

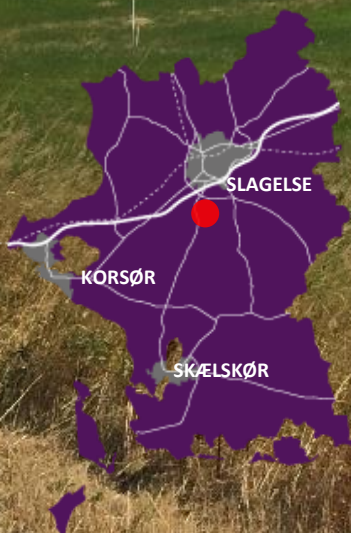


LOKALPLAN NR. 1203

DAGLIGVAREBUTIK VED BROVEJ I SLOTS BJERGBY

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2019



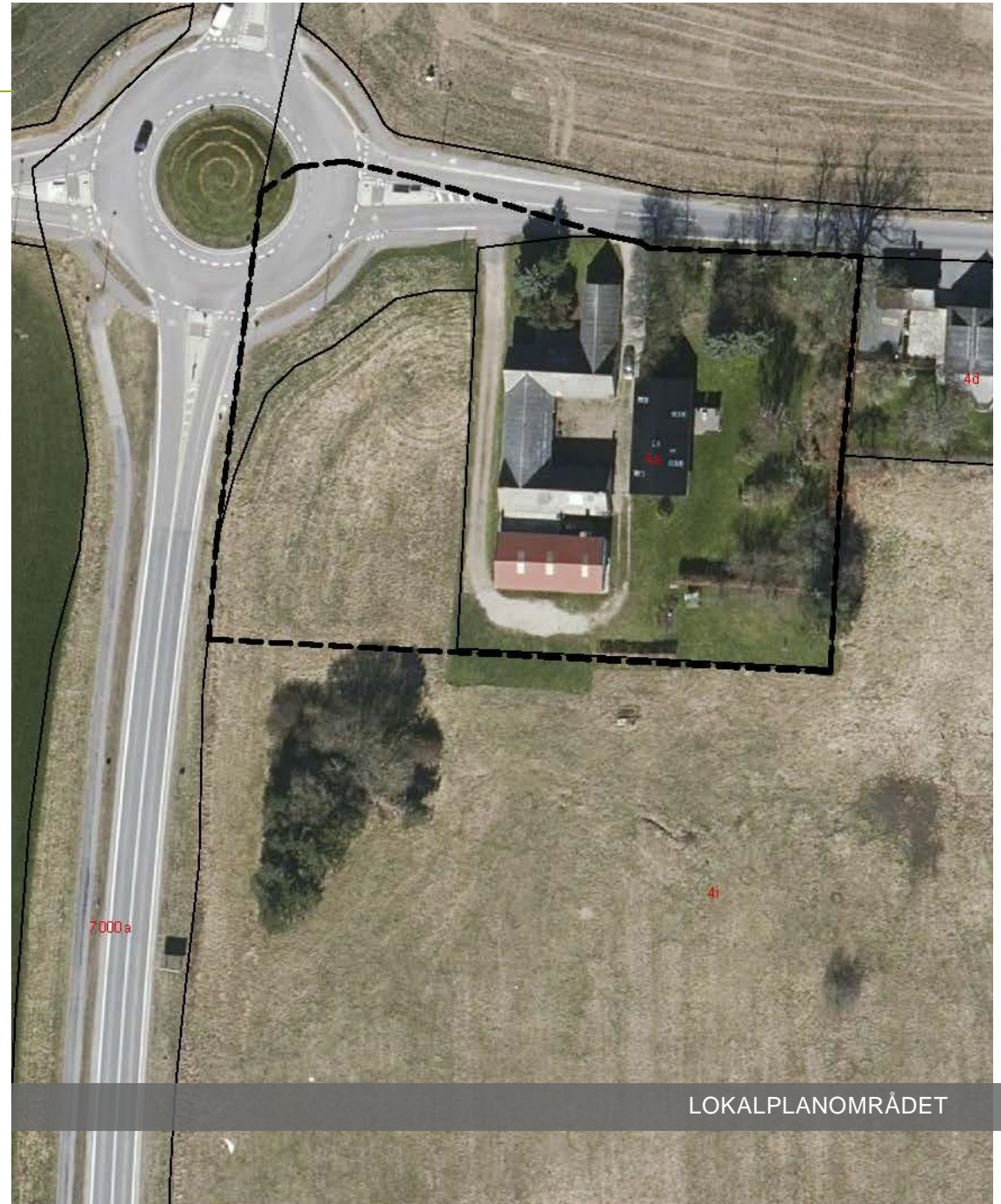
HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger områdets anvendelse til centerformål; lokalcenter. Lokalplanen giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik i den nordlige del af Slots Bjergby ved rundkørslen Brovej/Skælskør Landevej.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 3. november 2018 til den 4. januar 2019. Slagelse Kommune har modtaget 1 hørings svar. Der er ikke lavet ændringer i lokalplanen.



