



# LOKALPLAN NR. 1220 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 52

BOLIGBEBYGGELSE PÅ KLOSTERBANKEN SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2020



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af boliger placeret på et areal beliggende på Klosterbanken i Slagelse Øst.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et tæt-lav boligområde med 14 rækkehuse med mindre private for- og baghave samt et større sammenhængende grønt fælles friareal.

Der vil være tilknyttet to parkeringspladser samt et skur pr. bolig. Området vil blive vejbetjent fra Klosterbanken.

Den nye lokalplan fastlægger en bebyggelsesplan for området samt retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 27. november 2020 til den 22. januar 2021.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 22. januar 2021.

Materialet skal sendes til:

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



SLÆLSE

## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING .....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	16
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	18
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1220.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	33
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 52.....	34
MILJØVURDERINGSSCREENING .....	39

## 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.



*Sådan ser området ud i dag.*

# 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 principper for bebyggelsens udformning, områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, maksimalt omfang, parkeringsarealer, tilkørselsforhold samt private og fælles friarealer,
- 1.3 at sikre principperne for byggeriets fremtoning med krav til facader, tagformer og materialer,
- 1.4 at sikre sammenhæng og kvalitet i udformning af private grønne områder samt fælles rekreative opholdsarealer/friarealer.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Ejerlav Slagelse Markjorder**

Del af matrikel 55fo

### 2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles friareal.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykning

Inden for lokalplanområdet må der maks. udstykes til 14 boliger med et grundareal på mindst 400 m<sup>2</sup>.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Veje

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

#### 5.2 Boligvej

Der udlægges areal til en boligvej i en bredde på minimum 5 m og minimum 1,5 m anlægges yderligere til fortov.

#### 5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

#### Ad 4.1

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

#### Ad 5.1

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

#### Ad 5.2

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

**Ad 5.4**

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

**STIER**
**5.4 Stier**

Der udlægges areal til minimum en sti ind i området, som vist i princippet på kortbilag 3. Gennem et grønt fælles friareal skal stien forbinde den nordlige del af matriklen med eksisterende stiforbindelse mod syd.

**PARKERING**
**5.5 Parkering**

Til hver boligenhed anlægges der 2 parkeringspladser placeret på egen grund / eget areal.

Parkeringspladserne anlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m

**5.6 Parkering afgrænsning/afskærmning**

Mellem hver anden parkeringsplads afskærms med levende hegn i form af beplantede buske eller træer for at markere den enkelte boligenheds skel / afgrænsning.

**5.7 Cykelparkering**

Cykelparkering foregår på egen grund/boligareal.

**5.8 Parkering ved handicapforhold**

Ved udformning af parkeringspladser skal mindst 1 parkeringsplads, udformes på det fælles areal, 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.

**5.9 Handicapforhold**

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

**Ad 5.10**

Med ”i princippet” menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

**Ad 5.11**

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

**Ad 5.14**

Her ses et eksempel på en befæstet sti gennem et grønt boligområde.


**VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**
**5.10 Vendeplads**

Der etableres vendeplads for enden af boligvejen som vist i princippet på kortbilag 2. Denne befæstes med asfalt, belægningssten eller græsarmering. Vendepladsen skal dimensioneres til at en 10 m lang renovationsbil kan vende på pladsen.

**5.11 Befæstelse**

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

**5.12 Befæstelse, veje**

Veje skal være befæstet med asfalt, belægningssten el. lign.

**5.13 Befæstelse, renovationsområder**

Renovationsområderne skal være befæstet med asfalt, belægningssten, græsarmering el. lign.

**5.14 Befæstelse, stier**

Stier skal være befæstet med belægningssten, trædæk eller grus.



### 5.15 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealerne skal være befæstet med asfalt, belægningssten, græsarmering, skærver el. lign.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer som ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o. lign. skal integreres i bebyggelsen eller afdækkes.

