

LOKALPLAN NR. 1261

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

UNGDOMSBOLIGER VED MARIEVANGSVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2023

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Med denne lokalplan muliggøres opførelsen af 18 nye ungdomsboliger ved Marievangsvej 10 i Slagelse. Ungdomsboligerne opføres som etagebyggeri i 2,5 etager med tilhørende parkeringspladser og fælles udearealer. Lokalplanområdet har tidligere fremstået med nedslidte erhvervsbygninger, som er blevet nedrevet for at gøre plads til de nye ungdomsboliger.

Placeringen af de nye ungdomsboliger er i tæt nærhed til Slagelses uddannelsesfirkant, hvor byens gymnasium og andre uddannelsesinstitutioner findes.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 26. maj 2023 til den 21. juli 2023.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 21. juli 2023.

Materialet skal sendes til:

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



MARIEVANGSVEJ, SLAGELSE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	14
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	15
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1261	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	30
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	31
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	32
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20	33
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20	38
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 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan så området ud i juni 2021 med erhvervsbygninger på matriklen.

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 sikre, at bebyggelsen indrettes med fælles friarealer,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, veje og parkering.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

31m

samt alle parceller, der efter den 26. maj 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til etageboliger i form af ungdomsboliger.

3.2 Boligtæthed

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt opføres eller indrettes 18 boliger.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

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

5.2 Boligvej

Der skal anlægges vejareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at 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. Vejadgangen fra Marievangsvej er kun for bløde trafikanter.

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/ejendommene/hovedvejen.

Det udlagte vejareal på kortbilag 2, skal kun etableres, hvis de 3 tilhørende udlagte p-pladser anlægges.

Ad 5.4

Der gøres opmærksom på, at stiadgangen også er vejadgang for matr.nr. 31an, Slagelse Markjorder.

Ad 5.5

Som udgangspunkt gælder p-normen for ungdomsboliger kun for ungdomsboliger med et BBR-areal på maks. 50 m². Hvis ungdomsboliger etableres større end 50 m² inkl. andel i fælles adgangsareal, medregnes de i p-normen som almindelige etageboliger.

STIER**5.3 Stier**

Der skal anlægges stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m.

Stiadgang**5.4** Der skal etableres stiadgang fra Marievangsvej for cyklister og gående som vist i princippet på kortbilag 2.**PARKERING****5.5 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende parkeringsnormer:

- 0,7 parkeringsbås pr. ungdomsbolig. Heraf skal min. 0,4 anlægges. De resterende parkeringsbåse skal være udlagt inden ibrugtagning.
- 1,2 parkeringsbås pr. etagebolig. Heraf skal min. 0,8 anlægges. De resterende parkeringsbåse skal være udlagt inden ibrugtagning.

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

Parkeringsbåse skal anlægges med en bredde på min. 2,5 m og længde på min. 5 m.

5.6 Cykelparkering

Der udlægges areal til cykelparkering som vist på kortbilag 2. Der skal etableres minimum 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Cykelparkeringspladserne må overdækkes.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 1 parkeringsbås udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

Handicapparkeringsbåsen skal have et anlagt areal på 2,5 m x 5 m med et manøvreareal i forlængelse af parkeringsbåsen, så der opnås et brugsareal på min. 3,5 m x 5 m.

Handicapparkeringsbåsen placeres så nær indgang som muligt.

5.8 Handicapforhold

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

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.9 Vendepladser

Vejen som vist på kortbilag 2 udformes således, at den fungerer som vendeplads.

5.10 Befæstelse

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

5.11 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med asfalt.

5.12 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med fliser eller lignende.

5.13 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med asfalt eller græsarmering.
Handicapparkeringspladser skal befæstes med asfalt.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det eksisterende kloaknet.

Ad 5.10

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

Ad 6.1

Lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret. For at fremtidssikre ledningsføringen ift. en fremtidig separatkloakering anbefales det, at skille spildevand og regnvand i to ledninger, som samles umiddelbart inden det tilsluttes fællesstikket.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Byggefelterne er udformet således, at de er 5 m fra naboskel.

Det er tilladt at etablere svalegange til bebyggelsen uden for byggefelterne.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne.

7.3 Svalegange, placering

Svalegangene skal placeres, så de vender imod det fælles friareal imellem de to bygninger.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.

7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage.

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 9 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Ad 7.6

For bebyggelser på skrånende terræn måles højder ifølge bygningsreglementet fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen på grundlag af en opmålt nivellementsplan for grunden. Niveauplanen fastsættes ofte som middelkoten af terræn ved husets hovedhjørner, men andre hensyn skal indgå, f.eks. terrænforholdene på de tilstødende grunde, karakteren af den omliggende bebyggelse og at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

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

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

FARVER

8.1 Farver

Facader må udføres i udvalgte jordfarver – se jordfarveskalaen i ad 8.1 - samt deres blanding med sort og hvid.

FACADER

8.2 Facader

Facader skal udføres i teglsten, træ, stål eller som pudsede eller vandskurede facader.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer end facaderne (mindre end 50 % af facaden), f.eks. glas, metalbeklædning og/eller lignende.

8.4 Sekundære bygninger

Udhuse, overdækninger til cykler og renovation og andre mindre sekundære bygninger, må udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygningerne.

