

LOKALPLAN NR. 1228

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 54

UNGDOMSBOLIGER VED BJERGBYGADE,
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2021

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan omhandler Bjergbygade 20A-B-C i Slagelse og giver mulighed for opførelse af et forhus og et baghus til ungdomsboliger.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 25. juni 2021 til den 20. august 2021.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 20. august 2021.

Materialet skal sendes til:

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



BJERGBYGADE, SLAGELSE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE, BEVARING OG STØJ	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	17
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1228.....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT	37
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT UDEN NY BEBYGGELSE MOD VEJ.....	38
BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT MED NY BEBYGGELSE MOD VEJ.....	39
BILAG 4: SKYGGEDIAGRAMMER	40
KOMMUNEPLANTILLÆG NR 54	41
MILJØVURDERINGSSCREENING	47

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. Juli 2019.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at sikre, at ny bebyggelse mod gaden gives en principiel udformning, der gør, at den har et godt sammenspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning,
- 1.4 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringspladser, friarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Bygrunde

2b

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til etageboliger i form af ungdomsboliger.

3.2 Eksisterende bebyggelse

Det eksisterende forhus må fortsat anvendes til eksisterende lovlige formål.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang til etagebebyggelse

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

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

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

STIER

5.3 Stier

Der skal etableres stiforbindelser fra boligejendommene til Bjergbygade.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

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

Ad 5.4

Med muligheden for at henlægge parkeringspladser menes, at der skal reservere areal til det angivne antal parkeringspladser, men at en del af pladserne kan henligge som grønne arealer indtil der er behov for dem. Når behovet opstår, skal de udlagte parkeringspladser etableres.

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

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

PARKERING

5.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering på terræn som vist på kortbilag 2 og 3. Parkeringspladser på terræn kan suppleres med parkeringskælder. Parkeringskælder må placeres uden for det udlagte areal til parkering på kortbilag 2 og 3.

Parkeringen skal overholde følgende normer for parkeringspladser:

- 0,7 P-pladser pr. ungdomsbolig med mulighed for at henlægge 0,3 heraf som grønne områder i etableringsfasen.

Parkeringspladser skal tilvejebringes inden for lokalplanområdet.

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

5.5 Cykelparkering

Cykelparkering skal placeres inden for arealerne udlagt til parkering som vist på kortbilag 2 og 3. Antallet af cykelparkeringspladser skal være følgende:

- 1 cykelparkeringsplads pr. bolig for ungdomsboliger. Heraf 1 cykelparkeringsplads for ladcykel pr. 5 boliger
- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig for eksisterende dobbelthus

5.6 Parkering ved handicapforhold

Såfremt der etableres boliger som på kortbilag 2, stilles følgende krav til parkering ved handicapforhold:

Ved udformningen af parkeringspladser skal 1 parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap. Handicapparkeringspladsen skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Såfremt der etableres boliger som på kortbilag 3, stilles følgende krav til parkering ved handicapforhold:

Ved udformningen af parkeringspladser skal 2 parkeringspladser udformes, så den kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Ad 5.7

Græsarmeringssten giver mulighed for, at overfladevand kan sive ned i det øverste jordlag og kan give en parkeringsflade et grønne præg.

Ad 6.4

Om håndtering af regnvand – se § 9.13 og 9.14

Ad 6.5

Fællesledning ligger hen over byggefelt 2 på kortbilag 3. Det er kun muligt at anvende den del af byggefeltet, såfremt fællesledningen bliver flyttet. Dette kræver udarbejdelse af ny servitut efter nærmere aftale med SK Forsyning A/S.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.7 Handicapforhold

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

BEFÆSTELSE**5.8 Befæstelse, parkeringspladser**

Parkeringspladser på terræn skal være befæstet med følgende materiale: græsarmeringssten.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.3 Antenner

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

6.4 Kloakering

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

Kloakering skal forberedes til separatkloakering.

6.5 Fællesledning

Der må ikke bygges over fællesledning i lokalplanområdet. Funderingsnormen skal overholdes, og det skal garanteres, at kloakledningen ikke beskadiges. Fællesledningen ses på kortbilag 3.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2 og 3.
 Bevares eksisterende bebyggelse mod gaden, anvendes kortbilag 2.
 Bevares eksisterende bebyggelse mod gaden ikke, anvendes kortbilag 3.

Byggefelterne er udformet således:

I skel mod nord (skel op til matr. 3a Slagelse Bygrunde) må byggeriet placeres i skel.
 I øvrige naboskel er byggefelterne placeret min. 2,5 m fra skel.
 I skel mod vej er byggefeltet placeret i en facadebyggelinje.

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

7.2 Mindre, sekundære bygninger

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

7.3 Parkeringskælder

Parkeringskælder må placeres under jorden uden for byggefelter.

7.4 Facadebyggelinje

Bebyggelse inden for byggefelt 2 angivet på kortbilag 3 skal placeres med gadefacaden i den facadebyggelinje, som er vist på kortbilag 3.

7.5 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som trapper, elevator, svalegange, altaner og lignende må placeres uden for byggefelterne – dog ikke tættere på naboskel end byggefelterne.

OMFANG

7.6 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 110 %.

Ad 7.4

Facadebyggelinjen er defineret ud fra naboejendommenes facader

Ad 7.9

Skyggediagrammer fremgår af bilag 4. Baseret på skyggediagrammerne vurderes det ikke, at naboerne vil blive påvirket af væsentlige skyggegener fra nyt byggeri.

7.7 Etager

Byggeri inden for byggefelt 1 på kortbilag 2 og 3 må opføres i maks. 3 etager samt en tagterasse.

Byggeri inden for byggefelt 2 på kortbilag 3 må opføres i maks. 3 etager og uudnyttelig tagetage.

Der må etableres parkeringskælder.

7.8 Parkeringskælder

Parkeringskælder skal placeres helt under terræn. Dog må elevator til parkeringskælder være synlig.

7.9 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 14 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen. Det skal sikres, at naboer ikke er påvirket af væsentlige skyggegener fra nyt byggeri.

7.10 Husdybde

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE, BEVARING OG STØJ

Ad 8.1

Eksempler på farvevalg til facader. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.



Engelskrød



Røddokker



Oxydsort (varm)



Varm grå



Kønrøg (kold)



Kold grå

FACADER OG FARVER

8.1 Facader og farver

Ny bebyggelse inden for byggefelt 2, angivet på kortbilag 3, skal fremstå i røde mursten.

Facaden i stueetagen skal fremstå i en mursten i en mørkere eller lysere rød nuance end facadens øvrige mursten.

Etageadskillelse mellem stueetage og første sal skal markeres i murværket med eksempelvis en frise, gesimsbånd, stik i murværk eller et murskifte, der varierer fra det øvrige.

Ny bebyggelse indenfor byggefelt 1, angivet på kortbilag 2 og 3, skal fremstå i mursten eller facadebeklædning i træ, skifer, metal eller eternit.

Facadebeklædning i træ, skifer, metal eller eternit skal fremstå i sort eller grå eller røde nuancer. Facadebeklædning i træ kan også fremstå i træets naturlige farve.

Vinduer skal fremstå i hvid.

Cykelskure, renovationsskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i træ og skal fremstå i sort, grå eller røde nuancer.

8.2 Altaner

Der må ikke etableres altaner mod vej.

8.3 Gesimser

Ny bebyggelse indenfor byggefelt 2, angivet på kortbilag 3, skal fremstå med gesimser.

8.4 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m.

8.5 Ventilationsafkast

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

TAGE

8.6 Tagform

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

Tag indenfor byggefelt 1, angivet på kortbilag 2 og 3, kan dog udføres som fladt tag med tagterrasse.

8.7 Taghældning, sekundære bygninger

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

8.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen på ny bebyggelse skal udføres med uglaseret rød vingetagsten.

Tagbeklædningen på ny bebyggelse indenfor byggefelt 1 må dog være i andre materialer, såfremt der etableres tagterrasse.

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

8.9 Tagmaterialer, genskin

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

8.10 Solceller

Der må gerne opsættes solceller på taget inden for byggefelt 2, angivet på kortbilag 3. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller nedfældes i tagfladen. Solcellerne må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi passerende.

Solcellerne må ikke placeres andre steder.

8.11 Kviste og tagvinduer

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

8.12 Skorstene

Der må ikke etableres skorstene på nyt byggeri.