### 6.3 Antenner

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

### 6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separat-/fælleskloakerede kloaknet. Dvs. at den nye bebyggelse her skal forberedes til den fremtidig separatkloakering der planlægges i 2023-2026.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### **Ad 7.1**

Med "i princippet" menes, at bebyggelsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige byggeanmodning

### **PLACERING OG BYGGEFELTER**

**7.1** Ny boligbebyggelse skal placeres efter princippet vist på kortbilag 2.

**7.2 Mindre, sekundære bygninger**

Til hver bolig må der maks. etableres én mindre sekundær bygning i form af et skur på op til 5 m<sup>2</sup>. Der må maks. etableres 20 m<sup>2</sup> carport eller garage pr. bolig. Sekundære bygninger skal opføres i tilknytning til boligen dvs. inden for arealet der er udlagt til parkering og forhavsareal som vist på kortbilag 2.

**7.3 Afstand til skel**

Ny bebyggelse i byggefeltet må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel langs lokalplanområdets afgrænsning.

### **OMFANG**

**7.4 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse fastsættes til maks. 40 % for den enkelte ejendom. Grundenes andele i fællesarealet kan medtages ved beregning af grundens størrelse i forhold til bebyggelsesprocenten.

**7.5 Etager**

Bygningerne må maks. opføres i 2 etager.

**7.6 Bygningshøjde**

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.



## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Ad 8.1

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



### FARVER

#### 8.1 Farver

Facader skal fremstå i dæmpede farver; sort, hvid, grå eller jordfarver.

#### Ad 8.4

Eksempel på skur udført i træ med grønt sedumtag.



#### Ad 8.7

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

## FACADER

### 8.2 Facader

Ydervæggene/facaderne skal udføres som blank mur af teglsten, pudsede eller vandskurede facader eller naturskifer.

### 8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af hver facade) må udføres i andre materialer end facadematerialerne, dog i harmoni med facadematerialet.

### 8.4 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger skal udføres med beklædning i træ og skal fremstå i træets naturlige farve eller males i sort eller grå. Sekundære bygninger skal fremstå ensartet i udtryk og udformning. De kan opføres med sedumtage. Evt. drivhuse må opføres i glas.

## TAGE

### 8.5 Tagform

Tagene skal udføres enten som flade tage med en hældning på 0-10° i forhold til det vandrette plan eller sadeltage med en hældning på maks. 45°.

### 8.6 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger udføres med fladt tag med en hældning på 0-10°.

### 8.7 Tagmaterialer

Tage skal udføres i tegl, beton, stålplader, tagpap, skifer, grønne sedumtage eller som integreret solcelletag.



**Ad 8.8**

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

**Ad 8.9**

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

**Ad 9.1**

Slagelse kommune anbefaler, at bevare læhegnet omkring grunden, af hensyn til småfugle. Læhegnet består blandt andet af rød-eg, mirabel, alm. rønnebær og snebær. Vi anbefaler yderligere, at bevare de veludviklede lindetræer (storbladet lind) på grunden. Lindetræerne er markeret med et rødt punkt på kortet.

Tagpap på tage med en taghældning over 20 grader skal udføres med lister. Grønne tage kan ikke etableres på taghældninger over 30 grader. Alle tage skal fremstå som sorte, grå, røde eller jordfarver.

**8.8 Tagmaterialer, genskin**

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

**8.9 Solceller**

Der må gerne opsættes solceller. Solceller skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte. Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**SKILTE****8.10 Skilte**

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

**VINDUER****8.11 Vinduer**

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

**BEPLANTNING**



### Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Referencebillede der viser et fælles friareal.



## 9.1 Beplantning

Der skal plantes hæk mellem de private for- og baghaver så det tydeligt viser det enkelte rækkehus afgræsning som vist på kortbilag 3.

## 9.2 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

Friarealet skal overordnet have karakter som åben engareal/grønning. Dele af friarealet tilsås med blandinger af græs og vilde blomster, og beplantes med mindre træer og buske.

## 9.3 Beplantning af parkeringspladser

Mellem de private parkeringspladser afskærmses med hækbeplantning.



**Ad 9.5**

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

**Ad 9.9**

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

**HEGN****9.4 Hegn**

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,2 m.

**TERRÆNREGULERING****9.5 Terrænregulering**

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

**9.6 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****9.7 Fælles friareal**

Der udlægges et fælles friareal for hele lokalplanområdet, svarende til minimum 20 % af grundarealet, jf. kortbilag 2.