TAGE

8.5 Tagform

Tage skal udføres som symmetriske eller asymmetriske sadeltage med en hældning på min. 20° i forhold til det vandrette plan.

Ad 8.5



Illustrationen er et eksempel på et asymmetrisk sadeltag.

8.6 Tagform, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger må have en anden tagform end etageboligbebyggelsen.

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.

Ad 8.8

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

8.7 Tagmaterialer

Tag skal fremstå i tegl, naturskifer, tagpap, stål eller fibercementplader i sorte, grå, brune eller røde nuancer. Tage må også etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Mindre dele af taget må fremstå i andre materialer, f.eks. ved etablering af ovenlysvinduer.

8.8 Tagmaterialer, genskin

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

8.9 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE**8.10 Skilte**

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING**9.1 Beplantningsbælte**

Der udlægges et areal til et 0,5 m bredt beplantningsbælte ved skelgrænsen mod vest som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal have en højde på min. 1,5 m.

Ad 9.3

Før terrænregulering må foretages, skal der søges tilladelse hos Slagelse Kommune efter vandløbslovens § 6.

Enhver terrænregulering, der overstiger 0,8 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik, Plan og Erhverv.

HEGN**9.2 Hegn**

Hegn langs skelgrænsen skal etableres som levende hegn/hække eller som plankeværk. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

TERRÆNREGULERING**9.3 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,8 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

9.4 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap i henhold til bygningsreglementets regler.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER**9.5 Fælles friarealer**

Der udlægges fælles friareal som vist på kortbilag 2.

Det er tilladt at etablere mindre sekundær bebyggelse og stier på det fælles friareal.

9.6 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Renovation må dog placeres som beskrevet i § 9.7.

Ad 9.7

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Med den pågældende placering af renovation må stigningen på adgangsvejen ikke overstige 10 %.

Ad 9.8

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

I Slagelse by gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til ned-sivning via faskiner eller andre former for nedgravede nedsivningsløsninger.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.7 Renovation

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

Renovationen anlægges på samme placering som tre af de udlagte parkeringspladser. Se kortbilag 2. Hvis de udlagte parkeringspladser skal anlægges, skal renovationen flyttes mod syd til det udlagte areal, som er markeret på kortbilag 2.

9.8 Regnvand

Regnvand skal reduceres til 2 l/s/ha på egen grund, inden det udledes til det eksisterende kloaknet. For at opnå den nødvendige reduktion, kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner og andre LAR-løsninger.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt § 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 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.

10.4 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantningsbæltet er etableret, jf. § 9.1.

10.5 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**11.1 Ingen eksisterende lokalplaner**

Der ophæves ingen lokalplaner.

11.2 Byplanvedtægt – ophævelse af en del af Byplanvedtægt nr. 12

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1261 ophæves byplanvedtægt nr. 12 for uddannelsesområdet i Vestbyen, vedtaget den 10. maj 1976, for det område, der er omfattet af lokalplan 1261.

SERVITUTTER**11.3 Eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 12.1

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

Ad 12.2

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

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 26. maj 2023 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 26. maj 2024.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg 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).

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1261

Lokalplan 1261 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. maj 2023.

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 1261'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanområdet har tidligere været brugt til erhverv og rummede 2 erhvervsbyggerier, 1 lagerhal, 1 garage og 1 mindre skurbebyggelse. Disse bygninger fremstod meget slidte og forladte, og er derfor blevet revet ned for at gøre plads til opførelsen af de nye ungdomsboliger.

Lokalplanområdet er omgivet af både boliger og erhverv. Området er beliggende i kort afstand til Slagelses uddannelsesfirkant, hvor flere af Slagelses uddannelsesinstitutioner og gymnasium er placeret. Det er derfor et oplagt sted at opføre nye ungdomsboliger.



Kig mod syd, Marievangsvej (juni 2021).



Kig mod Willemoesvej og Slagelse Gymnasium (juni 2021).

Formål

Lokalplan 1261 er udarbejdet som plangrundlag for opførelsen af 18 nye ungdomsboliger i Slagelse, tæt på flere af byens uddannelsesinstitutioner. Boligerne opføres som etagebyggeri med tilhørende svalegange, parkeringsarealer og fælles udearealer.

Indhold

Ungdomsboligerne opføres som 2 fritstående parallelle længer i 2,5 etager med svalegange ind mod hinanden. Længerne har nord-sydgående gavle. Længerne placeres med god afstand til de omkringliggende ejendomme for at sikre naboerne mod indbliksgener. Afstanden til naboejendommene sikrer desuden fælles friarealer både mellem og udenom bygningerne. Her vil der være plads til ophold og aktiviteter med borde-bænke sæt og grill. Der etableres parkeringspladser og en vendeplads ved adgangsvejen fra Willemoesvej.

