk. 1.

Forberedelse til etablering af ladestandere betyder, at der skal trækkes tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestandere.

Der føres som sådan ikke kontrol med, om de anlagte parkeringspladser er tilstrækkelige, men en senere øget parkering på den offentlige vej ud for en virksomhed eller bebyggelse, kan være tegn på overbelastning af et parkeringsareal og vil kunne give anledning til at kommunen pålægger den pågældende virksomhed/bebyggelse at etablere de udlagte parkeringspladser.

PARKERING

5.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist i princippet på kortbilag 2.

Parkeringen skal overholde følgende norm for parkeringspladser:

- Ungdomsboliger: 0,7 P-pladser pr. bolig. Heraf skal min. 0,4 anlægges. De resterende p-pladser skal være udlagt inden ibrugtagning.
- Etageboliger: 1,2 p-pladser pr. bolig. Heraf skal min. 0,8 anlægges. De resterende p-pladser skal være udlagt inden ibrugtagning.
- Tæt-lav: 1,5 p-pladser pr. bolig.
- Åben-lav: 2 p-pladser pr. bolig.

P-normen for ungdomsboliger gælder kun for ungdomsboliger med et BBR-areal på maks. 40 m², hvis ungdomsboliger etableres større end 40 m² ekskl. andel af fælles adgangsareal medregnes de i p-normen som almindelige etageboliger.

Inden bebyggelsen kan tages i brug, skal der være reserveret areal til de udlagte p-pladser. Det reserverede areal til udlagte p-pladser må ikke anvendes til formål, der forhindrer en fremtidig etablering af p-pladserne, f.eks. bebyggelse på arealet.

Udlagte p-pladser skal etableres når behovet opstår. Det er alene Slagelse Kommune, der afgør, om der er behov for de ekstra p-pladser i tilknytning til bebyggelsen.

Parkeringspladser skal anlægges med en minimumsstørrelse på 2,5 m x 5 m.

5.5 Cykelparkering

Cykelparkering skal placeres inden for arealerne udlagt til parkering som vist på kortbilag 2. Antallet af cykelparkeringspladser skal være følgende:

- 1 cykelparkeringsplads pr. bolig for ungdomsboliger.
- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig for øvrige boligtyper.

LOKALPLAN NR. 1228 || FORSLAG

5.6 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 1 parkeringsplads udformes, så den 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.

5.7 Handicapforhold

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

BEFÆSTELSE

5.8 Befæstelse, parkeringspladser

Parkeringspladser skal være befæstet med følgende materiale: asfalt, belægningssten, græsarmeringssten.

5.9 Befæstelse, adgangsstier

Adgangsstier skal befæstes med følgende materiale: fliser, belægningssten.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen. Dog må elladestandere være placeret i tilknytning til parkering.

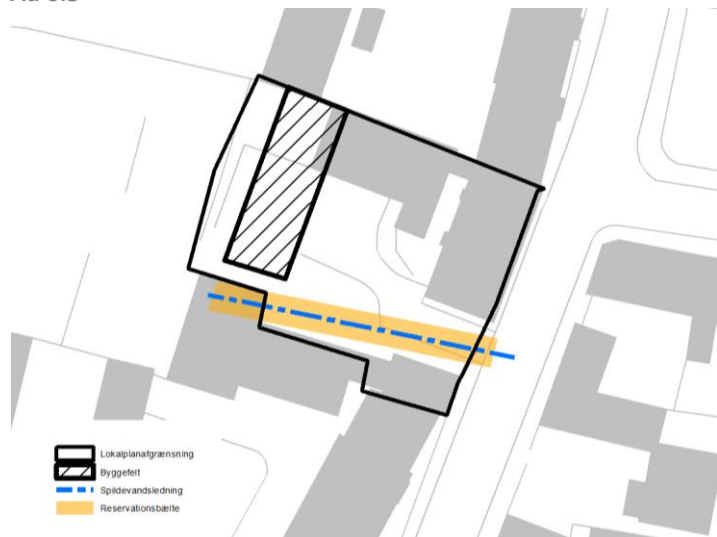
6.3 Antenner

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

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende kloaknet. Tilslutningen skal etableres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune.

Kloakering skal forberedes til separatkloakering.

Ad 6.5


Kortet viser placeringen af fællesledningen.

Ad 7.2

Med ”i princippet” menes, at svalegang og trappeopgang skal placeres som vist på kortbilag 2, men at omfanget af svalegang og trappeopgang kan justeres nogle meter i forhold til kortet.

6.5 Fællesledning

Der må ikke bebygges over fællesledning i lokalplanområdet. Funderingsnormen skal overholdes, og det skal garanteres, at kloakledningen ikke beskadiges.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, skal det anvendes til fælles friareal.

7.2 Svalegang

Svalegang til baghuset skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

7.3 Mindre, sekundære bygninger

Cykelskure, renovationskure og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må placeres i skel i henhold til bygningsreglementet.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 110 %.

7.5 Etager

Bebyggelse må maks. Opføres i 2½ etager.