**9.8 Oplag forbudt**

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

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.9 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.

**Ad 9.10**

*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 9.13**

*Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger integreret i det grønne friareal.*

*Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net.*

**9.10 Fælles friareal, inventar**

Inventar (bænke, skraldespande, legeredskaber mv.) i friarealet, angivet på kortbilag 2, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

**9.11 Lyskilder**

Der skal etableres belysning langs adgangsvejen.

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede fælles arealer inden for hele lokalplanens område. Det skal sikres, at lyskeglen langs boligvejen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**9.12 Lyskilder, størrelse**

Der må fastmonteres lyskilder på bygningernes facader. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Lyskilder, der ikke er monteret på bygninger, må maksimalt have en højde på 1,2 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

På friarealer må der kun anvendes parkbelysningsarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 1,2 meter. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**9.13 Regnvand**

Afledning af regnvand skal håndteres i det fælles regnvandsbassin inde på lokalplanområdet. Regnvand skal på lokalplanområdet forsinkes inden udledning til regnvandskloak. Regnvandet må ikke direkte nedsive grundet højtstående grundvand. Regnvandet skal derfor enten ledes til regnvandskloak (forsinket til 2 l/s/ha), genanvendes eller fordampes.

Der etableres et rekreativt forsinkelsesbassin på områdets fælles friareal.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

### 10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloak-system.

### 10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og op-holdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænse-værdier.

### 10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggel-sen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestem-melserne i lokalplanens § 5.

#### **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 grund-vand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivnin-gen,*  
*c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandfor-synings- 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 ibrug-tagning.*

#### Ad 10.4

Eksempler på engkarakter.



#### 10.4 Regnvand og grønne områder

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand. Der skal ligeledes være plantet hække mellem boligenhederne for at sikre boligernes private haver. Det grønne fælles friareal skal beplantes med træer og buske. Dele af friarealet tilsås med blandinger af græs og vilde blomster for at opnå en grøn eng karakter.

## § 11 GRUNDEJERFORENING

---

#### 11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

#### 11.2 Opgaver

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

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

#### 11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges.

#### 11.4 Pligt



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

#### **11.5 Oprettelse**

Grundejerforeningen skal oprettes af grundejerne når der er sket en udstykning inden for lokalplanområdet eller når Slagelse Kommune kræver det.

## **§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER**

---

### **LOKALPLANER**

#### **12.1 Ingen eksisterende lokalplaner**

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### **SERVITUTTER**

#### **12.2 Ingen eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

## **§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

---

### **LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

#### **13.1 Midlertidige retsvirkninger**

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).

#### **Ad 13.1**

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

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 23. november 2020 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 23. november 2021.

### **Ad 13.2**

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.*

*Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.*

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **13.2 Lokalplanens retsvirkninger**

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

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

*Princippet 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.*

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 1220

---

Lokalplan 1220 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 23. november 2020.



# 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 1220's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Lokalplanområdet ligger som sidste ubebyggede grund på Klosterbanken i et parcelhuskvarter. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske, fra ejeren om at etablere en ny boligbebyggelse ved Klosterbanken i Slagelse øst. Den nye lokalplan ledsages af et kommuneplantillæg, der øger etagehøjden i lokalplanområdet fra 1½ etage til 2 etager. Den oprindelige maksimale højde på 8,5 meter for bebyggelse i området fastholdes i den nye lokalplan.

### **Formål**

Formålet med Lokalplan 1220 er at give mulighed/fastlægge rammerne for ny bebyggelse med attraktive rækkehuse i op til 2 etager, i et eksisterende boligområde. Lokalplanområdet er beliggende i Slagelse Øst og ligger i umiddelbar nærhed til både indkøb, skoler, børneinstitutioner, infrastruktur samt rekreative interesser, hvilket gør det oplagt til boligbebyggelse.

### **Indhold**

Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan for en tæt-lav bebyggelse med maks. 14 rækkehuse i op til 2 etager. Til hver boligenhed etableres 2 parkeringspladser, et skur samt en mindre for – og baghave. Hver boligenhed adskilles med hække. Derudover etableres der et grønt fælles friareal, hvor der planlægges et stisystem gennem.

