

Slagelse Kommune  
Plan og Udvikling  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

plan@slagelse.dk

Plan og Udvikling  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

T: 58 57 93 60  
E: plan@slagelse.dk  
W: www.slagelse.dk

Kontaktperson  
Darrin Bayliss  
T: 58 57 92 09  
E: darrb@slagelse.dk

Sags-ID  
KMD 330-20XX-XXXXXX

## Anmodning om lokalplan

Før Slagelse Kommune kan igangsætte arbejdet med en lokalplan, skal Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget tage stilling til sagen, bl.a. i forhold til Planlovens § 13. For at sikre det bedst mulige beslutningsgrundlag skal denne lokalplananmodning udfyldes og returneres til ovenstående adresse, gerne på mail.

### OPLYSNINGER OM OMRÅDET

#### Lokalplanområde

Adresse(r): Elmesvinget, 4200 Slagelse

Matr.nr.: 58, 51, 20h, 50, 57, 19bo, 19bp, 19br, 19bq, 19bf, 19bl Skovsø, Slagelse Jorder

### OPLYSNINGER OM EJERFORHOLD

#### Ejer

Navn: Bijob ApS v/ John Hesselholt

Adresse: Hans Tausenggade 11

Postnr./by: 4200 Slagelse

Telefon: 22360206

Mall: john@mijoinvest.dk

#### Rådgiver/ansøger (hvis ejer ikke er ansøger)

Skel.dk Landinspektører v/ Michael Thomsen

Ndr. Stationsvej 14 B

4200 Slagelse

5852 0286

mt@skel.dk

#### Underskrift, ejer

Dato:

28/2-2023

Underskrift:

Ejer bekræfter, at der ansøges om planlægning for området, og at eventuel rådgiver/ansøger har adkomst til arealet.

#### Underskrift, rådgiver/ansøger

28/2-2023

**OPLYSNINGER OM PROJEKTFORSLAG (uddybende beskrivelser kan evt. vedlægges)**

Forslag til lokalplanens titel

Skovbrynet etape 2

Lokalplanens formål

**Baggrund**

Slagelse Byråd vedtog d. 27. august 2018 lokalplan 1194, hvis formål var at omdanne en del af erhvervsområdet "Skovsø Erhvervspark" til boligområde. I lokalplanen blev der samtidig skabt rammer og vision for en komplet omdannelse til boligområde.

Da byggemulighederne i lokalplan 1194 næsten er blevet realiseret, er grundejer nu klar til at videreudvikle resten af området med ca. 150 nye ejerboliger over 100 m<sup>2</sup>, hvilket er i god overensstemmelse med den nye boligpolitik i kommunen.

I kommuneplan 2021 har Slagelse Byråd vedtaget, at resten af erhvervsområdet 'Skovsø Erhvervspark' skal omdannes til boligområde. Der er hermed skabt det planmæssige grundlag for udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan for området.

**Formål**

Med lokalplanen bliver byrådets beslutning om omdannelse af erhvervsområdet til boligformål realiseret. Lokalplanen arbejder videre med visionen for området som beskrevet i lokalplan 1194, men reducerer den maksimale højde på byggeri i området fra 5 til 2 etager.

Eventuel opdeling i faser/etaper

Lokalplanen inddeler området i byggefelter som kan realiseres uafhængigt af hinanden.

Eventuel nedrivning

En fuld realisering af vedlagte illustrationsplan forudsætter nedrivning af de gamle møbelsnedker-bygninger på matr.nr. 19bf, som ejes af ansøger.

Beskrivelse af nyt byggeri

Den nye bebyggelse kommer til at bestå af lavt boligbyggeri i form af dobbelthuse, parcelhuse og rækkehuse. På ydersiden af adgangsvejen Elmesvinget planlægges stikveje i identisk med dem i 1. etape. I midten af området planlægges der primært for rækkehuse og dobbelthuse. Alle områder med et maks. etageantal på 2. Lokalplanen kommer til at omfatte matr. 58 Skovsø, Slagelse Jorder, som for nuværende er en del af lokalplan 1194 for 1. etape af Skovbrynet. På matr. 58 ønskes etageantallet nedsat fra 5 til 2 etager. Medtagelsen af matr.nr. 58 vil med de ønskede ændringer medføre, at der etableres ca. 50 ejerboliger over 100m<sup>2</sup>, fremfor ca. 100 lejligheder, hvilket den nuværende lokalplan giver mulighed for.

Beskrivelse af udearealer

Der anlægges stisystem med opholdsarealer som vist på vedlagte illustrationsplan. Der udlægges hertil grønne arealer på begge sider af Dagrofa, så der skabes en synlig adskillelse imellem anvendelsesformerne, og således at princippet om landskabskiler fra lokalplan 1194 videreføres.

Beskrivelse af adgangsforhold (veje/stier)

Bebyggelsen vil blive betjent fra Elmesvinget, hvorfra der er adgang til Ndr. Ringgade.

Der vil blive etableret et internt stisystem som kobler bebyggelsen i 1. og 2. etape sammen.

Beskrivelse af miljøtiltag, f.eks. LAR

#### **Vejstøj**

Der etableres støjvold langs Ndr. Ringgade og støjhegn og -vold mod Nykøbing Landevej i planområdets nordøstlige hjørne. Øvrig trafikstøj fra Nykøbing Landevej dæmpes fra støjhegn der etableres ifm. realisering af boligprojekt på naboejendommen matr. 19h.

#### **Virksomhedsstøj**

Der er udarbejdet en ny støjredegørelse, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes mod virksomheden Dagrofa. Dette sikres ved etablering af støjværn på den nordlige og sydlige side af Dagrofa. Det skal hertil bemærkes, at denne type afskærmning er identisk til den beskrevet i lokalplanforslag 1278, hvori der planlægges for boliger direkte øst for Dagrofa. Den nye støjredegørelse er vedlagt lokalplananmodningen.

#### **Overfladevand**

Lokalplanområdet har tidligere været udlagt til erhvervsformål og er bygget modnet til et sådant formål, hvorfor kloaknettet er dimensioneret rigeligt til også at kunne håndtere den regnmængde, som kommer fra boligområdet. Herudover er der etableret et større regnvandsbassin umiddelbart nordøst for lokalplanområdet.

KORTBILAG (indtegn afgrænsningen af lokalplanområdet)



# Lokalplananmodning

Udfyldes og returneres til Slagelse Kommune



## SUPPLERENDE OPLYSNINGER (udfyldes af Slagelse Kommune)

Lokalplan-ID (nyt lokalplannummer)

Kommuneplan, rammeområde

Evt. konflikter ift. kommuneplan

Skal der udarbejdes kommuneplantillæg?

Evt. gældende byplanvedtægter eller lokalplaner

Vil lokalplanarbejdet medføre bistand fra eksterne rådgivere – og i så fald, hvilke?

Hvilken bistand til lokalplanarbejdet forventes ansøger at yde (jf. Planloven, § 13, stk. 3)?

Bygherre leverer udkast til lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag og illustrationer, samt støjberegninger.