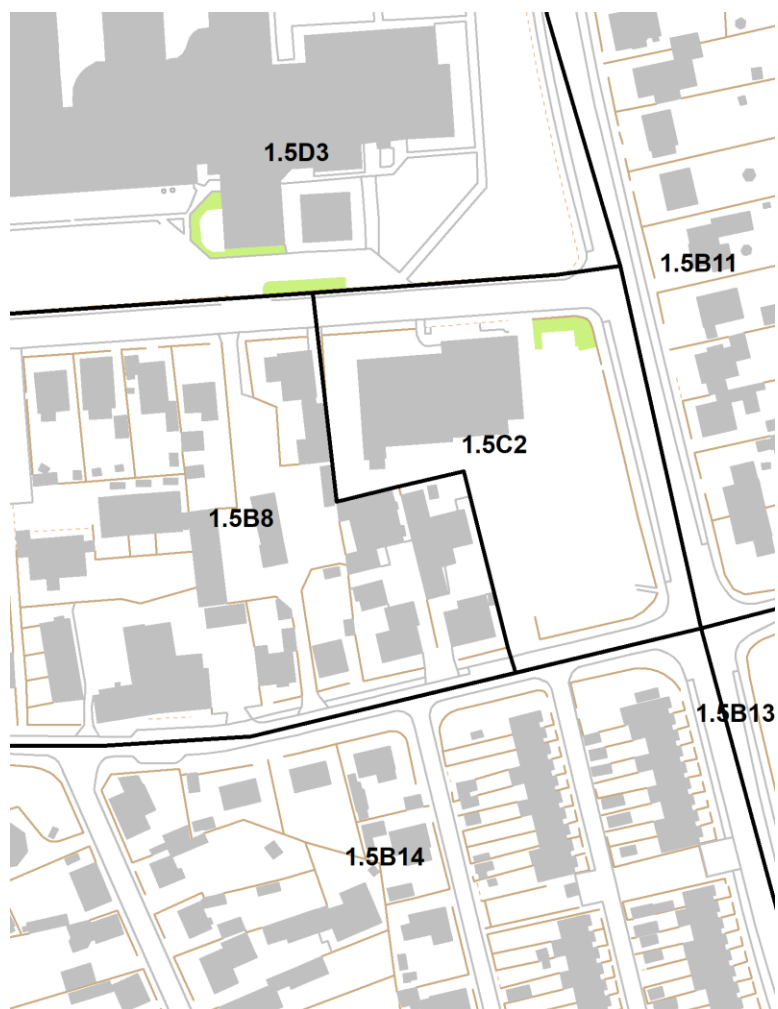
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

1.2.3

Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være



fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.

1.2.4

I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

1.2.5

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med ovenstående retningslinjer.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5B8, hvorom gælder:

Plannummer: 1.5B8

Rammenavn: Strandvejen-Willemoesvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 %

Maks. etageantal og højde: 1,5 etager

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Lokalplan 1261 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.5B8, idet der kun tillades bebyggelse i 1,5 etager med en bebyggelsesprocent på 30.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 20

Med Kommuneplantillæg nr. 20 tillades det at bygge op til 2,5 etager i det nye rammeområde 1.5B28 samt at opføre bebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 40 %.

Der er gennemført en idéfase fra den 3. september 2021 til den 17. september 2021. Kommunen modtog bemærkninger fra Miljøstyrelsen, der gør Slagelse Kommune opmærksom på diverse natur- og miljøforhold. Der er blevet redegjort for disse forhold i både lokalplan og kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget er at finde på side 33.

Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 12 for uddannelsesområdet i Vestbyen.

Ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1261, ophæves byplanvedtægt nr. 12 for uddannelsesområdet i Vestbyen, for så vidt angår det areal, der omfattes af lokalplan 1261.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA
KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING****Vandløbslov**

Der er strømningsveje hen over matriklen. Dette skal der tages hensyn til ved opførelse af bebyggelse på matriklen. Ingen må uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme, jf. Vandløbslovens § 6, stk. 1.

Før terrænregulering må foretages, skal der søges tilladelse hos Slagelse Kommune efter vandløbslovens § 6.

Terrænregulering

Lokalplanområdets terræn har et fald på ca. 2,5 m fra matriklens sydøstlige hjørne til det nordvestlige hjørne. For at kunne realisere det nye byggeri og sikre sig nogle ordentlige udearealer, er der behov for at terrænregulere mere end +/- 0,5 m. Lokalplanen giver derfor mulighed for terrænregulering på +/- 0,8 m.



Lokalplanområdet med 0,5 m højdekurver

Enhver terrænregulering, der overstiger 0,8 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik, Plan og Erhverv.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er beliggende i et blandet område med eksisterende boliger, erhverv og uddannelsesinstitution. Matriklen er omgivet af bebyggelse på alle sider samt Slagelses uddannelsesfirkant mod nord.

Trafikale forhold

Fra lokalplanområdet er der udgang til Willemoesvej mod nord, hvor der etableres vejadgang for biler, gående og cyklister. Mod syd er der adgang fra Marievangsvej for gående og cyklister.

Kollektiv trafikbetjening

Vedrørende kollektiv trafik kan der indhentes oplysninger på følgende hjemmeside: dinoffentligetransport.dk



Slagelse Gymnasium (juni 2021)

Skoler og institutioner

Fra lokalplanområdet er der ca. 200 m til Slagelse Gymnasium og de øvrige uddannelsesinstitutioner, som er en del af uddannelsesfirkanten i Slagelse.