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 11 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.7 Husdybde

Husdybden må maks. være 8,5 m ekskl. svalegange og trappeopgang.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

Ad 8.1

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

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
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
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

FACADER OG FARVER

8.1 Facader og farver

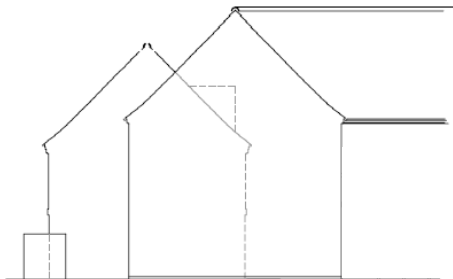
Ny bebyggelse skal fremstå i blank mur udført i tegl af ler eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver.

Renovation skal placeres som vist på kortbilag 2 og afskærmes fra omgivelserne af mur. Muren skal etableres i samme materialer og farver som det nye baghus. Renovation må gerne overdækkes.

Andre mindre, sekundære bygninger som cykelskure o. lign. skal udføres i træ og males i sort eller mørke nuancer af grå eller grøn.

Ad 8.5

Den nye bebyggelse planlægges med en taghældning tilsvarende det tilstødende baghus.


8.2 Mindre bygningsdele

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

8.3 Beplantning, svalegange og renovation

Svalegange og mur omkring renovation skal beplantes med klatreplanter/slyngplanter. Der skal anvendes de samme planter til beplantning af svalegange og mur omkring renovation.

8.4 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

TAGE
8.5 Tagform

Tag skal udføres som sadeltag uden valm med en hældning på 40-50° i forhold til det vandrette plan.

8.6 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, renovations-skure, skure og andre lignende småbygninger skal opføres med taghældning på 0-20°.

8.7 Tagmaterialer

Tagbeklædningen på ny bebyggelse skal udføres med uglaseret rød vingetagsten.

Tagbeklædningen på sekundære bygninger må være i andre materialer såsom tagpap.

Ad 8.8

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

Ad 8.9

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

Ad 8.13

En eventuel tilladelse til ændringer af bebyggelsen gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboers interesse.

8.8 Tagmaterialer, genskin

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

8.9 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. Solcellerne må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

8.10 Kviste og tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste. Kviste må ikke være mere end 1,5 m brede, og tagvinduer må ikke overstige en bredde på 1 m.

SKILTE
8.11 Skilte

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

VINDUER
8.12 Vinduer

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

BEVARING
8.13 Bevaringsværdig bygning

Bevaringsværdig bebyggelse, vist på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende.

Ad 9.1

Eksisterende hegn i skel mod Klosterhaven kan fastholdes.

Ad 9.2

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 Miljø, Plan og Teknik.

Ad 9.6

Dette er af hensyn til håndtering af overfladevand og for at styrke biodiversiteten i området.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HEGN

9.1 Hegn

Der skal etableres hegn i skel mod vest, som vist på kortbilag 2. Hegnet skal opføres med en højde på min. 1,8 m.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

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

9.3 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

9.4 Fælles friareal

Der udlægges et fælles friareal som vist på kortbilag 2.

9.5 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Renovation må dog placeres som vist på kortbilag 2. Renovation skal afskærmes fra omgivelserne eller placeres i en mindre, sekundær bygning.

9.6 Befæstelse, friarealer

Inden for friarealerne må maks. 25 % af grundarealet befæstes.

Ad 9.7

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.8

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad 9.10

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

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,

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.7 Renovation**

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

9.8 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

9.9 Lyskilder, størrelse

Lyskilder på parkeringspladser og fælles arealer skal være pullertbelysning og må maksimalt have en højde på 1,2 m.

Der må etableres belysning på facader.

Det skal sikres, at lyskegler er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.10 Håndtering af regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak. Regnvand (overfladevand) skal afledes til kloak i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune. Regnvand må ikke ledes til faskiner.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**10.1 Kloakering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det eksisterende kloaknet.

c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

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

10.2 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, stier og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang, stier samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.4 Afledning af regnvand

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

10.5 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning op af svalegange og mur omkring renovation i overensstemmelse med § 8.3.

10.6 Fælles friarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de fælles friarealer er etableret, og al bebyggelse inden for lokalplanområdet undtagen det bevaringsværdige forhus er nedrevet.

10.7 Hegn

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret hegn i skel i overensstemmelse med § 9.1.

10.8 Renovation

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret en plads til renovation i overensstemmelse med § 8.1.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 76, boligområde ved Bjergbygade

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1228, Etageboliger ved Bjergbygade, ophæves lokalplan 76, boligområde ved Bjergbygade vedtaget af Slagelse Byråd den 17. december 1984, for det område, der er omfattet af lokalplan 1228.

SERVITUTTER

11.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 Midlertidige retsvirkninger

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 3. juni 2022 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 3. juni 2023.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 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

Ad 12.1

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 12.2

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

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.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1228

Lokalplan 1228 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. maj 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 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 1228's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er blevet til på baggrund af et ønske fra bygherre om at bygge et nyt baghus inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger bebygget med et ældre hus fra 1850, der er bevaringsværdigt ifølge eksisterende lokalplan nr. 76, boligområde ved Bjergbygade. Historisk set er huset en del af en lavere bebyggelse, der omgav bykernen. Der er dog sket en byudvikling med etagebyggeri på



Tegningen illustrerer hvordan det planlagte baghus kan komme til at se ud set fra vest.