Ad 8.9

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

Ad 8.10

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

SKILTE

8.13 Skilte

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

VINDUER

8.14 Vinduer

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

BEVARING

8.15 Bevaringsværdig bygning

Eksisterende bebyggelse angivet på kortbilag 2 er bevaringsværdigt med en bevaringsværdi 5 og må kun nedrives såfremt, der opføres ny boligbebyggelse med minimum samme grundareal indenfor byggefelt 2 angivet på kortbilag 3.

BEBYGGELSE, STØJ

8.16 Støjniveau på boligfacader må ikke overstige L_{den} 68 (dB).

Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbnede vinduer ($0,35m^2$) må ikke overstige L_{den} 46 (dB).

Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer må ikke overstige L_{den} 33 (dB).

Ad 8.16

Såfremt beregninger af støj viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overskredet, vil isolerings- og afskærmningsforanstaltninger være en betingelse for ibrugtagningstilladelse.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad 9.1

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.

Ad 9.4

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

BEPLANTNING

9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

Der kan etableres en tagterrasse inden for byggefelt 1, angivet på kortbilag 2 og 3.

Øvrige friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.2 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg med græs, buske eller lignende, hvor der ikke etableres parkeringspladser.

HEGN

9.3 Hegn

Der skal etableres hegn i skel mod nabomatrikler på steder, hvor der ikke er byggeri i skel. Hegn i skel skal være mellem 1,2 m og 1,8 m i højden.

TERRÆNREGULERING

9.4 Terrænregulering

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

9.5 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

9.6 Fælles friarealer

Der udlægges flere fælles friarealer som vist på kortbilag 2 og 3.

Tagterrasse på byggeri inden for byggefelt 1, angivet på kortbilag 2 og 3, udlægges som fælles friareal med et samlet opholdsareal på min. 150 m². Såfremt der ikke etableres tagterrasse, skal et tilsvarende areal findes inden for et ikke benyttet parkeringsareal eller et ikke benyttet byggefelt og anvendes til fælles friareal.

Der må ikke etableres parkering på fælles friarealer.

9.7 Oplag forbudt

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

9.8 Befæstelse, friarealer

På friarealerne på terræn må maks. 25 % af grundarealet befæstes.

9.9 Opholdsarealer, Støj

Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger må ikke overstige L_{den} 58 (dB).

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.10 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. Kortbilag 2 og 3 angiver areal reserveret til renovation.

9.11 Lyskilder

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

Ad 9.8

Dette er af hensyn til regnvandsnedslivning i området.

Ad 9.9

Såfremt beregninger af støj viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overskredet, vil afskærmningsforanstaltninger være en betingelse for ibrugtagningstilladelse.

Ad 9.10

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.11

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

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.

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.

9.12 Lyskilder, størrelse

Lyskilder på parkeringspladser og fælles arealer skal være pullertbelysning og må maksimalt have en højde på 1,2 m. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.13 Håndtering af regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak.

Regnvand (overfladevand) skal afledes til kloak i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune.

Regnvand må ikke ledes til faskiner.

9.14 Regnvand, parkering

Parkeringspladserne skal befæstes med græsarmering, der giver mulighed for nedsivning af regnvand.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det eksisterende kloaknet, jf. § 6.4.

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det kan dokumenteres, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, jf. §§ 8.15 og 9.9.

10.3 Vejadgang, stier og parkering

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

10.4 Afledning af regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand, jf. § 9.13

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

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

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

SERVITUTTER

11.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 Midlertidige retsvirkninger

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 25. juni 2021 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 25. juni 2022.

Ad 12.1

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

Ad 12.2

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

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

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.

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).

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1228

Lokalplan 1228 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 21. juni 2021.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1228's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

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

Lokalplanområdet ligger bebygget med et ældre hus fra 1850, der er bevaringsværdigt ifølge eksisterende lokalplan nr. 76, boligområde ved Bjergbygade. Historisk set er huset en del af en lavere bebyggelse, der omgav bykernen. Der er dog sket en byudvikling med etagebyggeri på den side af Bjergbygade, som lokalplanområdet ligger på. Bygherre ønsker at bygge ungdomsboliger som etagebyggeri og dermed fortsætte byudviklingen i området.



Visualisering af nyt forhus langs Bjergbygade.



Visualisering af nyt baghus set fra Klosterhaven.

Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge principper for placering, omfang og udseende for et etagebyggeri indrettet til ungdomsboliger med parkering og fælles friarealer.

Indhold

Lokalplanen, der har en størrelse på 1.200 m², giver mulighed for at opføre et forhus og et baghus. Grunden er centralt beliggende i Slagelse. Boligerne planlægges som ungdomsboliger. Til boligerne planlægges friarealer i form af mindre grønne områder og en tagterrasse på baghuset.

Lokalplanen er udformet med en fleksibilitet, der gør det muligt at etablere et baghus, men beholde eksisterende bebyggelse. Eller at etablere både et baghus og et forhus. Fuldt bebygget vil lokalplanområdet kunne omfatte ca. 43 ungdomsboliger.

Forhuset, der har facade mod Bjergbygade, skal tilpasses udtrykket i etagebyggerierne langs den side af Bjergbygade, lokalplanområdet ligger på. Bebyggelsen skal udføres i røde mursten og stueetagen skal markeres. Forhuset må etableres i op til 3 etager med sadeltag udført med uglaserede, røde vingetagsten.

Baghuset skal etableres i tilknytning til baghus på naboejendom. Bebyggelsen skal fremstå i mursten eller med facadebeklædning i træ, skifer, metal eller eternit. Facadebeklædning skal fremstå i sorte, grå eller røde nuancer. Facadebeklædning i træ kan også fremstå i træets naturlige farve. Vinduer skal fremstå i hvid. Baghuset må etableres i op til 3 etager med mulighed for tagterrasse.

Adgang til lejlighederne sker fra gårdrummet, hvorfra der er adgang til Bjergbygade. Parkering kan etableres dels med parkering i gårdrum og dels med parkeringskælder. I henhold til gældende parkeringsnorm skal der etableres 0,7 p-pladser pr. ungdomsbolig inden for lokalplanområdet, heraf kan 0,3 henlægges som grønne områder i etableringsfasen.

Lokalplanområdet er beliggende tæt på centrum og i gåafstand fra Slagelse Station og grønne områder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Følgende retningslinjer vil blive behandlet i lokalplanens redegørelse:

1.1.15 Ved byudvikling og ændret anvendelse af allerede kommuneplanlagte arealer skal der tages hensyn til drikkevandsinteresser, særligt i følsomme områder (NFI) og i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

- *Se afsnit om grundvand s. 28*

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.

- *Se afsnit om eksisterende forhold s. 25*

4.3.2 Ved byudvikling, herunder nyudlæg til bebyggelse, byomdannelse og anlægsaktivitet skal den konkrete planlægning eller anlægsaktivitet forholde sig til, hvordan en trussel for oversvømmelse kan håndteres.

- *Se afsnit om klimatilpasning s. 28*

4.5.2 Kommune- og lokalplanlægningen bør forholde sig til den mulige risiko for høj grundvandsstand.

- *Se afsnit om grundvand s. 28*

4.5.3 I områder med en sandsynlighed for høj grundvandsstand, bør grundvandsforholdene undersøges nærmere, inden der etableres bebyggelse og andre anlæg.

- *Se afsnit om grundvand s. 28*

4.5.4 I områder med høj grundvandsstand bør håndteringen af regnvand ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.

- *Se afsnit om regnvandshåndtering s. 31*

8.2.5 Ved placering af nye støjfølsomme områder i nærheden af veje og jernbaner må støjniiveauet i området normalt ikke overstige Miljøstyrelsens grænseværdier for lydniveau (fra veje og jernbaner) i støjfølsomme områder.

- *Se afsnit om støj s. 29*

10.3.1 Forhold vedrørende parkering i købstæderne skal overholde Slagelse Kommunes Parkeeringsstrategi.

- *Se afsnit om parkeringsforhold s. 30*

Følgende generelle rammer vil blive behandlet i lokalplanens redegørelse:

Generelt er bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse på 30, for tæt-lav er den 40, og for etagebebyggelser 50. Boligbebyggelser i centerområder må have en højere bebyggelsesprocent for at give muligheder for fortætning.