Landskabelige og rekreative forhold

Som en del af den nye bebyggelse etableres der grønne fællesarealer for beboerne, rundt om og imellem etagebyggerierne, samt et større sammenhængende område mod syd. Her er der plads til fælles ophold med bord-bænkesæt, grill osv.

Servitutter

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

Matr.nr. 31m, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 22.12.1943

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

Matr.nr. 31m, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 15.07.1953

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Ejerne af de ejendomme, der er nævnt i servituten

Matr.nr. 31m, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 06.09.1976

Titel: Byplanvedtægt nr. 12

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

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 forsyningselskaber, 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

Naboejendommen Marievangsvej 2, 4200 Slagelse, matr.nr. 11bk og 11du, Slagelse Markjorder er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2), da Region Sjælland har konstateret forurening på matriklen. Der er desuden viden om aktiviteter, der kan have medført forurening, som endnu ikke er undersøgt.

Det kan derfor ikke afvises, at der kan være risiko for en skeloverskridende forurening til Marievangsvej 10, 4200 Slagelse, matr.nr. 31m, Slagelse Markjorder.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven § 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

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.

Vandløb

Der er strømningsveje hen over matriklen. Dette skal der tages hensyn til ved opførelse af bebyggelse på matriklen. Ingen må uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme, jf. Vandløbslovens § 6, stk. 1.

Natura 2000

Afstanden til nærmeste Natura 2000-område, som er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, er mere end 11 km. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Bilag IV-arter

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Planen inkluderer ikke påvirkninger, der rækker ud over befæstede arealer i byzone. Ingen bilag IV-arter har yngle- eller rastesteder på befæstede arealer i byzone. Projektet vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

STØJFORHOLD

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret og skal tilkobles det fælleskloakerede kloaknet.

Regnvandshåndtering

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

I Slagelse by gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til nedsivning via faskiner eller andre former for nedgravede nedsivningsløsninger.

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

Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetilla-delse 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.

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 i arkiver og kort viser, at arealet ligger bebygget og terrænreguleret. Arealet ligger desuden uden for Slagelses middelalderlige afgrænsning og umiddelbart øst for den tidligere "Bredegades Mølle og Huus" jf. Rytterdistriktskort fra ca. 1760.

Jordarbejder på planarealet udgør sandsynligvis ikke en risiko for at ødelægge arkæologiske interesser.

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.

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

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

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

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

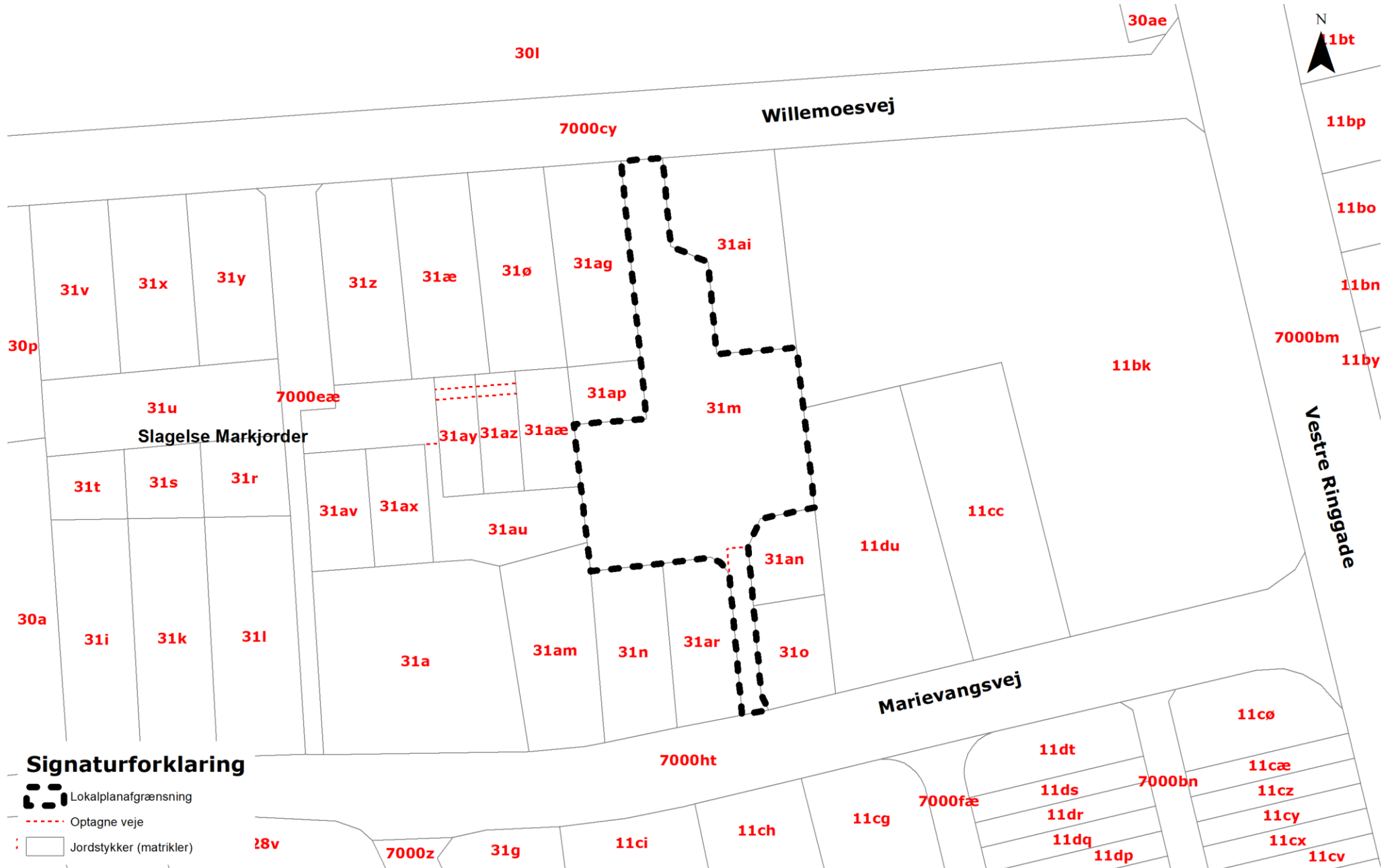
Sammenfatning af miljøvurderingsscreening