Tegningen illustrerer hvordan det planlagte baghus kan komme til at se ud set fra gårdrummet.

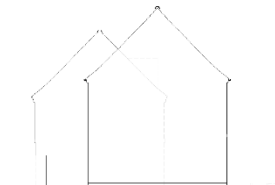


Illustration af det planlagte baghus i tilknytning til eksisterende baghus på nabomatriklen. Det nye baghus planlægges med samme taghældning som nabohuset.

den side af Bjergbygade, som lokalplanområdet ligger på. Bygherre ønsker at bygge etageboliger og dermed fortsætte byudviklingen i området.

Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge principper for placering, omfang og udseende for et nyt baghus samt parkering og fælles friareal.

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et baghus, mens det eksisterende forhus bevares. Baghuset skal indrettes til boligformål.

Baghuset skal etableres i tilknytning til baghus på naboejendom. Bebyggelsen skal fremstå i mursten eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver. Baghuset må etableres i op til 2½ etager. Tag skal udføres som sadeltag med uglaseret rød vingetagsten. Langs facaden planlægges en svalegang, som skal beplantes med klatreplanter.

Der planlægges et fælles gårdrum med parkering og fælles friareal. Adgang til baghuset sker fra en svalegang på den vestlige side af bygningen.

Renovation skal placeres ud mod Bjergbygade og afskærmes med mur tilsvarende det nye baghus. Muren skal beplantes med klatreplanter. Renovation kan overdækkes.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.3 Byfortætning skal hovedsageligt finde sted inden for de stationsnære områder med god kollektiv trafikbetjening eller i områder, hvor fortætning vil bidrage positivt til en variation af boligmassen. Der skal ved byfortætning foretages en vurdering af, hvorledes parkeringsforhold kan bære den øgede fortætning, og om der er tilstrækkelig plads til at sikre attraktive opholdsarealer. Byfortætning må ikke finde sted i åben-lav boligområder.

1.1.6 Ved lokalplanlægning for nye boligområder og større byområder skal der integreres løsninger til fremme af biodiversitet.

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

1.2.3 Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til åben-lav boliger skal 10 % af arealet som udgangspunkt udlægges som sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til tæt-lav boligbyggeri skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1C21, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1C21

Rammenavn: Gl. Kloster m.v.

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bymidte

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3,5

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 800 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5000 m², udvalgsvarer ubegrænset. Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 70 m².

Lokalplan 1228 er i overensstemmelse hermed.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 76, Boligområde ved Bjergbygade, vedtaget af Slagelse Byråd den 17. december 1984. Lokalplanen udpeger den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet som bevaringsværdig. Lokalplan 1228 er ikke forenelig med Lokalplan 76, idet det eksisterende sidehus planlægges nedrevet og erstattet af et nyt baghus. Samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplan 1228 ophæves lokalplan nr. 76 for det område, der er omfattet af lokalplan 1228.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af Lokalplan 160, Bymidstens udseende, vedtaget af Slagelse Byråd den 11. april 1994. Lokalplanen har til formål at øge kvaliteten af bymiljøet. Lokalplan 1228 er ikke i strid med Lokalplan 160.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

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

EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område af Slagelse by, hvor overgangen mellem etagebyggeri og mindre bebyggelse er tydelig.

Den nordligste del af Bjergbygade er bebygget med etagebyggeri i 2-3 etager og indgår i en sammenhæng med bebyggelsen i Slagelse bymidte. Etagebebyggelsen fortsætter ca. 350 m ned ad Bjergbygades vestlige side, hvor lokalplanområdet er beliggende. På den østlige side af



Billedet viser de to eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet: Forhuset ud mod Bjergbygade, som er sammenbygget med nabobebyggelsen, og det bagvedliggende sidehus.

gaden stopper randbebyggelsen efter ca. 100 m, hvorefter bebyggelsen har præg af større eller mindre fritliggende bygninger ofte omgivet af have. Etagebyggerierne er opført i perioden 1938-1986. Etagebyggeriets gennemgående træk er røde murstensfacader og sadeltag i tagsten i røde og brune nuancer. Enkelte etagebygninger har fladt tag.

De fritliggende huse er ofte ældre og indgår i en sammenhæng med bebyggelsen syd for Rytterstaldstræde.

Inden for lokalplanområdet er der to ældre bygninger. Her havde omkring 1783 byens to eskadroner deres sygehus. Bebyggelsen består af et forhus i 1½ etage og et sidehus, der har været anvendt til stald. Forhuset er SAVE-vurderet til karakteren 5, men er dårligt vedligeholdt. Forhuset indgår som en del af randbebyggelsen langs Bjergbygade. Sidehuset planlægges nedrevet og erstattet af et nyt baghus.

Trafikale forhold

Bjergbygade er meget trafikeret. En trafiktælling fra juni 2020 viser, at der over et gennemsnitligt døgn passerer 5.172 køretøjer. På Bjergbygade kører busrute 903, ca. 2 gange i timen. Ud for lokalplanområdet er gaden ekstra smal.