- *Se afsnit om bebyggelsesprocent s. 25*

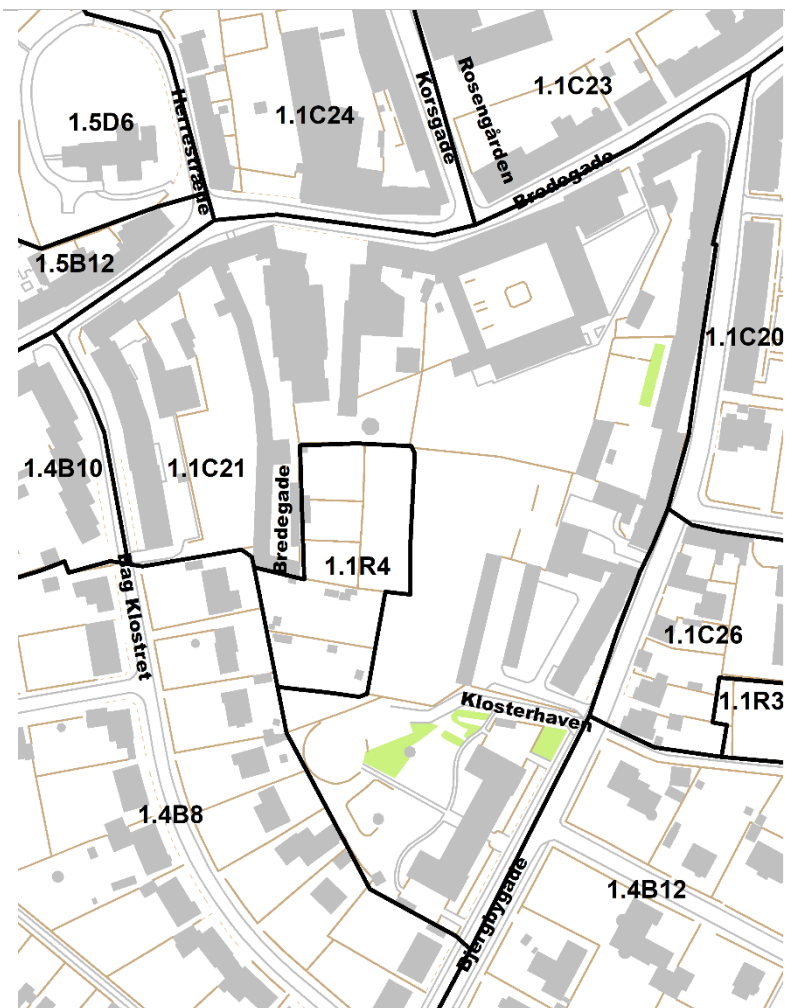
Slagelse by

Det fælles kloaksystem i Slagelse by skal aflastes, da det ikke er bygget til de store mængder regn, der ofte medfører oversvømmelser. Som i resten af kommunen betyder det, at der skal planlægges for, at regnvandet håndteres lokalt. Grundvandet står dog højt i byen, og LAR-løsninger baseret på øget nedsivning af regnvand er ikke altid oplagte.

Alternative muligheder inden for LAR, der skal tænkes ind i lokalplanlægning omfatter:

- Opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask.
- Grønne strukturer (f.eks. tage, vægge) og beplantninger til forsinkelse og fordampning af regnvand.
- Rekreative vandelementer som et dynamisk element i byens landskab, f.eks. lavninger, søer, bassiner og trug, hvor vandet recirkuleres og er synligt.

- *Se afsnit om regnvandshåndtering s. 31*



Lokalplanområdet er i dag omfattet af Kommuneplanramme 1.1C21.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1C21, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1C21

Rammenavn: Gl. Kloster m.v.

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bymidte

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3.5

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

Lokalplan 1228 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.1C21, idet der ønskes at etablere boliger i etagebyggeri med op til 4 etager. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 54

Kommuneplantillægget tilføjer en ny ramme for et område, der omfatter matr. nr. 2b Slagelse Bygrunde. Den nye kommuneplanramme tages ud af det eksisterende rammeområde 1.1C21 (Gl. Kloster m.v.) og der oprettes et rammeområde 1.1C30. I den nye kommuneplanramme giver områdets anvendelse mulighed for etageboligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 110 og et maks. etageantal på 4 etager.

Der er gennemført en idéfase fra den 12. november 2020 til den 26. november 2020. Kommunen modtog i alt 15 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i planlægningen:

- Ideer omkring facaden ud mod Bjergbygade er blevet brugt som inspiration.
- En opmærksomhed på støjen fra trafikken, har givet anledning til en grundigere behandling af dette emne.

Kommuneplantillægget er at finde på side 41.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 76, Boligområde ved Bjergbygade, vedtaget af Slagelse byråd 17. december 1984. Lokalplanen giver ikke mulighed for det ønskede byggeri. Samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplan 1228 ophæves lokalplan nr. 76 for det område, der er omfattet af lokalplan 1228.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

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

EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende bebyggelse

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

Den nordligste del af Bjergbygade er bebygget med etagebyggeri i 2-3 etager og indgår i en sammenhæng med bebyggelsen i Slagelse bymidte. Etagebebyggelsen fortsætter ca. 350 m ned ad Bjergbygades vestlige side, hvor lokalplanområdet er beliggende. På den østlige side af gaden stopper randbebyggelsen efter ca. 100 m, hvorefter bebyggelsen har præg af større eller mindre fritliggende bygninger ofte omgivet af have. Etagebyggerierne er opført i perioden 1938-1986. Etagebyggeriets gennemgående træk er røde murstensfacader og sadeltag i tagsten i røde og brune nuancer. Enkelte etagebygninger har fladt tag.

De fritliggende huse er ofte ældre og indgår i en sammenhæng med bebyggelsen syd for Rytterstaldstræde og længere mod øst omkring Slotsgade og Fruegade, som overvejende består af 1-etages huse med sadeltag samt relativt korte facadelængder.

Inden for lokalplanområdet er der en 1-etagers bygning med sadeltag, der indgår i sammenhæng med de ældre fritliggende huse. Facaden er pudset og hvidmalet. Taget er beklædt med røde vingetegl. Bygningen er bevaringsværdig med en bevaringsværdi 5 og beskyttet mod nedrivning i eksisterende lokalplan nr. 76, boligområde ved Bjergbygade, Slagelse. Bygningen er dårligt vedligeholdt.

Et etagebyggeri inden for lokalplanområdet kan indgå i sammenhæng med det omkringliggende etagebyggeri og knytte sig til sammenhængen med bymidten.

Bebyggelsesprocent:

Generelt er bebyggelsesprocenten for etagebebyggelser 50. Boligbebyggelser i centerområder må have en højere bebyggelsesprocent for at give muligheder for fortætning. I kommuneplanrammen er der angivet en bebyggelsesprocent på 110 for området som helhed. I lokalplanområdet giver den eksisterende lokalplan nr. 76 mulighed for en bebyggelsesprocent på 110. Det vurderes, at indeværende lokalplan skal give mulighed for en tilsvarende bebyggelsesprocent på 110.

Trafikale forhold

Bjergbygade er meget trafikeret. En trafiktælling fra juni 2018 viser, at der over et gennemsnitligt døgn passerer 3750 køretøjer. På Bjergbygade kører busrute 903, ca. 2 gange i timen. Ud for lokalplanområdet er gaden ekstra smal.

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

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

Kollektiv trafikbetjening

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

Skoler og institutioner

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

Landskabelige og rekreative forhold

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

Servitutter

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

Matr.nr. 2b, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 3/2-1890

Titel: 03.02.1890-907373-23

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune/SK Forsyning

Servituten omhandler kloakledning

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 forsyningselskaber 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 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

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Lov om forurennet jord (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). Hele området ligger indenfor områdeklassificeret område for let forurennet jord. Håndtering og bortskaffelse af jord fra matriklerne skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelse.

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

Da lokalplanens formål er at opføre boliger (følsom arealanvendelse), skal det sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller, at der er etableret en varig fast belægning, jf. §72b i Lov om forurennet jord.

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

Grundvand

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

Lokalplanområdet er ikke omfattet af hverken NFI (nitratfølsomme indvindingsområder) eller BNBO (boringsnære beskyttelsesområder).

Lokalplanområdet er beliggende i et område med en forventet høj grundvandsstand vinter og forår. Grundvandsforholdene bør undersøges nærmere, inden der etableres bebyggelse og andre anlæg.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor risikoen for oversvømmelse som følge af øget nedbørsintensitet er vurderet til at kunne forekomme hvert 50. til hvert 100. år. Der ses ikke områder hvor vandet løber til og samler sig i tilfælde af skybrud. Det vurderes derfor, at der ikke skal foretages særlige tiltag i forhold til klimatilpasning.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Der er ca. 11 km til nærmeste Natura 2000 område (Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose med område nr.: 163) På grund af afstanden vurderer vi, at udførelsen af det der er beskrevet i lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil påvirke naturtyper eller arter på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

Arealet som skal lokalplanlægges, ligger i bymæssig og tæt bebyggelse. Dermed er vores vurdering, at arealet ikke er velegnet som yngle- eller rasteområde for arter der er opført på habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer derfor, at planen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter.