Opførelsen af de nye ungdomsboliger vil sikre nyt liv på matriklen og være med til at omdanne området fra erhvervsområde til boligområde. Ungdomsboligerne opføres i kort afstand til flere af Slagelses uddannelsesinstitutioner.

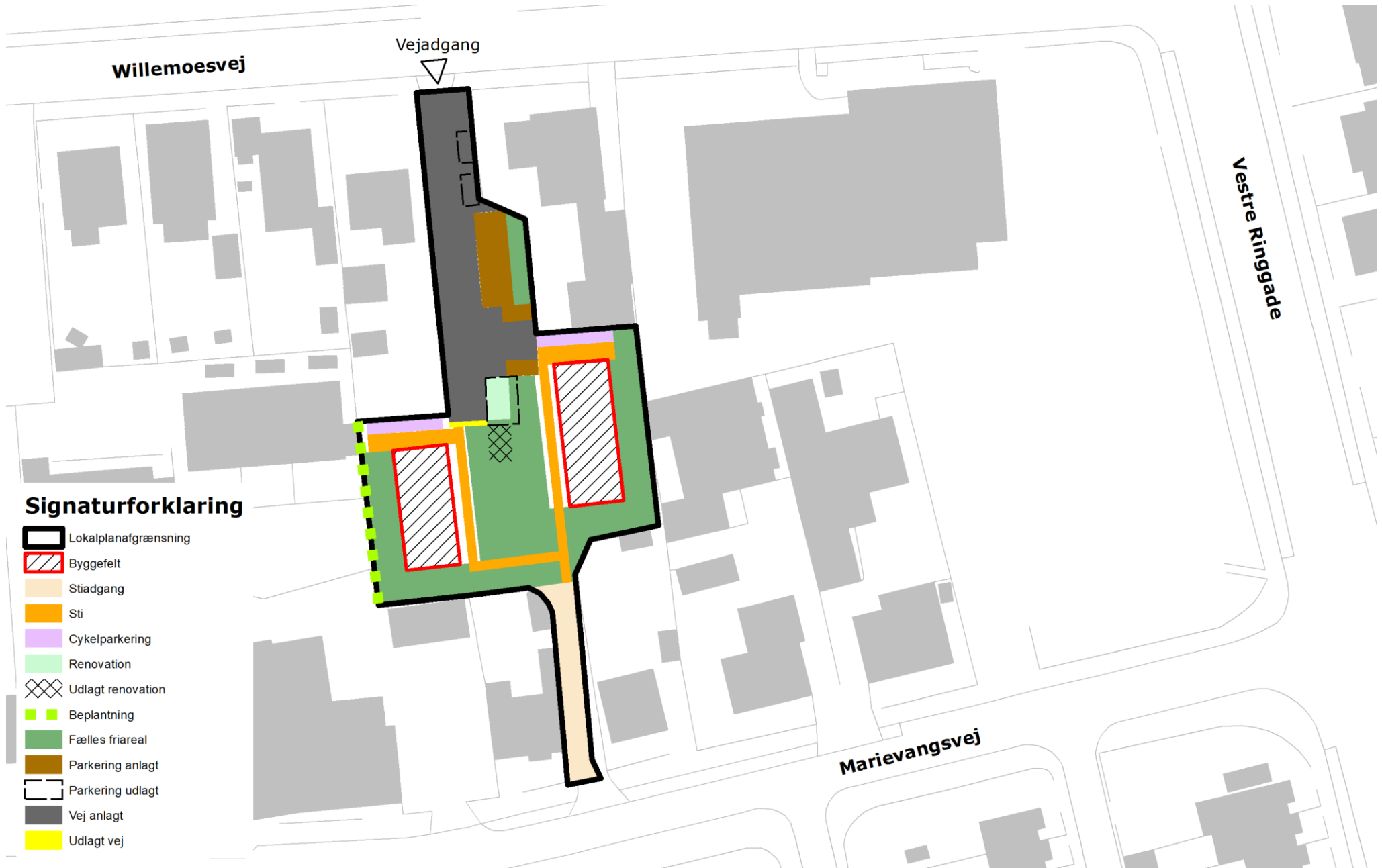
Det kan ikke afvises, at der kan være risiko for en skeloverskridende forurening til lokalplanområdet, da der er konstateret jordforurening på Marievangsvej 2.

Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke at være væsentlig.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

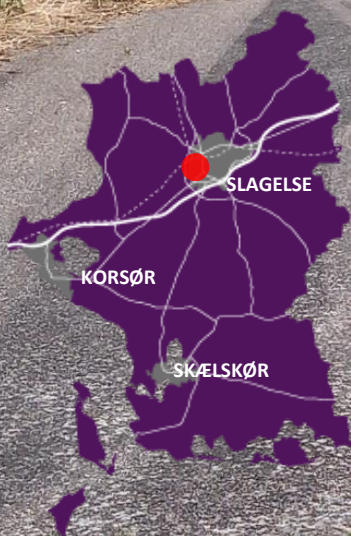
FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2021

UNGDOMSBOLIGER VED MARIEVANGSVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2023



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 26. maj 2023 til den 21. juli 2023.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 21. juli 2023.

Materialet skal sendes til:

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

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 31m, Slagelse Markjorder, beliggende på Marienvangsvej 10 i Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre kommuneplanrammen fra 1,5 etager til 2,5 etager og hæve bebyggelsesprocenten fra 30 til 40.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 3. september 2021 til den 17. september 2021. Kommunen modtog bemærkninger fra Miljøstyrelsen, der gør Slagelse Kommune opmærksom på diverse natur- og miljøforhold. Der er blevet redegjort for disse forhold i både lokalplan og kommuneplantillæg.

DRIKKEVANDSINTERESSER

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.

NATURA 2000

Afstanden til nærmeste Natura 2000-område, som er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, er mere end 11 km. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

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.

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Planen inkluderer ikke påvirkninger, der rækker ud over befæstede arealer i byzone. Ingen bilag IV-arter har yngle- eller rastesteder på befæstede arealer i byzone. Projektet vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

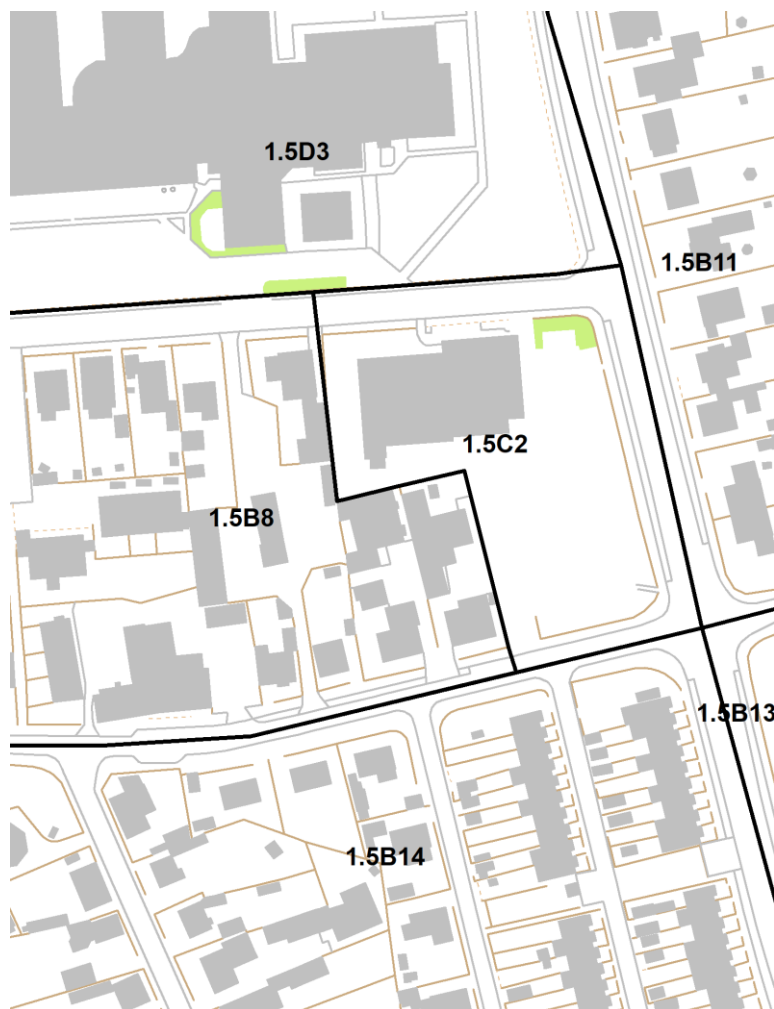
FORURENING

Naboejendommen Marievangsvej 2, 4200 matr. 11bk og 11du Slagelse Markjorder er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2), da Region Sjælland har konstateret forurening på matriklen og der desuden er viden om aktiviteter, der kan have medført forurening, som endnu ikke er undersøgt.

Det kan derfor ikke afvises, at der kan være risiko for en skeloverskridende forurening til Marievangsvej 10, 4200 Slagelse matr. 31m Slagelse Markjorder.

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

Området er endvidere omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i h.h.t. *jordflytnings bekendtgørelse nr. 1452 af 07. december 2015*.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.5B8.