Hvis der for ejendommens almindelige drift er behov for midlertidig standsning på offentlig vej i forbindelse med af- og pålæsning, kan det være forbundet med gener for trafikken på Bjergbygade. Derfor skal det tilstræbes, at der kun i begrænset omfang og kun i forbindelse med tømning af affaldsbeholdere foretages standsning ud for ejendommen.

Hvis det viser sig, at der opstår trafikale problemer i forbindelse med denne aktivitet, skal ejendommen medvirke til at løse problemet, så der ikke opstår problemer med trafikafviklingen på Bjergbygade.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger ca. 1 km fra Slagelse Station. Busrute 903 har stop ca. 100 m fra lokalplanområdet.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet er beliggende 1,3 km fra Antvorskov Skole og ca. 600 m fra nærmeste daginstitution.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er beliggende ca. 600 m fra Lystanlægget i Slagelse og Slagelse Stadion. Lokalplanområdet støder op til Slagelse Klosterhave, som er en privat park.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 2b, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 3/2-1890

Titel: 03.02.1890-907373-23

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune/SK Forsyning

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

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, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

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 (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Lov om forurennet jord (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). Hele området ligger indenfor områdeklassificeret område for let forurennet jord.

Håndtering og bortskaffelse af jord fra matriklerne skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelse.

Såfremt der under opførelse af projektet konstateres forurening i jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes, jf. §71 i Lov om forurennet jord.

Da lokalplanens formål er at opføre boliger (følsom arealanvendelse), skal det 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 Lov om forurennet jord.

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, at der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

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

Fredning og bevaring

Inden for lokalplanområdet findes en bygning (forhuset) der er Save-registreret med bevaringsværdi 5. Bygninger med en bevaringsværdi 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygningen er dårligt vedligeholdt.

Bygningen og det bagvedliggende sidehus er beskyttet mod nedrivning af lokalplan 76 fra 1984. Denne skal aflyses for området, for at det kan gøres muligt at nedrive sidehuset.

Med Lokalplan 1228 planlægges forhuset fortsat bevaret.

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.

Lokalplanområdet er beliggende ud mod Bjergbygade, som er en af hovedfærdselsårene ind til Slagelse Bymidte. En trafiktælling fra 2020 viser, at der på et døgn gennemsnitligt passerer 5.172 biler på Bjergbygade.

Det planlagte baghus planlægges med opholdsrummene orienteret mod Klosterhaven. Det indendørs støjniveau vurderes derfor, at kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj.

Det udendørs opholdsareal vurderes, at kunne overholde den vejledende grænseværdi på 58 dB Lden. En evt. overskridelse af grænseværdien vurderes at være meget lille. Støjproblemer ved det udendørs opholdsareal kan afhjælpes med opsætning af hegn eller overfladedæmpning af bygning mod vest.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Kloak skal forberedes til separatkloakering.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/red. ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet.

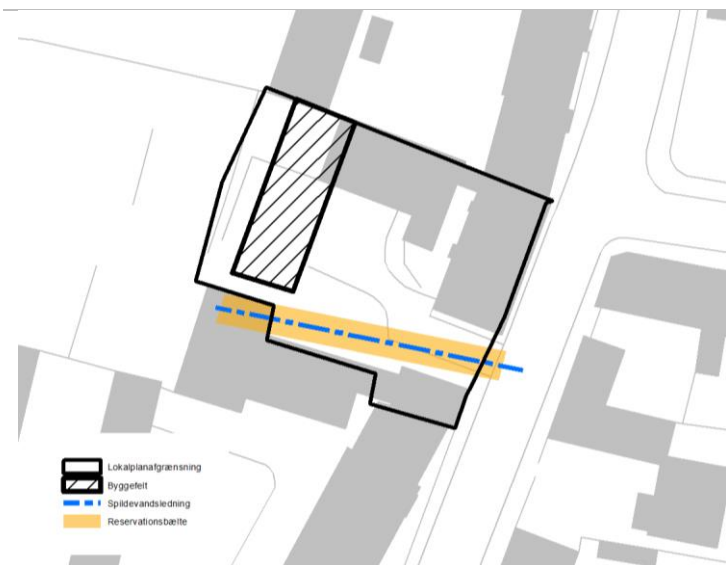
Vandforsyning

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 husholdningsaffald.

Det er planlagt at husholdningsaffald kan hentes fra gaden. Dette kan medføre en belastning af trafikken på Bjergbygade.



Kortet viser placeringen af fællesledningen.

Ledningsanlæg

Der findes en fællesledning i 3 meters dybde inden for lokalplanområdet. Der må ikke bygges i et bælte på 2 m. til hver side af ledningens midte. Funderingsnormen skal overholdes, og det skal garanteres, at kloakledningen ikke beskadiges.

Der må gerne etableres parkeringspladser over fællesledningen.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme. Der er ikke tilslutningspligt.

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).

Nyere tids interesser:

Lokalplan 1228 omhandler nedrivning af ejendommen Bjergbygade 20a, 20b, 20c, beliggende matr. 2b. Bygningen er omfattet af lokalplan 76 og er SAVE-vurderet til karakteren 5. Ejendommens højeste delvurdering tilskrives bygningens to skorstene. Bebyggelsen på Bjergbygade er i sin helhed meget sammensat, og den lave Bjergbygade 20 flankeres af etagebygninger. Et bindingsværksskur på grunden ud mod vejen er netop nedrevet.