Området vejbetjenes fra Klosterbanken via en hævet flade. Vejen udlægges med fortov. Der skal på området min. etableres én fælles stor handicapparkeringsplads på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Bebyggelsen planlægges med en taghældning fra 0 – 45 grader. Bebyggelsens facader skal udføres som blank eller vandskurede mur af teglsten, filtset/pudset overflade eller skiffer i jordfarver. Tage skal etableres med teglsten, tagpap, skiffer eller grønne tage.

Skure skal udføres i andet materiale end boligerne fx træ og skal fremstå ensartet i udtryk og udformning.

Der skal sikres et rekreativt grønt friareal, hvor regnvandet kan tilbageholdes og forsinkes. Dele af friarealet tilsås med blandinger af græs og vilde blomster, og der beplantes med mindre træer og buske for at opnå en grøn eng karakter.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2017

#### Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen forholder sig til følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017:

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

*1.2.1* Nye boliger kan opføres i byområder, lokalplanlagte landsbyer og afgrænsede landsbyer.

*1.2.3* Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

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

Lokalplanområdet ligger inden for Støjkonsekvensområdet omkring Forsvarets anlæg. Af kommuneplanens retningslinje 8.2.13 fremgår, at der ikke kan udlægges arealer til støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvensområder om Forsvarets anlæg, herunder skydebaner, med mindre det er godtgjort, at der ikke bliver miljømæssige problemer. Med lokalplanen udlægges ikke nye arealer til støjfølsom anvendelse. Der planlægges en mindre fortætning af et eksisterende boligområde centralt i Slagelse og ca. 1 km fra Forsvarets anlæg beliggende på den anden side af Vestmotorvejen. Ny bebyggelse skal udføres med den nødvendige støjisolering eller anden form for støjdæmpning i bebyggelsen, så støjniveauet indvendigt ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

#### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.3B23.

For 1.3B23 gælder:

Plannummer: 1.3B23

Rammenavn: Bakkehuset

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40

Maks. Etageantal og højde: 1 ½ etage og 8,5 m

Lokalplan 1220 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.3B23, idet der planlægges en tæt-lav bebyggelse i 2 etager. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

#### **Kommuneplanens generelle rammer:**

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

#### **Kommuneplantillæg nr. 52**

Med kommuneplantillægget ændres kommuneplanrammen, så den giver mulighed for tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager.

Der er gennemført en idéfase fra den 28. juli 2020 til den 11. august 2020. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 34.

---

#### **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

---

#### **TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Det kræver ikke tilladelse fra anden myndighed at gennemføre lokalplanen.



## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

### **Vejmyndigheden**

Overkørsel- og vejanlæg kræver tilladelse fra Slagelse Kommunes vejmyndighed.

### **Byggemyndigheden**

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

### **Jordflytning**

Jordflytninger indenfor lokalplanområdet skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### **Eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet er beliggende på eksisterende boligvej primært med parcelhuse. Selve lokalplanområdet er ikke bebygget. Slagelse boligforening har opført et område med rækkehuse som omgrænser lokalplanområdet fra øst til/mod syd og er ensartet i udtryk. Den omkringliggende bebyggelse på Klosterbanken fremstår hovedsageligt i blank mur i hvide, røde og gule nuancer. Tagene er udført som sadeltage. Som helhed ses der dog ingen yderligere overordnet sammenhæng i det eksisterende nærområde.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Klosterbanken, som er en sekundær trafikvej i Slagelse.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km fra Slagelse Station. Der er yderligere busforbindelser fra Sorøvej samt Grønningen og Byskovvej.

### **Skoler og institutioner**

Lokalplanområdet ligger med daginstitutioner og skoler inden for 1 km. Der ligger bl.a. Søndermarksskolen, Slagelse Privatskole, Nymarksskolen, Birkelunden Fritidscenter samt Børneinstitutionen Byskovgård.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet ligger i et blandet by- og boligområde i den østlige del af Slagelse ca. 1,5 km fra Slagelse Lystskov, idrætsanlæg og Trelleborg Golfklub. Vest for lokalplanområdet ligger også lystanlægget, som er et vigtigt grønt rekreativt område i Slagelse bymidte.