LOKALPLANOMRÅDET

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	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1203.....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT	34
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	35
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	36
BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING	38

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 Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, 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.



Lokalplanområdet set fra vest på Skælskør Landevej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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 centerformål,
- 1.2 at sikre, at området vejbetjenes fra Brovej,
- 1.3 at fastlægge områdets principielle disponering.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav: Slots Bjergby By, Slots Bjergby

4a, del af 4i, samt del af offentligt vejareal "t" Brovej.

samt alle parceller, der efter den 01. marts 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til centerformål i form af et lokalcenter med mulighed for at etablere bebyggelse til dagligvarebutik.

3.2 Butiksformål, mindre bygninger

Der må inden for lokalplanområdet placeres mindre, sekundære bygninger som kundevognskure, cykelskure, udhuse og lignende, samt anlæg til teknisk forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning, sammatrিকulation

Eksisterende ejendomme inden for området må sammenlægges.

4.2 Udstykning

Der kan ske udstykning af arealer for etablering af tekniske anlæg uanset grundstørrelsen.

Stiarealer kan udmatrিকuleres selvstændigt.

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

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

Ad 4.2

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme

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.

5.2 Vejadgang mv.

Der skal udlægges areal til adgang, parkering og varelevering som vist i princippet på kortbilag 2.

Adgang til varelevering skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

TILGÆNGELIGHED

5.3 Tilgængelighed

Der skal være tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Skolesti

Der skal udlægges areal til en offentlig sti langs Brovej som vist i princippet på kortbilag 2.

Stien anlægges som fællessti med en stibelægning på mindst 2,5 m og rabat til hver side.

5.5 Sti

Der skal udlægges areal til en sti eller et gangareal som vist i princippet på kortbilag 2. Stien anlægges med en stibelægning på mindst 1,5 m og rabat til hver side.

PARKERING

5.6 Parkering, butikformål

Der skal minimum udlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal til butikformål.

5.7 Parkering

Parkerings-, adgangs- og manøvrearealer skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

5.8 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

5.9 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 3 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.10 Handicapforhold

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

BEFÆSTELSE

5.11 Befæstelse, generelt

Veje, stier og befæstede arealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

5.12 Befæstelse, stier

Stier og gangarealer skal være anlagt sådan, at det bliver tydeligt at se og mærke med mobilitystok, hvor lette trafikanter bør færdes.

5.13 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer må befæstes med asfalt eller armeringssten.

5.14 Befæstelse, forarealer

Forarealer ved butikker skal befæstes med fliser.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske bygningsdele, butiksformål

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkluderne.

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separat-/spildevandskloakerede system.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

De dele af byggefeltet, som ikke udnyttes til bebyggelse, må anvendes til adgangs-, parkerings- og stiareal samt areal til beplantning.

Indhegnet oplag samt mindre, sekundære bygninger, såsom kundevoognsskure og teknikskure må placeres uden for byggefeltet. Småbygninger må ikke placeres nærmere skel end 1,5 m og indhegnet oplag må ikke placeres nærmere skel end 1 m.

OMFANG

7.2 Etageantal

Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.

7.3 Etageareal

Der må for området opføres et etageareal på maks. 1.200 m².

Herudover kan opføres indhegnet oplag samt mindre, sekundære bygninger som kundevoognsskure, teknikskure og lignende. Hver mindre bygning må være maks. 50 m².

Ad 7.3

Beregning af etagearealet sker efter det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal.

Ved denne beregningsmetode skal den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen ikke medregnes.