Det anbefales, at det kommende byggeri ikke overskrider nabobebyggelsens dimensioner, og at materialevalg som ses på vestsiden af Bjergbygade fastholdes. Overordnet er det vigtigt for den kulturhistoriske fortællerværdi, at gaden bibeholder sin karakter af indfaldsvej.

Bjergbygade er en gammel indfaldsvej til Slagelse, hvilket den fredede accisebod fra 1700-tallet vidner om. I 1850 var der kun sparsom bebyggelse på Bjergbygade, men Bjergbygade 20 er markeret som del af byens yderste randbebyggelse. Ny Kloster er opført 1859. Langs Bjergbygades vestlige side findes i dag en del nyt og sluttet byggeri i 2-3,5 etager, mens østsiden på dette sted består af lavere, enkeltstående bygninger. Gaden har fortsat karakter af indfaldsvej med gradvis fortætning i retning mod byen.

Bebyggelsen Bjergbygade 20a er opført i 1850 og består af en 1,5-etagers, grundmuret længebygning, der ligger helt ud til gaden. I dag fremstår bygningen med en sammenhængende facade, men har tidligere været flere boliger. Bagved forhuset ligger et sidehus og et par mindre bygninger. En del af sidehuset samt en stald er tidligere nedrevet.

Arkæologi/jordfund:

Museets kontrol i arkiverne viser, at grunden ligger inden for Slagelses middelalderlige bygrænse og inden for det definerede kulturarvsareal for Slagelse by. På grunden umiddelbart nord for denne har nationalmuseet registreret nedgravninger med materiale fra 1200-tallet. Derfor er der stor sandsynlighed for, at der på planarealet kan være bevaret væsentlige arkæologiske interesser, der kan ødelægges ved jordarbejder.

Museet anbefaler, at man altid indhenter en udtalelse, jf. museumslovens §25 før jordarbejder inden for kulturarvsarealet påbegyndes. I særdeleshed på arealer uden nyere kælder.

Det giver bygherre de bedste muligheder for at undgå uplanlagte og fordyrende standsninger af jordarbejder.

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.

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

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. Samlet set vurderes der ikke at forekomme 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 eller www.virk.dk.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1228

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af et baghus i den centrale del af Slagelse.

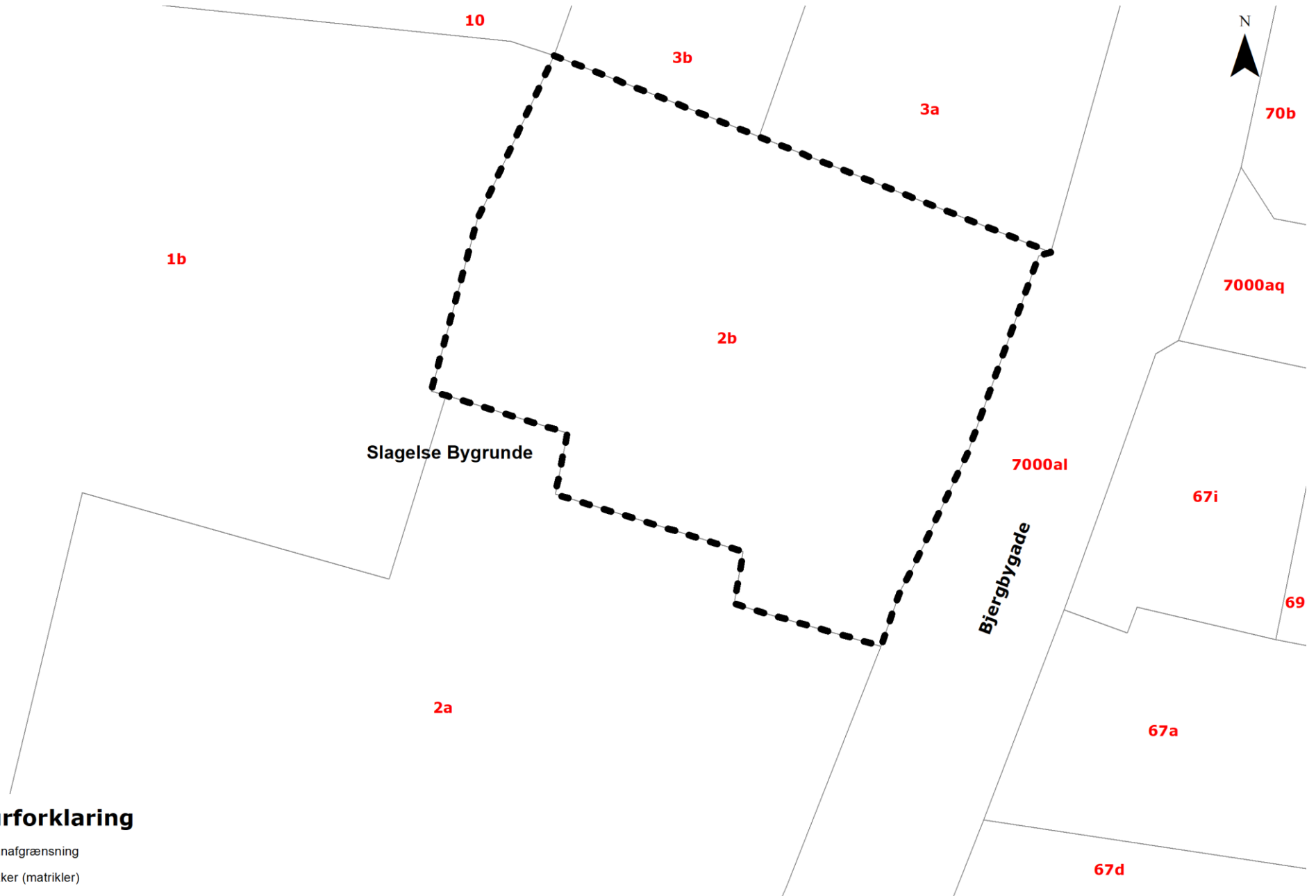
Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 76 og Lokalplan 160. Lokalplan 1228 er ikke i overensstemmelse med Lokalplan 76, der udpeger de to eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet som bevaringsværdige og beskytter dem fra nedrivning. Med Lokalplan 1228 planlægges forhuset fortsat bevaret, mens sidehuset der ikke er save-registreret planlægges nedrevet og erstattet af et baghus. Baghuset planlægges med en taghældning og i materialer der harmonerer med omgivelserne.