Fredning og bevaring

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

Bygningen er beskyttet mod nedrivning af lokalplan 76 fra 1984. Denne skal aflyses for området, for at det kan gøres muligt at nedrive den bevaringsværdige bygning.

En bevaringsværdig bygning med en SAVE-vurdering på 5 er kun beskyttet af lokalplanen og ikke gennem kommuneplanen, der kun beskytter bygninger til og med en bevaringsværdi på 4.

STØJFORHOLD

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

I foroffentlighedsfasen har flere naboer gjort opmærksom på, at de er plagede af trafikstøj. En trafiktælling fra juni 2018 viser, at der over et gennemsnitligt døgn passerer 3750 køretøjer. Det er derfor sandsynligt, at trafikstøjen fra Bjergbygade overstiger vejledende grænser for trafikstøj indenfor lokalplanområdet.

Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007: "støj fra veje" angiver de vejledende grænseværdier for støj i forskellige områder i forhold til deres anvendelse. Her ses det f.eks. at den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj i støjfølsomme områder som boligområder er L_{den} 58 (dB). Der kan dog planlægges for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder ved en såkaldt huludfyldning. Her er det dog en forudsætning at følgende sikres:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og

- udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer ved 0,35 m² åbning (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

I bygningsreglementet findes krav for grænseværdier i forbindelse med byggeri i situationer, hvor der er tale om huludfyldning. Disse skal følges:

Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: L_{den} 58 (dB)

Støjniveau på boligfacader: L_{den} 68 (dB)

Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbnede vinduer (0,35m²): L_{den} 46 (dB)

Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: L_{den} 33 (dB)

Ved ibrugtagning af byggeriet vil der blive stillet krav om dokumentation af, at støjgrænserne for boliger og opholdsarealer overholdes.

I foroffentlighedsfasen er der også blevet udtrykt en bekymring for, om et etagebyggeri ud mod Bjergbygade kan reflektere trafikstøjen over til bygningerne på den modsatte side af gaden. Det er Slagelse Kommunes vurdering, at støjrefleksionen fra bygningsfacaden vil være mindre end den direkte støj og derfor ikke vil bidrage til et øget støjniveau.

PARKERINGSFORHOLD

I Slagelse Kommunes Parkeringsstrategi er det defineret hvilke parkeringsnormer, der er gældende for bl.a. ungdomsboliger i Slagelse by. Antallet af parkeringspladser skal være i overensstemmelse med parkeringsnormerne i den parkeringsstrategi der gælder, når byggetilladelse gives.

SKYGGEPÅVIRKNING

Det skal sikres, at naboer ikke er påvirket af væsentlige skyggegener fra nyt byggeri. Skyggediagrammer fremgår af bilag 4. Baseret på skyggediagrammerne vurderes det ikke, at naboerne vil blive påvirket af væsentlige skyggegener fra nyt byggeri.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Kloak skal forberedes til separatkloakering.

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.

Da lokalplanområdet har et relativt lille ikke befæstet friareal, er der en række LAR-løsninger, der ikke er mulige. Lokalplanområdet er beliggende i et område med en forventning om en høj grundvandsstand vinter og forår, hvorfor håndteringen af regnvand skal ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.

Der findes alternative muligheder inden for LAR, der kan tænkes ind i projekteringen:

- Grønne strukturer (f.eks. tage, vægge) og beplantninger til forsinkelse og fordampning af regnvand.
- Rekreative vandelementer som et dynamisk element i byens landskab, f.eks. lavninger, søer, bassiner og trug, hvor vandet recirkuleres og er synligt.

Da lokalplanområdet er fælleskloakeret, vil regnvand blive ledt til rensningsanlæg.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

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

Ledningsanlæg

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

Fællesledning ligger hen over byggefelt 2. Det er kun muligt at anvende den del af byggefeltet, såfremt fællesledningen bliver flyttet. Dette kræver udarbejdelse af ny servitut efter nærmere aftale med SK Forsyning A/S.

Der må gerne etableres parkeringspladser over fællesledningen.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme. Der er ikke tilslutningspligt.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

Nyere tids interesser:

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

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

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.

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

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

Arkæologi/jordfund:

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

Museet anbefaler, at man altid indhenter en udtalelse, jf. museumslovens §25 før jordarbejder indenfor kulturarvsarealet påbegyndes. I særdeleshed på arealer uden nyere kælder. Det giver bygherre de bedste muligheder for at undgå uplanlagte og fordyrende standsninger af jordarbejder.

Vi erindrer om, at kommune/byråd, jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

Henvelender 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.

Lokalplanens og kommuneplantillægts formål er at muliggøre opførelsen af etagebyggeri i den centrale del af Slagelse.

Nogle af de undersøgte parametre i Miljøvurderingsscreeningen er fundet at have en mindre væsentlig indvirkning på miljøet. De mest relevante af dem er beskrevet her:

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

Bygningen er beskyttet mod nedrivning af eksisterende lokalplan nr. 76 fra 1984. Denne skal aflyses for området, for at det kan gøres muligt at nedrive den bevaringsværdige bygning. En bevaringsværdig bygning med en SAVE-vurdering på 5 er kun beskyttet af lokalplanen og ikke gennem kommuneplanen, der kun beskytter bygninger til en bevaringsværdi på 4.

• **Støj:** Under anlægsarbejdet kan der forekomme gener for naboer i området.

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

I foroffentlighedsfasen har flere naboer gjort opmærksom på, at de er plagede af trafikstøj. En trafiktælling fra juni 2018 viser, at der over et gennemsnitligt døgn passerer 3750 køretøjer forbi.

Det er derfor sandsynligt at trafikken fra Bjergbygade overstiger vejledende grænser for trafikstøj indenfor lokalplanområdet.

Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007: "støj fra veje" angiver de vejledende grænseværdier for støj i forskellige områder i forhold til deres anvendelse. Her ses det f.eks. at den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj i støjfølsomme områder som boligområder er Lden 58 (dB).

Der kan dog planlægges for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder ved en såkaldt huludfyldning. Her er det dog en forudsætning at følgende sikres:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer ved 0,35 m² åbning (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Det vurderes at der er tale om huludfyldning, da lokalplanområdet er beliggende centralt i Slagelse.

Ved ibrugtagning af byggeriet vil der blive stillet krav om dokumentation af at støjgrænserne for boliger og opholdsarealer overholdes.

•**Skygger:** Det skal sikres, at naboer ikke er påvirket af væsentlige skyggegener fra nyt byggeri. I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet skyggediagrammer. Baseret på skyggediagrammerne vurderes det ikke, at naboerne vil blive påvirket af væsentlige skyggegener fra nyt byggeri.

•**Trafiksikkerhed:** Parkering i lokalplanområdet skal ske i gård/parkeringskælder. Hvis der for ejendommens almindelige drift er behov for midlertidig standsning på offentlig vej i forbindelse med af- og pålæsning, kan det være forbundet med gener for trafikken på Bjergbygade. Derfor skal det tilstræbes, at der kun i begrænset omfang, og kun i forbindelse med tømning af affaldsbeholdere, foretages standsning ud for ejendommen. Hvis det viser sig, at der opstår trafikale problemer i forbindelse med denne aktivitet, skal ejendommen medvirke til at løse problemet, så der ikke opstår problemer med trafikafviklingen på Bjergbygade.