Ad 7.4

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangssarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal.

Ad 8.1

Mindre bygningsdele kan eksempelvis være vinduer, vindfang, mindre facadeelementer mv

Ad. 8.2

Formålet er at opnå en åbenhed, samt at sikre brud og variation på butikkens primære facader, så de ikke fremstår lukkede og monotone.

7.4 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.200 m².

7.5 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m² bruttoetageareal som beregnet i Planloven.

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 7 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Dog må en mindre del af bebyggelsen, vist på bilag 2, opføres i en bygningshøjde på 8,5 m.

Mindre, sekundære bygninger og varegård må være maks. 3 m høje.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facader

Bebyggelsens facader må kun udføres som blankt murværk i røde, grå eller sorte teglsten.

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/4 af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialet, fx glas, træ, stenkompisitmateriale eller metalbeklædning, se dog 8.2 om "visuelle brud".

8.2 Facader, butiksformål

Butikkens nordlige og vestlige facade skal udformes med "visuelle brud". Dette skal ske ved etablering af vinduer, glas samt evt. relief i murværk. Relief skal udføres som fremskudt kopforbandt.

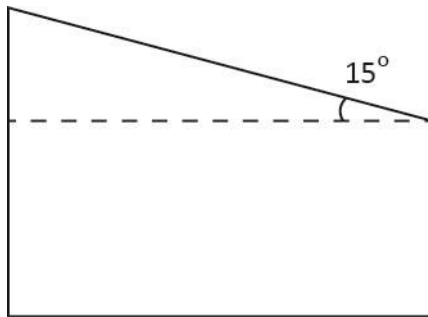


Illustration af tagets maksimale hældning

Ad 8.7

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

Minimum ½ af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

8.3 Mindre, sekundære bygninger

Mindre, sekundære bygninger som kundevognsskure o.lign. må udføres i andre materialer som f.eks. træ, metal eller lignende.

8.4 Varegårde og oplag

Varegårde og oplag skal indhegnes med brædder eller trådhegn og kan overdækkes. Trådhegn skal suppleres med klatreplanter som *Hedera Helix 'Hesma'*, vedbend, *Parthenocissus tricuspidata*, rådhusvin eller lignende.

TAGE

8.5 Tagform, butiksførmål

Taget skal udføres med ensidig taghældning med en hældning på 0-15° i forhold til det vandrette plan.

8.6 Taghældning, mindre sekundære bygninger

Mindre, sekundære bygninger som kundeskure, cykelskure og lignende må udføres med en anden hældning end butikken.

8.7 Tagmaterialer

Tagbeklædning skal udføres som tagpap, evt. med trekantlister, eller som tag dækket med vegetation. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, se dog § 8.8 om solceller.

8.8 Solceller

Der må kun opsættes solceller på butikkens tagflade.

SKILTE

8.9 Facadeskilte og plakater

Skiltning og reklamering på bygningers facader, gavle og indgangsparti skal udføres som enkeltstående bogstaver, tal og logoer med en maks. højde på 1,3 m

Der må desuden opsættes mindre henvisningsskilte på facader i forbindelse med f.eks. varelevering og indgang.

Plakatopsætning er kun tilladt på bygningers facader og gavle inden for plakatrammer. Rammerne må være maks. 1,5 m brede og 2 m høje. Der må opsættes maks. 2 plakatrammer inden for området. Rammerne skal opsættes samlede og i nærheden af indgangen så de ikke kommer til at forstyrre facadeudtrykket.

Ad 8.10

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Teknik og Miljø, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

8.10 Skiltning, arkitektonisk

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Skiltning med logo må dog godt placeres på glaspartier, såfremt de udformes som enkeltstående bogstaver.

Skiltningen på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

8.11 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden.

Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m.

Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader.

8.12 Skiltning, oversigtsforhold

Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørsler og skal således overholde gældende vejlovgivning.

8.13 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.14 Dynamiske skilte

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede film.

8.15 Flag

Flagning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

8.16 Pyloner og henvisningsskilte

Der må inden for lokalplanområdet placeres maks. 1 pylon eller lignende opstander til skiltning.

Pyloner må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde) og skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

Der må inden for området opsættes maks. 1 henvisningsskilt.