Lokalplanområdet ligger ved Bjergbygade der er en af hovedfærdselsårene ind til Slagelse By-midte. Ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer vurderes at kunne overholde Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj.



Parkering i lokalplanområdet skal ske i gårdrummet. Bjergbygades vejforløb smaller ind i den nordlige del af lokalplanområdet. Hvis der for ejendommens almindelige drift er behov for midlertidig standsning på offentlig vej i forbindelse med af og pålæsning, kan det være forbundet med gener for trafikken på Bjergbygade. Derfor skal det tilstræbes, at der kun i begrænset omfang og kun i forbindelse med tømning af affaldsbeholdere foretages standsning ud for ejendommen.

Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke at være væsentlig.

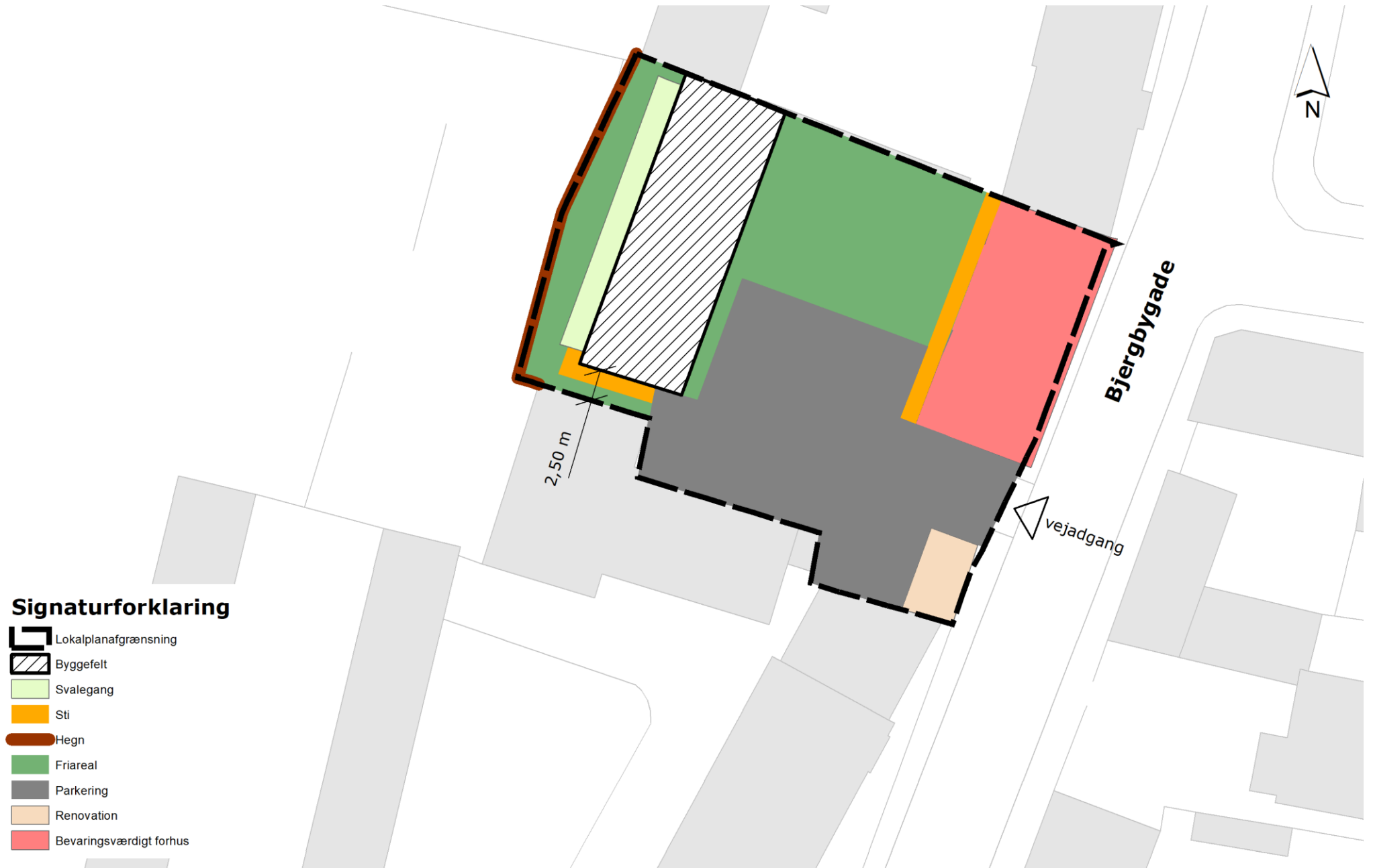
BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