### **Servitutter**

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**

Lokalplanens matrikel er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord (LFJ). Hele området ligger inden for områdeklassificeret område for let forurennet jord. Derfor skal håndtering og bortskaffelse af jord fra matriklerne forinden anmeldes til Slagelse Kommune i hen hold til jordflytnings bekendtgørelse.

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

Da lokalplanens projekt omhandler opførelse af boliger (følsom arealanvendelse), skal det sikres, at 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.

### Grundvand

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

## STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Lokalplanområdet ligger inden for Forsvarets udpegning af støjkonsekvensområde for Antvorskov Kaserne (55 dB-zone). Der vil kunne forekomme sporadisk, støjende aktivitet fra øvelseterrænet. Påvirkningen af lokalplanområdet vurderes at være lav, pga. den store afstand til øvelseterrænet. Ny bebyggelse skal udføres med den nødvendige støjisolering eller anden form for støjdæmpning i bebyggelsen, så støjniveauet indvendigt ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning og er beliggende i eksisterende fælleskloakeret område. Lokalområdet planlægges separatkloakeret i 2023-2026. (Jf. Spildevandsplanen 2019).

Der skal etableres et forsinkelsesbassin til forsinkelse af overfladevand. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

**Regnvandshåndtering**

Regnvandet skal forsinkes på egen grund inden det ledes til kloak med maks. 2 l/s/ha. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

**Vandforsyning**

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

**Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald. Der anlægges vendeplads for enden af bebyggelsen som skal muliggøre at en 10 m lang renovationsbil kan vende.

**Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme. Det ses gerne, at ny bebyggelse opføres så energibesparende som muligt og at der anvendes energibesparende/bæredygtige opvarmningsformer.

**BYGGELOVGIVNINGEN**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

**Handicaptilgængelighed**

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

## MUSEUMSLOVEN

*Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.*

*Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.*

*Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.*

*En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.*

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at arealet i overvejende omfang har været friholdt for jordarbejde, i et ellers tætbygget område. Cirka 200 meter mod nordøst er der registreret et løsfund af en drejekværn formodentlig fra jernalderen, og ca. 350 meter mod sydøst er der fundet dele af en pælerække og stensætning med hjortetak. Det er dermed muligt, at der på arealet kan være spor efter forhistorisk aktivitet.

Nyere tids afdeling har ingen bemærkninger.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

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

# BILAG 1: MATRIKELKORT





# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



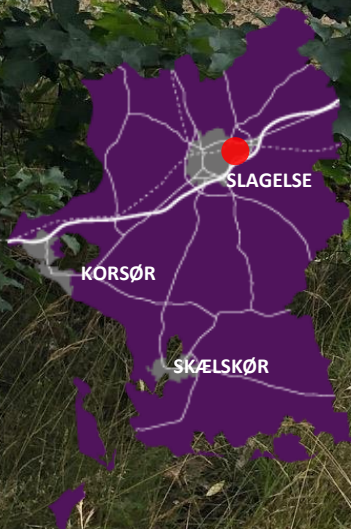
SIGNATURFORKLARING:

- |  |                   |  |                         |  |            |
|--|-------------------|--|-------------------------|--|------------|
|  | Eksisterende skel |  | Grønne fællesfriarealer |  | Vendeplads |
|  | Nye matrikelskel  |  | Grønne privat arealer   |  | Renovation |
|  | P-Plads (privat)  |  | Kørearealer og stier    |  |            |

## ILLUSTRATIONSSKITSE

KLOSTERBANKEN 91-V1 SLAGELSE 2021





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 52

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGBEBYGGELSE PÅ KLOSTERBANKEN SLAGELSE



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 52

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 28. juli 2020 til den 11. august 2020.

Slagelse Kommune modtog ingen høringssvar.

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter en del af matr.nr. 55fo, Slagelse Markjorder, beliggende på adressen Klosterbanken 17-19.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at muliggøre tæt-lav boligbebyggelse på 2 etager ved Klosterbanken i Slagelse. Dvs. at den eksisterende bolighøjde udvides med ½ etage.