Henvisningsskilte må maks. være 1,5 m – 1,2 m (højde x bredde) og skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgang, parkering, manøvre, sti og varelevering, skal anlægges med et grønt udtryk.

9.2 Afskærmende beplantning

Langs Brovej og Skælskør Landevej skal der plantes afskærmende hække med en højde på maks. 0,8 m, i princippet som vist på bilag 2.

Hækkene skal have et kompakt udtryk, være stedsegrønne og må ikke være løvfældende.

Ad. 9.2

De afskærmende hække skal sikre, at forbipasserende biler på Skælskør Landevej og Brovej ikke oplever lysgener fra parkeringspladsen.

Ad. 9.3

Ved egnskarakteristiske træer forstås hjemmehørende arter. Blandt hjemmehørende arters fordele er, at de ikke optræder invasivt og endvidere trives de godt i det nordiske klima.



Markering af området med træer i det nordøstlige hjørne af planområdet, der potentielt er dagopholdssted for flagermus.

Ad 9.6

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

9.3 Trærække

Der skal plantes en række solitære træer i en indbyrdes afstand på maks. 10 m langs bebyggelsens sydlige facade, i princippet som vist på bilag 3.

Træerne skal være egnskarakteristiske, eksempelvis *acer campestre*, navr eller *quercus rubra*, rødeg.

9.4 Bevaring af træer

Kastanjetræet placerede i det nordøstlige hjørne af planområdet skal bevares. Fældning af kastanjetræet må kun ske såfremt det er til fare for omgivelserne.

HEGN

9.5 Støjhegn

Der skal etableres et støjhegn i områdets sydøstlige del, som vist på bilag 2.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder skal overholdes.

Hvis støjberegninger efterviser en overskridende af de vejledende grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger.

TERRÆNREGULERING

9.6 Terrænregulering

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

Der kan dog terrænreguleres yderligere i forbindelse med etablering af anlæg til afledning af regnvand f.eks. LAR anlæg.

9.7 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

9.8 Indgangsparti

I forbindelse med indgange til butikker må der etableres areal til udstilling af varer.

9.9 Opstilling af boder

Der må ikke opstilles boder, pølsevogne og lignende i lokalplanområdet.

9.10 Oplag

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.11 Renovation, butikformål

Oplagsplads, som etableres i tilknytning til dagligvarebutikken, skal afskærmes med beplantning eller tæt, fast hegn.

9.12 Lyskilder

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

9.13 Lyskilder, størrelse

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

9.14 Regnvand

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på drænsystem.

Ad 9.14

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den

nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner 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,
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.

Der kan etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige støjforanstaltninger jf. § 9.5.

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgange og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladser og areal til varelevering er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.

10.4 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 317

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1203 ophæves lokalplan 317 for boligområde nord for Jættehøjvej i Slots Bjergby, tinglyst 11. marts 2006, for det område, der er omfattet af lokalplan 1203.

SERVITUTTER

11.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1203 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 4a Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 27.03.2006

Titel: Lokalplan nr. 317

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 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. 287 af 16. april 2018).

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.

Ad 12.1

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. 16, 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.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1203

Lokalplan 1203 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. februar 2019.

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 i mindst 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 1203's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret anmodning fra en bygherre, der ønsker at opføre en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsplads i området. Området er, ved tidspunktet for denne lokalplans udarbejdelse, omfattet af lokalplan 317, der fastlægger anvendelsen til boligformål i form af parcel- og rækkehuse. Der skal således tilvejebringes en ny lokalplan, som muliggør den ønskede anvendelse.

Formål

Lokalplanens hovedformål er at fastlægge områdets anvendelse til centerformål. Det er endvidere lokalplanens formål at sikre det planmæssige grundlag for områdets principielle disponering samt at sikre vejadgang til området fra Brovej.

Indhold

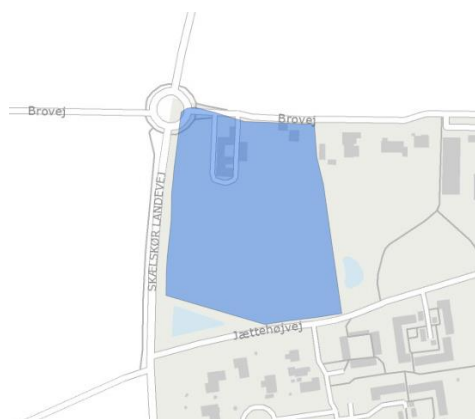
Lokalplan 1203 giver mulighed for at etablere et lokalcenter med en dagligvarebutik på i alt 1.200 m² (bruttoetageareal) i området sydøst for rundkørslen Brovej/Skælskør Landevej.