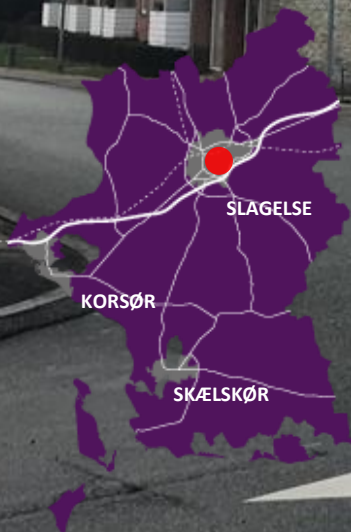
-  Lokalplanafgrænsning
-  Jordstykker (matrikler)

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Svalegang
- Sti
- Hegn
- Friareal
- Parkering
- Renovation
- Bevaringsværdigt forhus



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1228

ETAGEBOLIGER VED BJERGBYGGADE
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1228 giver mulighed for at opføre et nyt baghus ved Bjergbygade 20. Det eksisterende forhus ud mod Bjergbygade bevarer, mens den øvrige bebyggelse på arealet planlægges nedrevet.

Baghuset planlægges opført i 2 etager med sadeltag. Mellem det eksisterende forhus og det planlagte baghus anlægges et fælles gårdrum med friareal og parkering.

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).



BJERGBYGADE, SLAGELSE

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		Lokalplanen giver mulighed for at etablere et baghus centralt i Slagelse.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med eksisterende Lokalplan 76, hvorfor del af lokalplanen aflyses ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 1228.
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	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
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			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.		X		<p>Den eksisterende Lokalplan 76 udpeger de to eksisterende huse inden for lokalplanområdet som bevaringsværdige og beskytter dem fra nedrivning.</p> <p>Forhuset er Save-registreret med bevaringsværdi 5. Bygninger med en bevaringsværdi 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.</p> <p>En bevaringsværdig bygning med en SAVE-vurdering på 5 er kun beskyttet af lokalplanen og ikke gennem kommuneplanen, der kun beskytter bygninger til og med en bevaringsværdi på 4.</p> <p>Bygningerne fremstår i dårlig stand.</p> <p>Bygherre ønsker at nedrive sidehuset og erstatte det med et nyt baghus. Den ønskede fortætning falder naturligt ind netop på denne placering i overgangen til bykernens højere og tættere bebyggelse. Med Lokalplan 1228 planlægges forhuset fortsat bevaret.</p>
Bevaringsværdige sammenhænge.		X		<p>I et byhistorisk perspektiv er dette bevaringsværdige forhus en del af en lavere bebyggelse, der omgiver bykernen og de højere bygninger omkring handlgaderne – et bebyggelsesmønster, der er kendetegnede for de fleste købstæder. Forhuset indgår på den måde i en sammenhæng med bebyggelsen på modsatte side af Bjergbygade syd for rytterstaldstræde og længere mod øst omkring Slotsgade og Fruegade, som overvejende består af 1-etages huse med sadeltag samt relativt korte facadelængder.</p> <p>Bygningen er dog dårligt vedligeholdt, og der er sket en byudvikling på den side af Bjergbygade, som ejendommen ligger på. Husrækken ind mod centrum på Bjergbygade 2-26 og Bredegade 5 A-B-D er bygget i 1938, 1960, 1973 og 1986 hvor den nyeste bygning er nabo til Bjergbygade 20. Til den anden side ligger Bjergbygade 22-26, der er fra 1958.</p> <p>Med lokalplanen bevares eksisterende forhus, men det bagvedliggende sidehus planlægges nedrevet og erstattet af et baghus.</p>