For 1.5B8 gælder:

Plannummer: 1.5B8

Rammenavn: Strandvejen-Willemoesvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

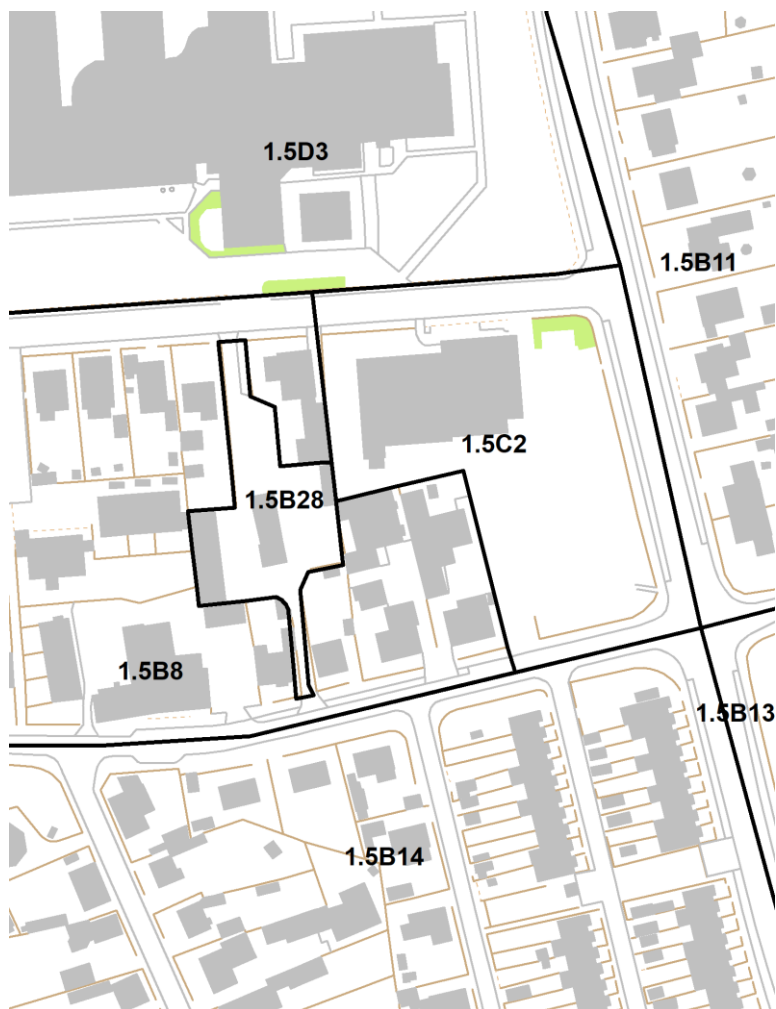
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 %

Maks. etageantal og højde: 1,5 etager

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til boligområde med mulighed for at opføre etageboligbebyggelse på 2,5 etager og en bebyggelsesprocent på 40.

Øvrige bestemmelser fjernes, da det nye rammeområde ikke er beliggende et sted med øget risiko for oversvømmelse, jf. Kommuneplan 2021, retningslinje 4.2.1, kortbilag 4.2.

For 1.5B28 gælder:

Plannummer: 1.5B28

Rammenavn: Boligområde mellem Willemoesvej og Marievangsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

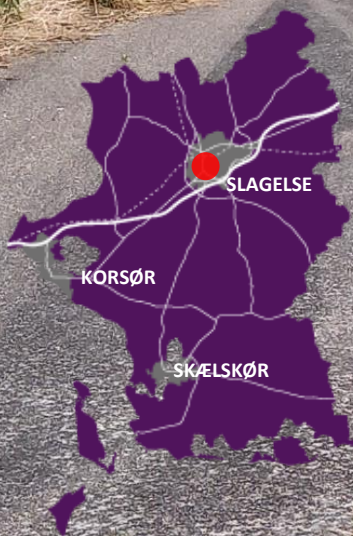
Maks. etageantal og højde: 2,5 etager

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

Kommuneplantillæg nr. 20 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. maj 2023.



SLAGELSE
KOMMUNE



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1261 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

UNGDOMSBOLIGER VED MARIEVANGSVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2023

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger muligheden for opførelsen af 18 nye ungdomsboliger ved Marievangsvej 10 i Slagelse. Ungdomsboligerne opføres som etagebyggeri i 2,5 etager med tilhørende parkeringspladser og fælles udearealer. Lokalplanområdet har tidligere fremstået med nedslidte bygninger, som er blevet nedrevet for at muliggøre opførelsen af de nye ungdomsboliger.

Placeringen af de nye ungdomsboliger er i tæt nærhed til Slagelses uddannelsesfirkant, hvor byens gymnasium og andre uddannelsesinstitutioner findes.

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*).