Planen disponeres med et byggefelt i den sydøstlige del af området til opførelse af en dagligvarebutik. Butikken skal opføres i teglsten og må have en højde på maks. 7 m. Dog kan indgangspartiet opføres højere.

Områdets ubebyggede arealer skal etableres som parkeringsplads med plads til manøvrearealer samt varelevering og begrønnede områder.

Vejadgangen til området skal ske fra Brovej og der etableres endvidere en skolesti langs den sydlige side af Brovej og en sti mod syd.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kort over lokalcenter Slots Bjergby 9.C1

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

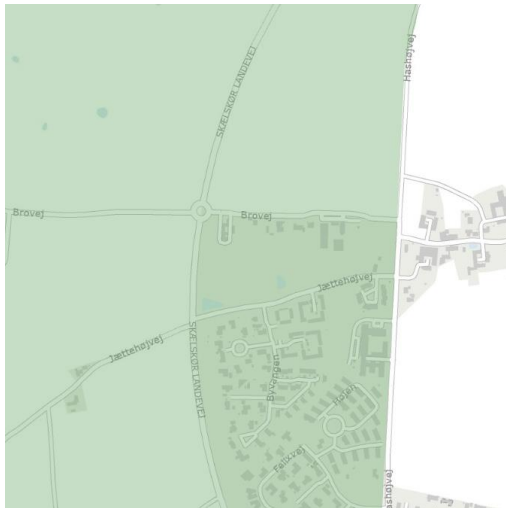
Detailhandel

1.4.1 Den overordnede detailhandelsstruktur fremgår af kortbilag 1.4.

1.4.2 Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål i de enkelte områder, det eksisterende bruttoetageareal til butikformål i de enkelte områder, det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikformål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af Tabel Detailhandel

1.4.6 De eksisterende lokalcentre i Slagelse Kommune opretholdes; bruttoetagearealet i lokalcentrene i Slagelse Kommune må maksimalt være på 3.000 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om detailhandel.



Kort over geologisk område af national interesse, Slots Bjergby

Geologi

9.1.1 Geologiske områder af national interesse samt områder af lokal interesse fremgår af kortbilag 9.1.

Lokalplanområdet er beliggende i et geologisk område af national interesse, hvilket som udgangspunkt betyder, at beplantning, byggeri og terrænændringer skal ske under hensyntagen til landskabets karakter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om geologi.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 9.C1, hvorom gælder:

Plannummer: 9.C1

Anvendelse generelt: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 ½ etage

Øvrige bestemmelser:

Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 1.400m².

Maks. butiksstørrelse: Dagligvarer 1.200m², udvalgsvarer 3.000m².

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: Dagligvarer 1.200m², udvalgsvarer 200m².

Lokalplan 1203 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan 317 for boligområde nord for Jættehøjvej i Slots Bjergby, vedtaget af Byrådet den 27. februar 2006, ophæves for så vidt angår den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 1203.

Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

I henhold til Planlovens § 21 b kan kommunen indgå aftale med grundejeren om helt eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med projektudvikleren om finansiering af en fællessti langs Brovej på strækningen fra rundkørslen ved Skælskør Landevej og frem til lokalplanområdets østlige afgrænsning/skel.

Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument, og kan ses under øvrige bilag til lokalplanen.

Udbygningsaftalen skal godkendes senest samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering på mere end 0,5 m skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Nedrivning af eksisterende bebyggelse kræver tilladelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Overskridelse af byggelinjen langs Skælskør Landevej kræver forudgående dispensation fra vejmyndigheden i Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Inden for området ligger en boligejendom opført som en klassisk firlænget gård bestående af et hovedhus og 3 udlænger. Herudover er opført 2 tilbygninger hhv. nord og syd for udlængerne. Øst for hovedhuset ligger en privat have, der er omkranset af høj, tæt beplantning. Den vestlige del af området er ubebygget og henligger som græsareal.