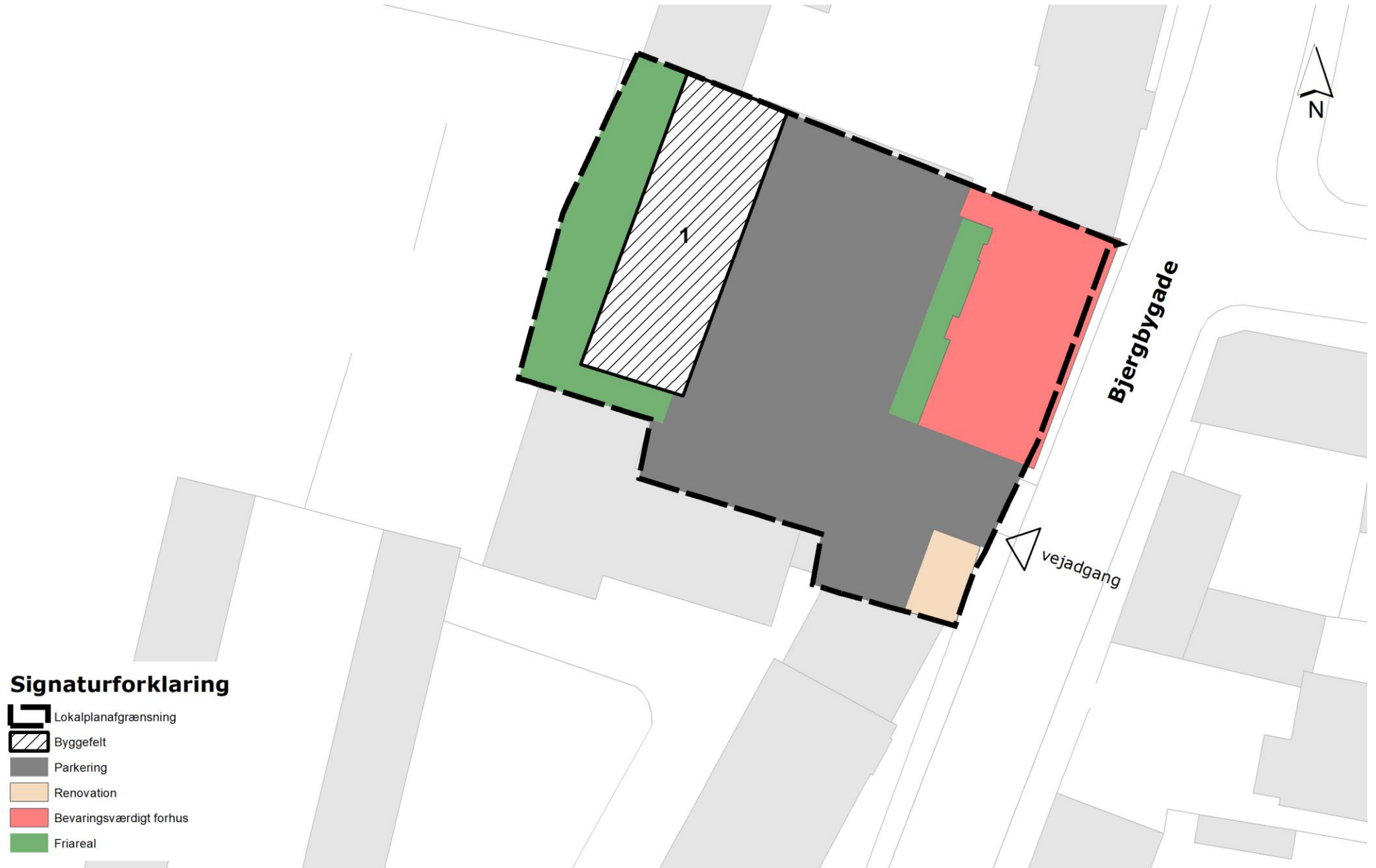
•**Visuel påvirkning:** Lokalplanen skal give mulighed for en fortætning. Det planlagte baghus vil være synligt fra den bagvedliggende private park. Den planlagte bebyggelse mod gadeplan vil ændre oplevelsen af gadeforløbet. I dag ses Bjergbygade 20 som et synligt spor af en bebyggelse i området, der var lavere end den, der er i dag. Den planlagte bebyggelse vil udfylde husrækken mod gadeplan og tilpasse det øvrige etagebyggeri.

Samlet set vurderes det, at der er planlagt for, at disse parametre ikke får så væsentlig en betydning, at det resulterer i et krav om miljøvurdering.







BILAG 1: MATRIKELKORT



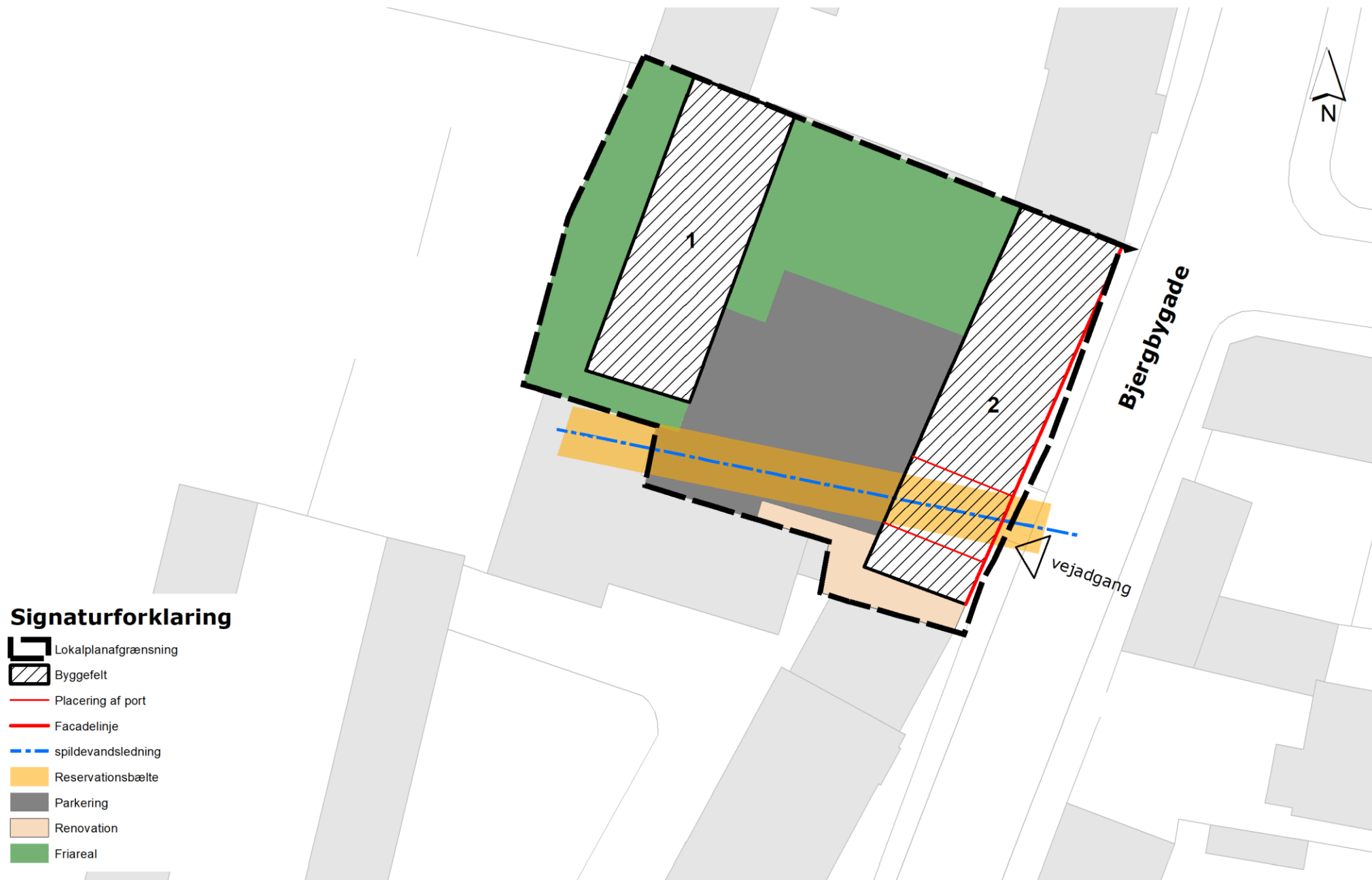
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT UDEN NY BEBYGGELSE MOD VEJ