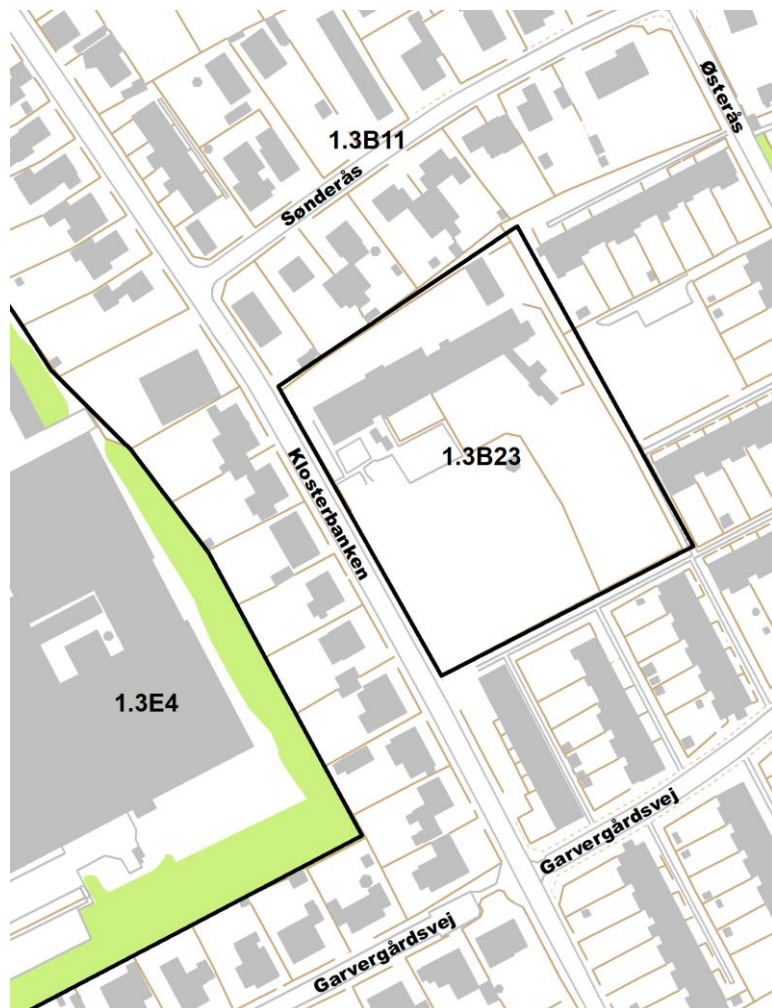
### FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 28. juli 2020 til den 11. August 2020. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

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

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

På grund af udpræget tilgroning samt områdets placering i bymidten vurderer Slagelse Kommune, at arealet ikke er egnet leve/rastested for bilag IV arter.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.3B23.

For 1.3B23 gælder:

Plannummer: 1.3B23

Rammenavn: Bakkehuset

Anvendelse generelt: Boligområde

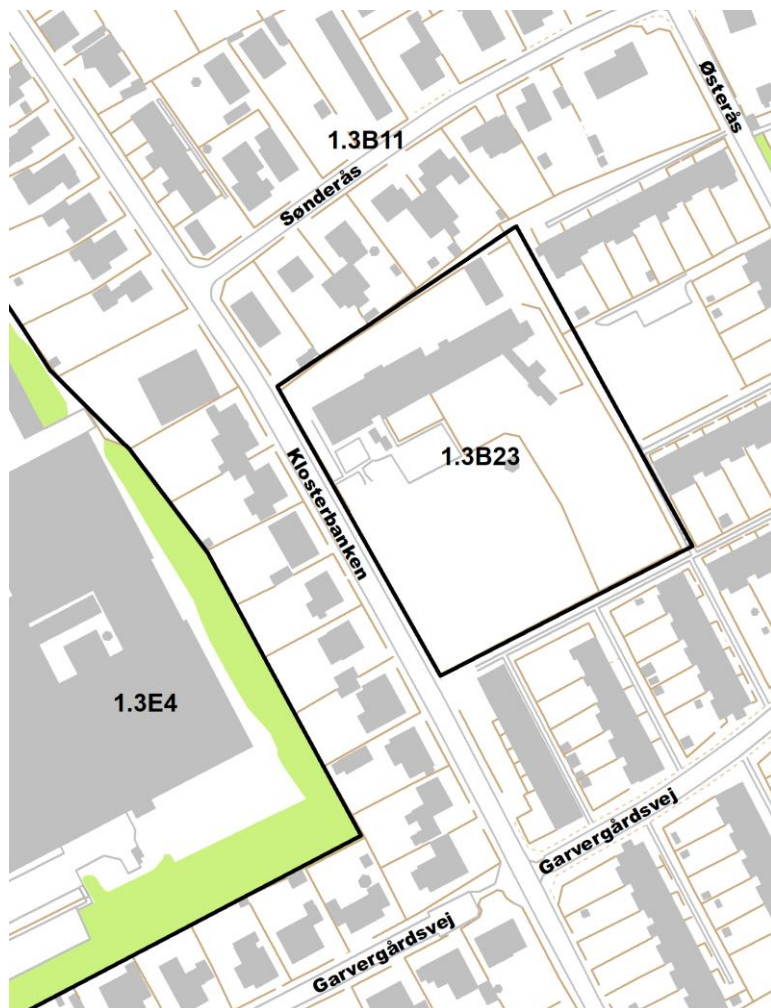
Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40