MARIEVANGSVEJ, 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 og kommuneplantillægget skal give mulighed for opførelsen af 18 nye ungdomsboliger i 2,5 etager med tilhørende fælles parkering og udearealer.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen forudsætter et kommuneplantillæg, der muliggør bebyggelse i 2,5 etager og en bebyggelsesprocent på 40.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Med lokalplanen planlægges fortætning forholdsvis centralt i Slagelse. Tætte bystrukturer skaber mindre afstande og støtter dermed gang- og cykeltrafik. Tæthed fremmer også kollektive og ressourcebesparende løsninger på andre felter såsom varmeforsyning, offentlig transport, affaldshåndtering og genbrug.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Det kan ikke afvises, at der kan være risiko for en skeloverskridende forurening til lokalplanområdet, da der er konstateret jordforurening på Marievangsvej 2 i Slagelse.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

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

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

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

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

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Beskyttede fortidsminder.	X			
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		<p>Museum Vestsjællands kontrol i arkiver og kort viser, at arealet ligger bebygget og terrænreguleret. Arealet ligger desuden uden for Slagelses middelalderlige afgrænsning og umiddelbart øst for den tidligere "Bredegades Mølle og Huus" jf. Rytterdistriktskort fra ca. 1760.</p> <p>Jordarbejder på planarealet udgør sandsynligvis ikke en risiko for at ødelægge arkæologiske interesser.</p>
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Fra lokalplanområdet er der ca. 200 m til Slagelse Gymnasium og de øvrige uddannelsesinstitutioner, som er en del af uddannelsesfirkanten.
Offentlige transportmuligheder.		X		Der er et busstoppested lige uden for lokalplanområdet på Marievangsvej.
Opholdsarealer.		X		Der anlægges fælles udearealer omkring de nye boliger.
Tryghed, kriminalitet mv.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Lokalplanområdet ligger nær Fodsporet, som er en natursti mellem Slagelse og Næstved. Lystanlægget, som er et rekreativt grønt område i Slagelse Bymidte, ligger ca. 2 kilometer fra lokalplanområdet.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Der kan i anlægsperioden forekomme gener for naboer.
Trafiksikkerhed.		X		Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Willemoesvej, og vejadgang for gående og cyklister fra Marievangsvej.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning	X			
Husdyrbrug: lugtgener	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Der kan i anlægsperioden forekomme gener for naboer.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Arealet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det vurderes at etableringen af et boligområde ikke medfører risici for grundvandet.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Overfladevand forsinkes til 2 l/s/ha i henhold til Slagelse kommunes Spildevandsplan. Overfladevand skal ledes til det fælleskloakerede kloaknet.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Regn- og overfladevand afledes til Slagelse Renseanlæg, hvor det bliver rensset inden udledning til recipient. Der vurderes derfor ikke at ske en væsentlig recipientpåvirkning som følge af planlægningen, idet der ikke udledes regn- og overfladevand direkte til recipient.
Aflledning af spildevand og rensning.		X		Lokalplanområdet skal tilsluttes det fælleskloakerede kloaknet.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Spildevand afledes til Slagelse Renseanlæg, hvor det bliver rensset inden udledning til recipient.
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		Det kan ikke afvises, at der kan være risiko for en skeloverskridende forurening til lokalplanområdet.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		<p>Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Naboejendommen Marievangsvej 2, 4200 matr. 11bk og 11du Slagelse Markjorder, er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2), da Region Sjælland har konstateret forurening på matriklen og der desuden er viden om aktiviteter, der kan have medført forurening, som endnu ikke er undersøgt.</p> <p>Det kan derfor ikke afvises, at der kan være risiko for en skeloverskridende forurening til lokalplanområdet.</p>
Flytning af jord.		X		Anlægsarbejdet kan medføre flytning og deponering af jord. Bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i h.h.t. jordflytnings bekendtgørelse jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).
Deponering af jord.		X		Anlægsarbejdet kan medføre flytning og deponering af jord. Bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i h.h.t. jordflytnings bekendtgørelse jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).
Råstoffer.	X			
Deponering af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Anlægsarbejdet kan medføre flytning og deponering af jord.
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		<p>Lokalplanområdet fremstår i dag som en bar grund, hvor der tidligere var flere erhvervsbygninger. Den nye etagebebyggelse vil skabe liv på matriklen og give mulighed for at tilbyde ungdomsboliger i nærheden af Slagelses uddannelsesfirkant.</p> <p>Den nye etagebebyggelse vil harmonere med den eksisterende rækkehusbebyggelse mod øst, da de i vis omfang får samme formsprog. Derudover kan den nye etagebygning mod øst ses som en forlængelse af den eksisterende parcelhusbebyggelse mod nord.</p>
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Røddlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1261 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

Opførelsen af de nye ungdomsboliger vil sikre nyt liv på matriklen og være med til at omdanne området fra erhvervsområde til boligområde. Ungdomsboligerne opføres i kort afstand til flere af Slagelses uddannelsesinstitutioner.

Det kan ikke afvises, at der kan være risiko for en skeloverskridende forurening til lokalplanområdet, da der er konstateret jordforurening på Marievangsvej 2.

Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke at være væsentlig.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1261 – Ungdomsboliger ved Marievangsvej, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen skal muliggøre opførelsen af 18 nye ungdomsboliger ved Marievangsvej i Slagelse. Boligerne bliver med tilhørende parkeringspladser og fælles udearealer.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ

1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1261 – Nye ungdomsboliger ved Marievangsvej – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering for Forslag til Lokalplan 1261 – Ungdomsboliger ved Marievangsvej, Slagelse og Kommuneplantillæg nr. 20.

29. marts 2023, Ebru Kuscu, Byplanlægger