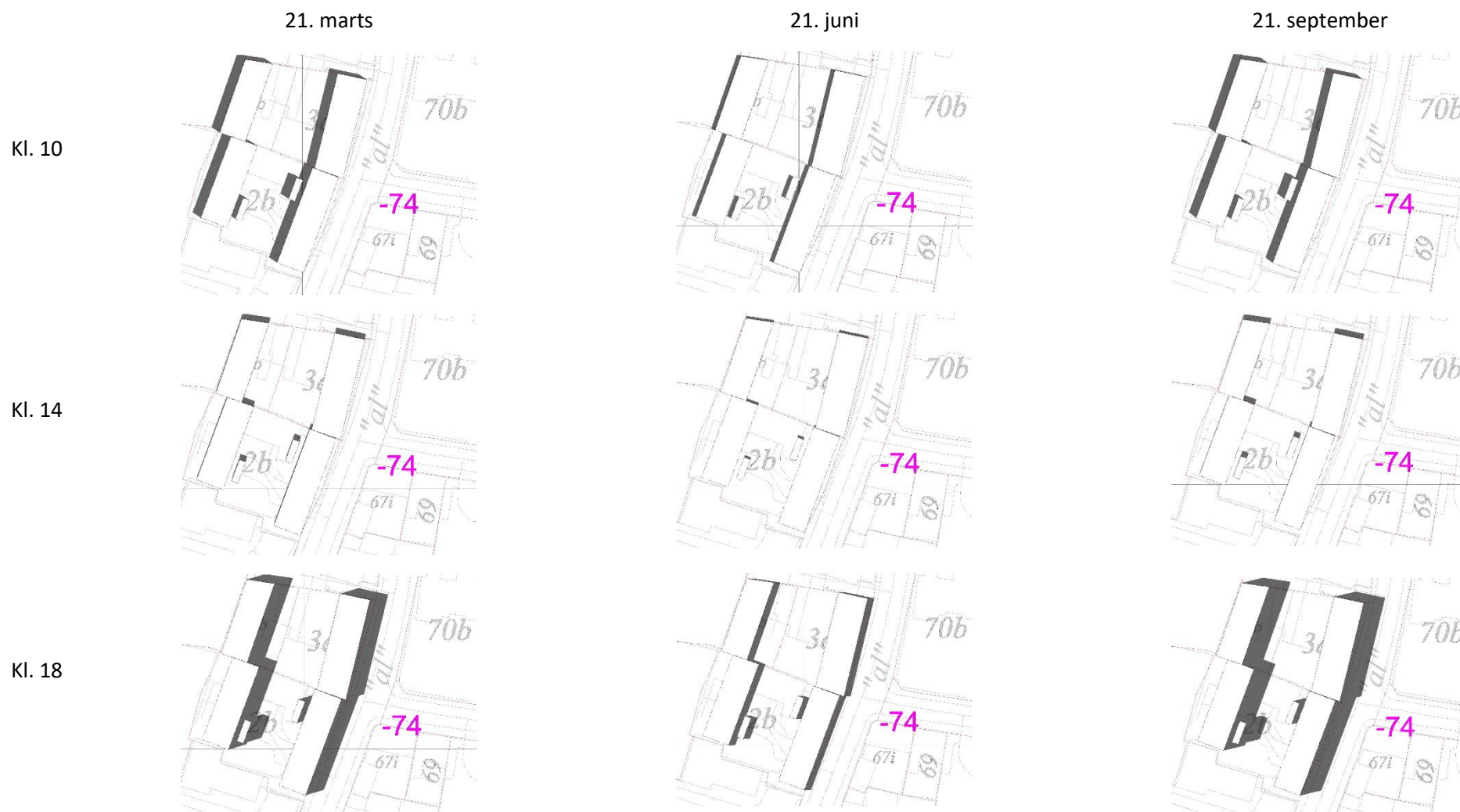
Signaturforklaring

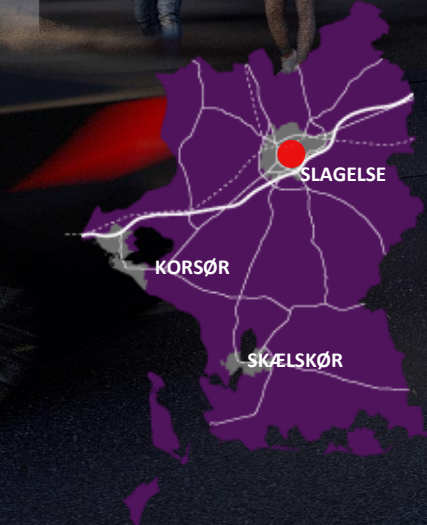
-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Parkering
-  Renovation
-  Bevaringsværdigt forhus
-  Friareal

BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT MED NY BEBYGGELSE MOD VEJ



BILAG 4: SKYGGEDIAGRAMMER





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 54

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2017

UNGDOMSBOLIGER VED BJERGBYGGADE,
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2021

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 54

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 25. juni 2021 til den 20. august 2021.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 20. august 2021.

Materialet skal sendes til:

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

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 2b Slagelse Bygrunde, beliggende på adressen Bjergbygade 20 A-B-C, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge en ny kommuneplanramme, der giver mulighed for boligbyggeri i 4 etager.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 12. november 2020 til den 26. november 2020. Kommunen modtog 15 idéer, forslag og øvrige kommentarer.

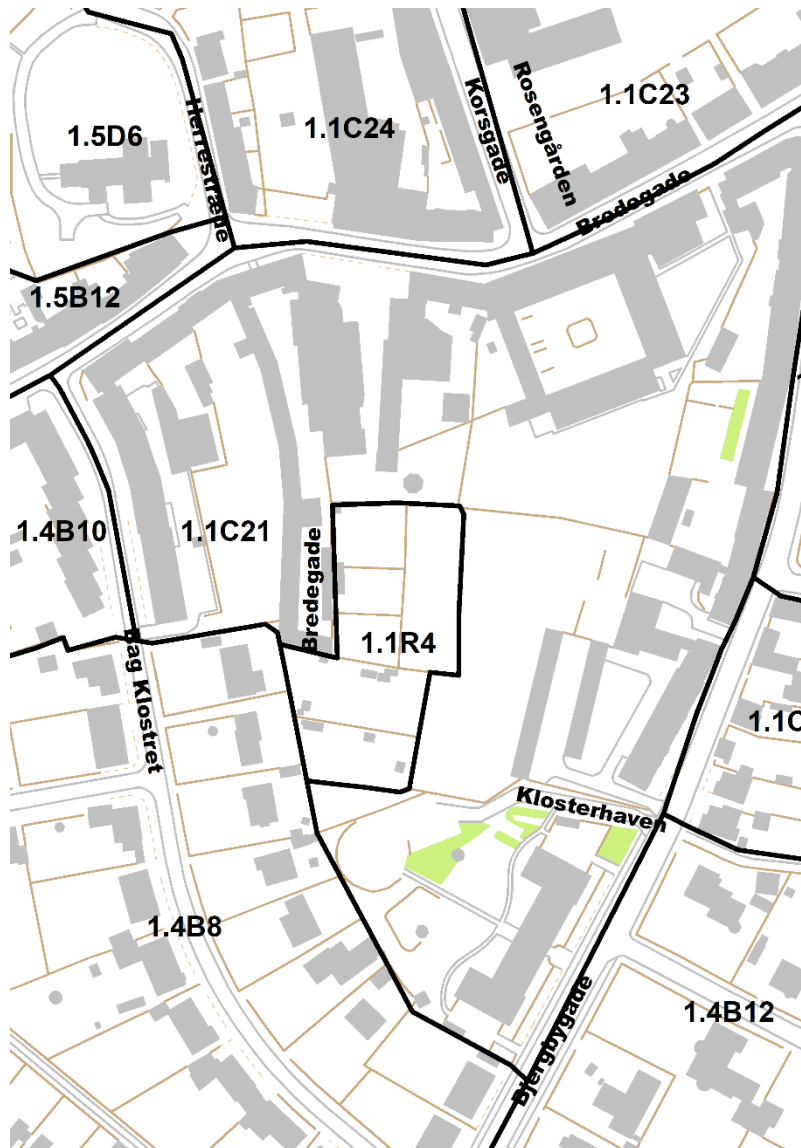
Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Ideer omkring facaden ud mod Bjergbygade er blevet brugt som inspiration.
 - En opmærksomhed på støjen fra trafikken, har givet anledning til en grundigere behandling af dette emne.
-

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.

Arealet som skal lokalplanlægges, ligger i bymæssig og tæt bebyggelse. Dermed er det Slagelse Kommunes vurdering, at arealet ikke er velegnet som yngle- eller rasteområde for arter der er opført på habitatdirektivets bilag IV. Slagelse Kommune vurderer, at planen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.1C21.

For 1.1C21 gælder:

Plannummer: 1.1C21

Rammenavn: Gl. Kloster m.v.