Maks. Etageantal og højde: 1 ½ etage og 8,5 m



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til Tæt-lav bebyggelse der skal muliggøre opførelsen af rækkehuse på 2 etager.

For 1.3B23 gælder:

Plannummer: 1.3B23

Rammenavn: Bakkehuset

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40

Maks. Etageantal og højde: 2 etage og 8,5 m



## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 52

---

Kommuneplantillæg nr. 52 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 23. november 2020.





# MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1220 OG KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 52

BOLIGBEBYGGELSE PÅ KLOSTERBANKEN SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2020



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for opførsel af tæt-lav boligbebyggelse i form af 14 rækkehuse samt et større sammenhængende grønt fælles friareal på Klosterbanken.

Bebyggelsen vejbetjenes fra Klosterbanken.

Den enkelte bolig bliver ca. 106 m<sup>2</sup> med egne haver fordelt på et forhavsareal med 2 private parkeringspladser og et skur samt en baghave.

Bebyggelsen vil have en bebyggelsesprocent på omkring 40 % og er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 1.3B23.

### 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*).



KLOSTERBANKEN, 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 opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse på en del af matriklen 55fo.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		x		Lokalplananmodningen giver anledning til et kommuneplantillæg der muliggør tæt-lav boligbebyggelse på maksimalt 2 etager.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		x		
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	x			
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	x			

## SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

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

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

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

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

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	x			
Kulturmiljø.	x			
Kulturhistoriske landskabstræk.	x			
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	x			
Bevaringsværdige bygningsværker.	x			
Bevaringsværdige sammenhænge.	x			
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				
Synlige og usynlige fortidsminder.		x		Cirka 200 meter mod nordøst er der registreret et løsfund af en drejekværn formodentlig fra jernalderen, og ca. 350 meter mod sydøst er der fundet dele af en pælerække og stensætning med hjortetak. Det er dermed muligt, at der på arealet kan være spor efter forhistorisk aktivitet. Det har ingen væsentlig miljøkonsekvenser, men det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder.
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	x			
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		x		Lokalplanområdet ligger centralt med både indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skoler samt Slagelse Sygehus inden for 1 km.
Offentlige transportmuligheder.		x		Lokalplanområdet har ca. 2 km fra Slagelse Station. Der er busforbindelser fra Sorøvej samt Grønningen og By-skovvej.
Opholdsarealer.		x		Boligerne planlægges med et fælles grønt område/friareal.



INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Tryghed, kriminalitet mv.	x			
Friluftsliv – rekreative interesser.		x		Lokalplanområdet ligger under 2 km til nærmeste idrætsanlæg, rekreative områder som Lysanlægget samt Lystskoven.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		x		Lokalplanområdet ligger indenfor militærets/forsvarets beskyttelseszone. (Støjfølsom anlæg) men vurderes til ikke at have en væsentlig påvirkning da lokalplanområdet ligger i et boligkvarter.
Trafiksikkerhed.		x		Lokalplanområdet vejbetjenes fra Klosterbanken.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	x			
Grønne områder, skovrejsning	x			
Husdyrbrug: lugtgener	x			
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.		x		I forbindelse med anlæg af boligområdet kan der forekomme gener.
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.	x			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	x			
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		x		Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		x		Jf. KP 17 4.3.3 skal håndteringen af overfladevand så vidt muligt indgå som rekreative elementer i byen.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		x		Overfladevand forsinkes inden udledning til fælles kloakering. Lokalområdet bliver separatkloakeret i 2023-2026. (Jf. Spildevandsplanen 2019)
Afledning af spildevand og rensning.		x		Spildevand ledes via en fælleskloakeret kloak til rensningsanlæg.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		x		Spildevand ledes via en fælleskloakeret kloak til rensningsanlæg. Afledning sker i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Efter rensning af spildevand på renseanlæg vurderes påvirkningen ikke væsentlig.
Havmiljø.	x			
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.		x		Der er jordforurening V1 på tilstødende erhvervsgrund (matrikel 69bt)
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	x			
Flytning af jord.		x		Etablering af boligområdet kan afstedkomme flytning af jord i ikke væsentlig grad. Det eksisterende terræn søges bevaret.
Deponering af jord.		x		Etablering af boligområdet kan afstedkomme deponering af jord i ikke væsentlig grad. Det eksisterende terræn søges bevaret.
Råstoffer.	x			
Deponi af affald.	x			
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinje.	x			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	x			
Skovbyggelinje.	x			
Klitfredede arealer.	x			
Kystnærhedszonen.	x			
Landskabsfredninger.	x			
Landskabskarakter.	x			
Jordbalance i anlægsprojekter.		x		Etablering af boligområdet kan indebære flytning og deponering af jord i ikke væsentlig grad.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Arealforbrug til byudvikling.	x			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	x			
Visuel påvirkning.		x		Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til erhverv i form af Klostermarken skole, og fremstår nu som et grønt men tilgroet areal. Den nye bebyggelse planlægges i forlængelse af den eksisterende skolebygning, der er omdannet til lejligheder. Den østlige del af lokalplanområdet anlægges rekreativt. Bebyggelsens omfang, højde og arkitektur samt arealets samlede disponering skal ske i hensyn til omgivelserne. Bebyggelsen planlægges i op til 2 etager og kan derfor godt indpasses i omgivelserne, da bebyggelsen grænser op til det gamle skolebyggeri, der er opført i 1 ½ til 2 etager samt et mindre industriområde mod vest.
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			Nærmeste natura 2000 område (område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose) ligger ca. 10 km fra området der skal lokalplanlægges. Det vurderes på grund af afstand, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter kan påvirke natura 2000-området.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	x			Det vurderes, at der ikke er egnede leve-eller rasteområder for andre bilag IV-arter indenfor området der skal lokalplanlægges.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	x			
Vildtreservater.	x			

## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1220 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 52

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et mindre boligområde på 14 boliger i form af rækkehusbebyggelse i den østlige del af Slagelse bymidte. Området etableres med private opholdsarealer samt et grønt fællesareal.

Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet der ønskes en bebyggelse på 2 etager, hvilket ikke er i overensstemmelse med kommuneplanrammen 1.3B23, som foreskriver en maksimal bebyggelse på 1½ etage.

Lokalplanområdet er i dag et tilgroet område uden væsentlig bebyggelse. På baggrund af miljøvurderingsscreeningen vurderes det, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering. I vurderingen indgår, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at lokalplanen ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

### AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1220, Boligbebyggelse Klosterbanken, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen skal muliggøre opførelsen af 14 rækkehuse i 2 plan med mindre private haver og et fælles opholdsareal.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	J A	N E J
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, myndighe-		x

den vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		x
<b>SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES</b>		x
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1220 – Boligområde Klosterbanken, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at planen har et begrænset omfang, er placeret i byzone, og en virkeliggørelse af planen derfor hverken påvirker natur-, miljø- eller kulturinteresser, 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 at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til Lokalplan 1220, Boligbebyggelse Klosterbanken, Slagelse.

28. juli 2020, Rikke Cloos Andreasen, Byplanlægger