Kig i vestlig retning langs Brovej ved lokalplanområdets nordlige grænse



Kig mod Skælskør Landevej i sydlig retning

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes, ved denne lokalplans udarbejdelse, via to overkørsler til Brovej.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er betjent af busrute på Brovej. Nærmeste stoppested ligger ca. 200 m øst for området ved Hashøjskolen.

Landskabelige og rekreative forhold

Området er beliggende i udkanten af Slots Bjergby i et område med spredt bebyggelse. Området umiddelbart syd for er planlagt udviklet til boligformål.

Selve lokalplanområdets rekreative forhold er præget af det store græsareal og haven, som har karakter af en privat have. Området skråner let mod syd, den samlede terrænmæssige forskel er ca. 1,5 m.

Servitutter

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

Matr.nr.: 4a Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 27. marts 2006

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Bemærkning: Tinglyst lokalplan 317

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 1203 ophæves ovenstående servitut.

Matr.nr.: 4i Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 07. februar 1979

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Bemærkning: Byggelinje langs Skælskør landevej

Byggelinjen skal respekteres og evt. overskridelse kræver forudgående dispensation fra vejmyndigheden i Slagelse Kommune. Byggelinjen er vist på bilag 1.

Matr.nr.: 4i Slots Bjergby By, Slots Bjergby
Tinglyst: 22. marts 1977
Titel: Deklaration
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune
Bemærkning: Oversigtsareal

Oversigtsarealet vedrører den nordvestlige del af matr. nr. 4i, inden for hvilket område der ikke må anbringes genstande, bevoksning el.lign. af større højde end 1 m over de tilstødende vejbaners midte. Oversigtsarealet er vist på bilag 1.

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.

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.

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 5

I henhold til planlovens § 16, stk. 5 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Jf. Kommuneplan 2017 skal der i bysamfundene uden for købstæderne være mulighed for at etablere dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker til den lokale forsyning. Området for denne lokalplan er således udlagt som centerområde med status som lokalcenter (rammeområde 9.C1).

Der er udlagt en samlet rummelighed på 1.400 m² bruttoetageareal til butiksformål i rammeområde 9.C1. Heraf kan 1.200 m² udnyttes til dagligvarehandel og de resterende 200 m² kan anvendes til udvalgsvarehandel. Da denne lokalplan giver mulighed for indretning af en dagligvarebutik på 1.200 m² resterer der således stadig, ved lokalplanens udarbejdelse, en ramme på 200 m² til udvalgsvarehandel inden for kommuneplanrammens område.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km i fugleflugt fra nærmeste dagligvarebutik, der er beliggende i den sydlige del af Slagelse. Området for denne lokalplan har centerstatus som et lokalområde, der har til formål at betjene det lokale opland med dagligvarer.

Lokalplanens anvendelse, og butikkens påvirkning på bymiljøet, vurderes således at være positiv, idet den er medvirkende til at realisere kommuneplanens detailhandelsstruktur, samt imødekommer målet om at sikre muligheden for indkøb af dagligvarer til den lokale forsyning.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanens område, som bærer præg af slitage, vil blive revet ned for at give plads til opførelse af den nye dagligvarebutik. Opførelse af nyt byggeri vil være med til at løfte kvaliteten af områdets byggede miljø, så der opnås et mere tidssvarende og bymæssigt udtryk.

Der vil blive opsat et støjhegn i forbindelse med området til varelevering, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes i forhold til naboerne.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Slots Bjergby og er velplaceret i forhold til det overordnede vejnet. Skælskør Landevej, umiddelbart vest for området, og Brovej, som er adgangsgivende til lokalplanområdet, fungerer som de primære indfaldsveje til den nord- og vestlige del af Slots Bjergby.

Det vurderes, at kunderne til butikken primært vil være beboerne i nærområdet. Derfor vurderes etableringen af dagligvarebutikken ikke at medføre væsentlige ændringer i trafikens mængde eller sammensætning.

Lokalplanområdet forberedes til at blive koblet på stiforbindelser i det kommende boligområde syd for denne lokalplans område. Lokalplanområdet vil således have positiv effekt for det nye boligområde, idet områderne vil være koblet op på hinanden, så der er tilgængelighed for bløde trafikanter uden om det overordnede vejnet.

Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til dagligvarebutikkens funktioner. Vejbetjening og parkering vurderes således ikke at give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Rekreative arealer

På tidspunktet for denne lokalplans udarbejdelse findes der ikke udlagte friarealer i lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed heraf, hvorfor bebyggelsen ikke har væsentlig påvirkning på friarealer. Det vurderes endvidere, at den nye dagligvarebutik ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

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).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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

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

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

Bilag IV arter

Alle danske flagermus er bilag IV arter og er dermed strengt beskyttede. Kommunen er forpligtiget til ikke at beskadige eller ødelægge artens yngle- og rasteområder. Ved besigtigelse af lokalplanområdet er der 3 træer, en kastanje og to ahorntræer, af en vis alder og størrelse. Træerne har alle løs bark og to af træerne har egentlige hulheder, som flagermus bruger som dagopholdssteder. Særligt er det det østligste træ i området, som vurderes at være potentielt dagopholdssted for flagermus. Det pågældende træ er bevaret med lokalplanen.

STØJFORHOLD

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder. Virksomhederne er forpligtet til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkrav.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning. Området er separatkloakeret.

Regnvandshåndtering

Spildevandsplanen foreskriver, at afledning af regnvand skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystem.

Der kan planlægges for anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR anlæg).

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

Området er beliggende inden for et varmeplanlagt område til individuel varmforsyning i form af naturgas uden tilslutningspligt.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven 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 arkæologiske 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

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 08. April 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet umiddelbart syd for er konstateret bebyggelsestyper fra bronzealderen, jf. punkt 38 på kortbilag og rapporter på Fund og fortidsminder: <http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/136124/> .

Det samme gælder mod øst, jf. kortbilagets nr. 26. Der er stor sandsynlighed for at der er bevareret spor af samme forhistoriske bebyggelse i gårdens have og på området vest for driftsbygningerne.

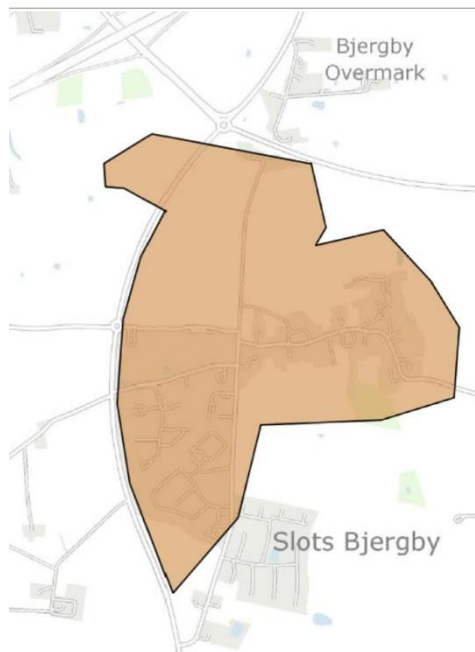
Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

påtræffes, men den fritager byherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
 Oldvejen 25C
 4300 Holbæk
 Tlf.: 25528383
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

KULTURHISTORIE



Kort over kulturarvsareal Slots Bjergby

Kulturmiljø

Området er udpeget som kulturarvsareal af national betydning, dvs. at området er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Arealet omfatter størstedelen af Slots Bjergby samt det nordfor liggende område op til Omfartsvejen.

Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan rumme fredede fortidsminder.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Hovedparten af de undersøgte parametre er ikke fundet relevant i forhold til planlægningen og der forventes derfor ikke nogen relevante indvirkninger på disse.

Små men ikke væsentlige indvirkninger er blandt andet mulig på grund af støj, vibrationer og støv i byggefasen som dog vurderes at være begrænsede og kortvarige. Derudover vurderes planlægningen at få en ikke væsentlig indvirkning på håndtering af spildevand. Befæstelsesgraden vurderes at få en ikke væsentlig indvirkning på håndtering af overfladevand, herunder den naturlige vandbalance. Den visuelle påvirkning som følge af realiseringen af lokalplanen vurderes ikke væsentlig.





Det kan ikke udelukkes at der vil være en væsentlig men håndterbar påvirkning af trafiksikkerheden på Brovej ved en realisering af planlægningen.