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bymidte

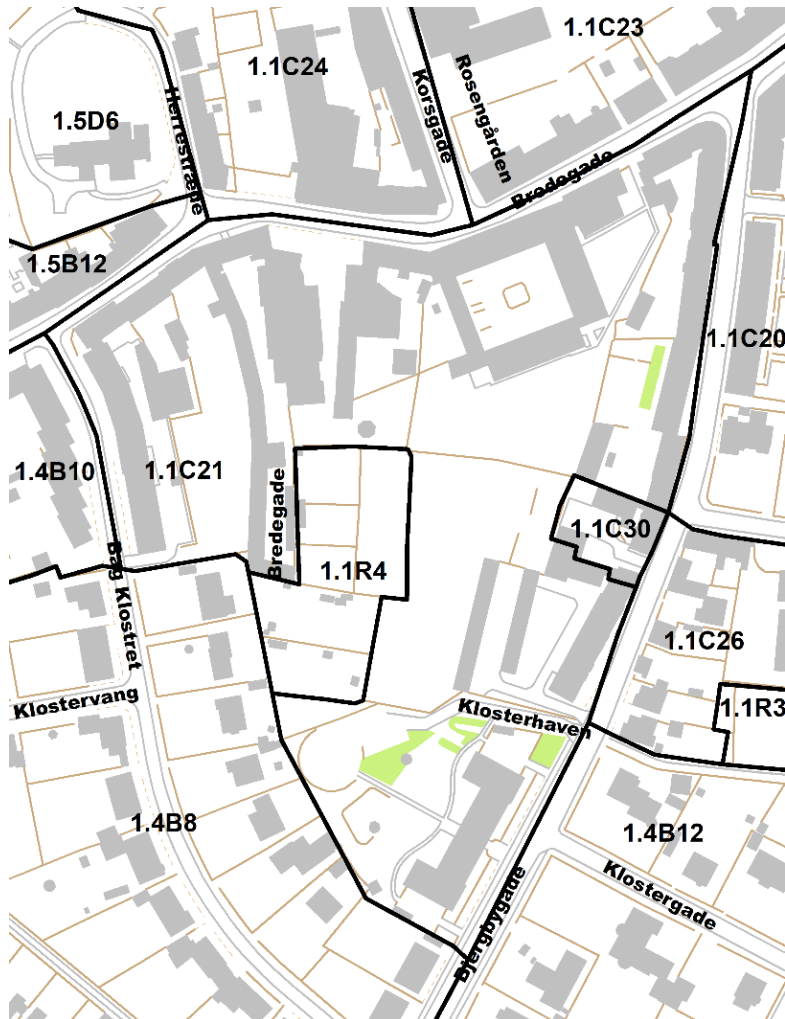
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3.5

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



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til boliger.

For 1.1C30 gælder:

Plannummer: 1.1C30

Rammenavn: Bjergbygade 20

Anvendelse generelt: Centerformål

Anvendelse specifik: Boliger

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110

Maks. etageantal og højde: 4

Øvrige bestemmelser:

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 54

Kommuneplantillæg nr. 54 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 21. juni 2021.



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1228 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 54

UNGDOMSBOLIGER VED BJERGBYGGADE
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2021

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at bygge en række ungdomsboliger på Bjergbygade 20 a-b-c i Slagelse.

Der gives mulighed for, at eksisterende bevaringsværdige bygning kan rives ned, og at et nyt etagebyggeri kan bygges langs gadeforløbet i samme skala som nabobygningerne. Der gives endvidere mulighed for, at der kan bygges yderligere en etagebygning på grunden.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



BJERGBYGADE, SLAGELSE

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		x		Lokalplanen giver mulighed for at etablere et antal boliger på et areal på ca. 1200 m ² centralt i Slagelse
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		x		Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.1C21, idet der ønskes etableret boliger i op til 4 etager. Derfor skal der tilvejebringes et kommuneplantillæg sammen med lokalplanen, der udlægger en kommuneplanramme omfattende lokalplanområdet.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.	x			Lokalplanen integrerer ikke særlige miljøhensyn.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	x			Der er ikke viden om miljøproblemer af relevans for lokalplanen.
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			Findes ikke indenfor lokalplanområdet
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet
Beskyttede sten- og jorddiger.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet
Beskyttede fortidsminder.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet
Kulturmiljø.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet
Kulturhistoriske landskabstræk.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet
Bevaringsværdige bygningsværker.		x		<p>Inden for lokalplanområdet findes en bygning (forhuset) der Save-registreret med bevaringsværdi 5. Bygninger med en bevaringsværdi 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygningen er dårligt vedligeholdt.</p> <p>Bygningen er beskyttet mod nedrivning af eksisterende lokalplan nr. 76 fra 1984. Denne skal aflyses for området, for at det kan gøres muligt at nedrive den bevaringsværdige bygning.</p> <p>En bevaringsværdig bygning med en SAVE-vurdering på 5 er kun beskyttet af lokalplanen og ikke gennem kommuneplanen, der kun beskytter bygninger til og med en bevaringsværdi på 4.</p>
Bevaringsværdige sammenhænge.		x		<p>I et byhistorisk perspektiv er dette bevaringsværdige forhus en del af en lavere bebyggelse, der omgiver bykerne og de højere bygninger omkring handsgaderne – et bebyggelsesmønster, der er kendetegnede for de fleste købstæder. Forhuset indgår på den måde i en sammenhæng med bebyggelsen på modsatte side af bjergbygade syd for rytterstaldstræde og længere mod øst omkring Slotsgade og Fruegade, som overvejende består af 1-etages huse med sadeltag samt relativt korte facadelængder.</p> <p>Bygningen er dog dårligt vedligeholdt, og der er sket en byudvikling på den side af Bjergbygade, som ejendommen ligger på. Husrækken ind mod centrum på Bjergbygade 2-26 og Bredegade 5 A-B-D er bygget i 1938, 1960, 1973 og 1986 hvor den nyeste bygning er nabo til Bjergbygade 20. Til den anden side ligger Bjergbygade 22-26, der er fra 1958. Et etagebyggeri ud mod vejen kan derfor betragtes som at være i tråd med den del af den byudvikling, der har fundet sted i perioden 1938-1986.</p> <p>En nutidig bygning i samme skala som denne række af bygninger i respekt for det omkringliggende bymiljø vurderes at kunne tilpasses den bymæssige sammenhæng uden at forringe kulturværdierne.</p>
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		x		<p>Arkæologi/jordfund:</p> <p>Museum Vestsjællands kontrol i arkiverne viser, at grunden ligger inden for Slagelses middelalderlige bygrænse og indenfor det definerede kulturarvsareal for Slagelse by. På grunden umiddelbart nord for denne har nationalmuseet registreret nedgravninger med materiale fra 1200-tallet. Lokalplanen gør opmærksom på dette.</p>

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				Derfor er der stor sandsynlighed for, at der på planarealet kan være bevaret væsentlige arkæologiske interesser, der kan ødelægges ved jordarbejder.
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	x			På selve det lokalplanlagte område er ikke steder med speciel social værdi.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		x		Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af bymidten, med et bredt udvalg af offentlig og privat service.
Offentlige transportmuligheder.		x		Lokalplanområdet ligger i en gangafstand af ca. 1 km. Fra Slagelse Station. Busrute 903 har stop ca. 100 m fra lokalplanområdet.
Opholdsarealer.		x		Lokalplanen skal give mulighed for fælles opholdsareal i form af tagterrasse samt mindre opholdsarealer på terræn.
Tryghed, kriminalitet mv.		x		Lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor et område med særlige problemer med kriminalitet.
Friluftsliv – rekreative interesser.		x		Lokalplanområdet er beliggende ca. 600 m fra Lystanlægget i Slagelse og Slagelse Stadion.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		x		<p>Under anlægsarbejdet kan der forekomme gener for naboer i området.</p> <p>En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.</p> <p>I foroffentlighedsfasen har flere naboer gjort opmærksom på, at de er plagede af trafikstøj.</p> <p>En trafiktælling fra juni 2018 viser, at der over et gennemsnitligt døgn passerer 3750 køretøjer forbi. Det er derfor sandsynligt at trafikken fra Bjergbygade overstiger vejledende grænser for trafikstøj indenfor lokalplanområdet.</p> <p>Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2997: "støj fra veje" angiver de vejledende grænseværdier for støj i forskellige områder i forhold til deres anvendelse. Her ses det f.eks. at den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj i støjfølsomme områder som boligområder er Lden 58 (dB).</p> <p>Der kan dog planlægges for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder ved en såkaldt huludfyldning. Her er det dog en forudsætning at følgende sikres:</p>