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		Museum Vestsjællands kontrol i arkiverne viser, at grunden ligger inden for Slagelses middelalderlige bygrænse og indenfor det definerede kulturarvsareal for Slagelse by. På grunden umiddelbart nord for denne har nationalmuseet registreret nedgravninger med materiale fra 1200-tallet. Lokalplanen gør opmærksom på dette. Derfor er der stor sandsynlighed for, at der på planarealet kan være bevaret væsentlige arkæologiske interesser, der kan ødelægges ved jordarbejder.
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af bymidten, med et bredt udvalg af offentlig og privat service.
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanområdet ligger i en gangafstand af ca. 1 km. Fra Slagelse Station. Busrute 903 har stop ca. 100 m fra lokalplanområdet.
Opholdsarealer.		X		Der planlægges et fælles friareal inden for lokalplanområdet.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Lokalplanområdet fremstår i dag mindre vedligeholdt. Med lokalplanen planlægges en ny bebyggelse, som kan give nyt liv til området.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Lokalplanområdet er beliggende ca. 600 m fra Lystanlægget i Slagelse og Slagelse Stadion.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Under anlægsarbejdet kan der forekomme gener for naboer i området. Lokalplanområdet er beliggende ud mod Bjergbygade, som er en af hovedvejene ind til Slagelse Bymidte. Bebyggelse og friarealer vurderes at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
Trafiksikkerhed.		X		Parkering i lokalplanområdet skal ske i gårdrummet. Bjergbygades vejforløb smaller ind i den nordlige del af lokalplanområdet. Hvis der for ejendommens almindelige drift er behov for midlertidig standsning på offentlig vej i forbindelse med af og pålæsning, kan det være forbundet med gener for trafikken på Bjergbygade. Derfor skal det tilstræbes, at der kun i begrænset omfang og kun i forbindelse med tømning af affaldsbeholdere foretages standsning ud for ejendommen.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning	X			
Husdyrbrug: lugtgener	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Under anlægsarbejdet kan der forekomme gener for naboer i området.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		Mikroklimaet vil blive påvirket i mindre væsentlig grad.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Lokalplanområdet er beliggende i et område med høj grundvandsstand. Lokalplanområdet er beliggende i OSD (område for særlige drikkevandsinteresser). Lokalplanen giver ikke mulighed for ændret anvendelse, hvorfor drikkevandet ikke påvirkes yderligere.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Regnvand (overfladevand) skal afledes til kloak i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune. For nuværende er der tale om tilslutning til fælleskloakeret kloaknet indenfor lokalplanområdet. 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. Der må ikke anvendes faskiner.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Overfladevand ledes via kloak til rensningsanlæg.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Lokalplanområdet skal tilsluttes det fælleskloakerede kloaknet.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Spildevand ledes via kloak til rensningsanlæg.
Havmiljø.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	X			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen. Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. 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).
Flytning af jord.		X		Der forventes flytning af jord i mindre grad i forbindelse med anlægsarbejde.
Deponering af jord.		X		Der forventes flytning af jord i mindre grad i forbindelse med anlægsarbejde.
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Der forventes flytning af jord i mindre grad i forbindelse med anlægsarbejde.
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		Lokalplanen giver mulighed for en fortætning. Det planlagte baghus vil være synligt fra Bjergbygade og naboejendommene. Baghuset planlægges sammenbygget med det eksisterende baghus mod nord i 2½ etage. Baghuset

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				<p>planlægges etableret med en tilsvarende taghældning som nabohuset og i materialer der harmonerer med omgivelserne.</p> <p>Renovation planlægges placeret ud mod Bjergbygade og afskærmet af hegn.</p> <p>Forhuset, der kendetegner området, planlægges bevaret med lokalplanen.</p>
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			Der er ca. 11 km til nærmeste Natura 2000 område (Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose med område nr.: 163) På grund af afstanden vurderer vi, at udførelsen af det der er beskrevet i lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil påvirke naturtyper eller arter på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			Arealet som skal lokalplanlægges, ligger i bymæssig og tæt bebyggelse. Dermed er vores vurdering, at arealet ikke er velegnet som yngle- eller rasteområde for arter der er opført på habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer derfor, at planen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1228

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af et baghus i den centrale del af Slagelse.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 76 og Lokalplan 160. Lokalplan 1228 er ikke i overensstemmelse med Lokalplan 76, der udpeger de to eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet som bevaringsværdige og beskytter dem fra nedrivning. Med Lokalplan 1228 planlægges forhuset fortsat bevaret, mens sidehuset der ikke er save-registreret planlægges nedrevet og erstattet af et baghus. Baghuset planlægges med en taghældning og i materialer der harmonerer med omgivelserne.

Lokalplanområdet ligger ved Bjergbygade der er en af hovedfærdselsårene ind til Slagelse By-midte. Ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer vurderes at kunne overholde Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj.

Parkering i lokalplanområdet skal ske i gårdrummet. Bjergbygades vejforløb smaller ind i den nordlige del af lokalplanområdet. Hvis der for ejendommens almindelige drift er behov for midlertidig standsning på offentlig vej i forbindelse med af og pålæsning, kan det være forbundet med gener for trafikken på Bjergbygade. Derfor skal det tilstræbes, at der kun i begrænset omfang og kun i forbindelse med tømning af affaldsbeholdere foretages standsning ud for ejendommen.

Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke at være væsentlig.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:
Lokalplan nr. 1228, Etageboliger ved Bjergbygade, Slagelse.
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:
Lokalplan, der giver mulighed for fortætning af området.

SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
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)		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)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1228, etageboliger ved Bjergbygade, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er planlagt for at parametrene i miljøvurderingsscreeningen ikke får så væsentlig en betydning og at der samlet set ikke vurderes 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 1228, etageboliger ved Bjergbygade, Slagelse.

31. marts 2022, Kristine Grue Understrup, Byplanlægger