Screeningen har samlet set ikke påvist væsentlige konsekvenser for miljøet. Der er således ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i lovens § 1 stk. 2 nævnte miljøfaktorer: Biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

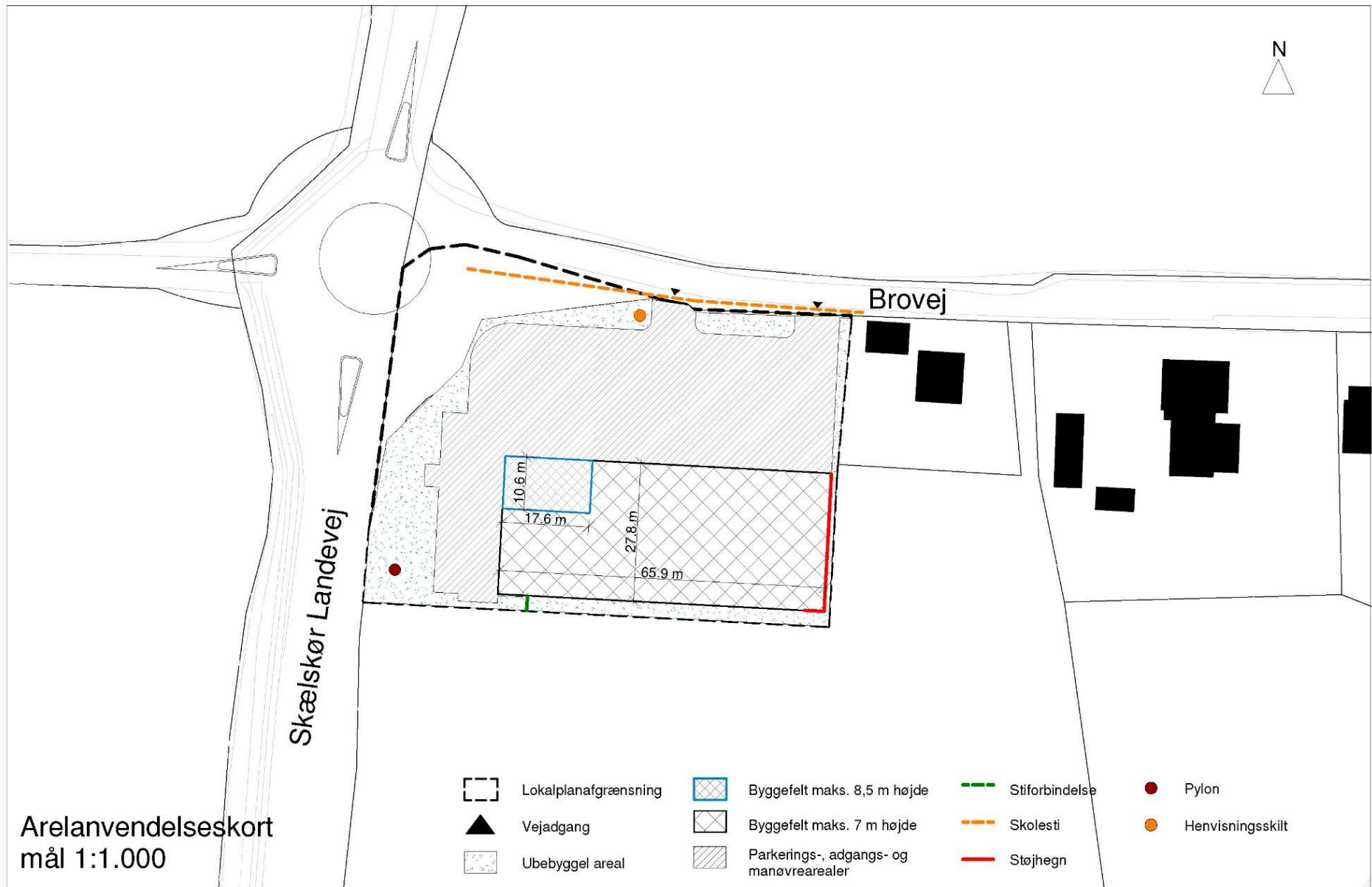
BILAG 1: MATRIKELKORT



Matrikelkort
mål 1:1.000

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggelinje
-  Oversigtsareal
-  Jordstykker (matrikler)

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



Illustrationsplan
mål 1:1.000