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				<ul style="list-style-type: none"> • Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og • Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer ved 0,35 m² åbning (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt • Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden. <p>Det vurderes at der er tale om huludfyldning, da lokalplanområdet er beliggende centralt i Slagelse. Ved ibrugtagning af byggeriet vil der blive stillet krav om dokumentation af at støjgrænserne for boliger og opholdsarealer overholdes.</p> <p>Det skal sikres, at naboer ikke er påvirket af væsentlige skyggegener fra nyt byggeri. I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet skyggediagrammer. Baseret på skyggediagrammerne vurderes det ikke, at naboerne vil blive påvirket af væsentlige skyggegener fra nyt byggeri.</p>
Trafiksikkerhed.		x		<p>Parkering i lokalplanområdet skal ske i gård/parkeringskælder.</p> <p>Hvis der for ejendommens almindelige drift er behov for midlertidig standsning på offentlig vej i forbindelse med af og pålæsning, kan det være forbundet med gener for trafikken på Bjergbygade. Derfor skal det tilstræbes, at der kun i begrænset omfang og kun i forbindelse med tømning af affaldsbeholdere foretages standsning ud for ejendommen.</p> <p>Hvis det viser sig, at der opstår trafikale problemer i forbindelse med denne aktivitet skal ejendommen medvirke til at løse problemet så der ikke opstår problemer med trafikafviklingen.</p>
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	x			Der planlægges for boliger.
Grønne områder, skovrejsning	x			Lokalplanområdet er beliggende i Slagelse by, hvor der ikke er udpeget areal til skovrejsning.
Husdyrbrug: lugtgener	x			Lokalplanområdet er ikke beliggende i nærheden af husdyrbrug.
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		x		Under anlægsarbejdet kan der forekomme gener for naboer i området.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		x		Lokalplanområdet planlægges med en tagterrasse, hvor der kan være mere forblæst end på gadeplan.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	x			Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor risikoen for oversvømmelse som følge af øget nedbørsintensitet er vurderet til at kunne forekomme Hvert 50. til hvert 100. år. Der ses ikke områder, hvor vandet løber til og samler sig i tilfælde af skybrud. Det vurderes derfor, at der ikke skal foretages særlige tiltag i forhold til klimatilpasning.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		x		Lokalplanområdet er beliggende i et område med høj grundvandsstand. Lokalplanområdet er beliggende i OSD (område for særlige drikkevandsinteresser). Lokalplanen giver ikke mulighed for ændret anvendelse, hvorfor drikkevandet ikke påvirkes yderligere.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		x		Regnvand (overfladevand) skal afledes til kloak i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune. For nuværende er der tale om tilslutning til fælleskloakeret kloaknet indenfor lokalplanområdet. Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger. Der må ikke anvendes faskiner.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		x		Overfladevand ledes via kloak til rensningsanlæg.
Afledning af spildevand og rensning.		x		Lokalplanområdet skal tilsluttes det fælleskloakerede kloaknet.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		x		Spildevand ledes via kloak til rensningsanlæg.
Havmiljø.	x			Overfladevand og spildevand ledes ikke ud i havet.
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	x			Lokalplanen giver mulighed for boliger.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		x		Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen. Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø. Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).
Flytning af jord.		x		Der forventes flytning af jord i forbindelse med anlægsarbejde.
Deponering af jord.		x		Der forventes flytning af jord i forbindelse med anlægsarbejde.
Råstoffer.	x			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Deponi af affald.	x			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.
Sø- og åbeskyttelseslinje.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.
Skovbyggelinje.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.
Klitfredede arealer.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.
Kystnærhedszonen.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.
Landskabsfredninger.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.
Landskabskarakter.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.
Jordbalance i anlægsprojekter.		x		Lokalplanen giver mulighed for en parkeringskælder i 2 etager, hvorfor der kan være et overskud af jord.
Arealforbrug til byudvikling.	x			Lokalplanområdet er beliggende i Slagelse by på et areal, der allerede bruges til boligbebyggelse. Lokalplanen skal give mulighed for en fortætning af arealet.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	x			Er ikke relevant i lokalplanområdet.
Visuel påvirkning.		x		Lokalplanen giver mulighed for en fortætning. Det planlagte baghus vil være synligt fra den bagvedliggende private park. Den planlagte bebyggelse mod gadeplan vil ændre oplevelsen af gadeforløbet. I dag ses Bjergbygade 20 som et synligt spor af en bebyggelse i området, der var lavere end den, der er i dag. Den planlagte bebyggelse vil udfylde husrækken mod gadeplan og tilpasse det øvrige etagebyggeri.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	x			Der er ca. 11 km til nærmeste Natura 2000 område (Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose med område nr.: 163) På grund af afstanden vurderer vi, at udførelsen af det der er beskrevet i lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil påvirke naturtyper eller arter på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	x			Arealet som skal lokalplanlægges, ligger i bymæssig og tæt bebyggelse. Dermed er vores vurdering, at arealet ikke er velegnet som yngle- eller rasteområde for arter der er opført på habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer derfor, at planen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.
Vildtreservater.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1228 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 54

Lokalplanens og kommuneplantillægts formål er at muliggøre opførelsen af etagebyggeri i den centrale del af Slagelse.

Nogle af de undersøgte parametre i Miljøvurderingsscreeningen er fundet at have en mindre væsentlig indvirkning på miljøet. De mest relevante af dem er beskrevet her:

- **Bevaringsværdige bygningsværker:** Inden for lokalplanområdet findes en bygning (forhuset) der Save-registreret med bevaringsværdi 5. Bygninger med en bevaringsværdi 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygningen er dårligt vedligeholdt. Bygningen er beskyttet mod nedrivning af eksisterende lokalplan fra 1984. Denne skal aflyses for området, for at det kan gøres muligt at nedrive den bevaringsværdige bygning. En bevaringsværdig bygning med en SAVE-vurdering på 5 er kun beskyttet af lokalplanen og ikke gennem kommuneplanen, der kun beskytter bygninger til og med en bevaringsværdi på 4.
- **Støj:** Under anlægsarbejdet kan der forekomme gener for naboer i området.

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

I foroffentlighedsfasen har flere naboer gjort opmærksom på, at de er plagede af trafikstøj.

En trafiktælling fra juni 2018 viser, at der over et gennemsnitligt døgn passerer 3750 køretøjer forbi.

Det er derfor sandsynligt at trafikken fra Bjergbygade overstiger vejledende grænser for trafikstøj indenfor lokalplanområdet.

Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2997: "støj fra veje" angiver de vejledende grænseværdier for støj i forskellige områder i forhold til deres anvendelse. Her ses det f.eks. at den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj i støjfølsomme områder som boligområder er Lden 58 (dB).

Der kan dog planlægges for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder ved en såkaldt huludfyldning. Her er det dog en forudsætning at følgende sikres:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer ved 0,35 m² åbning (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Det vurderes at der er tale om huludfyldning, da lokalplanområdet er beliggende centralt i Slagelse.

Ved ibrugtagning af byggeriet vil der blive stillet krav om dokumentation af at støjgrænserne for boliger og opholdsarealer overholdes.

- **Skygger:** Det skal sikres, at naboer ikke er påvirket af væsentlige skyggegener fra nyt byggeri. I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet skyggediagrammer. Baseret på skyggediagrammerne vurderes det ikke, at naboerne vil blive påvirket af væsentlige skyggegener fra nyt byggeri.
- **Trafiksikkerhed:** Parkering i lokalplanområdet skal ske i gård/parkeringskælder. Hvis der for ejendommens almindelige drift er behov for midlertidig standsning på offentlig vej i forbindelse med af og pålæsning, kan det være forbundet med gener for trafikken på Bjergbygade. Derfor skal det tilstræbes, at der kun i begrænset omfang og kun i forbindelse med tømning af affaldsbeholdere foretages standsning ud for ejendommen. Hvis det viser sig, at der opstår trafikale problemer i forbindelse med denne aktivitet skal ejendommen medvirke til at løse problemet så der ikke opstår problemer med trafikafviklingen.
- **Visuel påvirkning:** Lokalplanen skal give mulighed for en fortætning. Det planlagte baghus vil være synligt fra den bagvedliggende private park. Den planlagte bebyggelse mod gadeplan vil ændre oplevelsen af gadeforløbet. I dag ses Bjergbygade 20 som et synligt spor af en bebyggelse i området, der var lavere end den, der er i dag. Den planlagte bebyggelse vil udfylde husrækken mod gadeplan og tilpasse det øvrige etagebyggeri.

Samlet set vurderes det, at der er planlagt for, at disse parametre ikke får så væsentlig en betydning, at det resulterer i et krav om miljøvurdering.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan nr. 1228 Ungdomsboliger ved Bjergbygade, Slagelse. Kommuneplantillæg nr. 54		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplan, der giver mulighed for fortætning af området.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	x	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		x
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		x
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3)		x
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2)		x
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1228, ungdomsboliger ved Bjergbygade, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er planlagt for at parametrene i miljøvurderingsscreeningen ikke får så væsentlig en betydning og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af forslag til Lokalplan 1228, ungdomsboliger ved Bjergbygade, Slagelse.

8. december 2020, Nanna Færgemann, Byplanlægger