



LOKALPLAN LP 1223 FORSLAG

BOLIGER PÅ JORDBÆRVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN FEBRUAR 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af op til 31 rækkehuse eller en blanding af ca. 4 parcelhuse og ca. 23 rækkehuse i den østlige del af Slagelse by. Der udlægges desuden et rekreativt areal, som rummer en beskyttet sø og er del af en økologisk forbindelse. I områdets nordlige hjørne, hvor terrænet er lavest, udlægges areal til et regnvandsbassin.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 28. februar til den 24. april 2020.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 24. april 2020.

Materialet skal sendes til:

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



SLAGELSE ØST

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	13
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	14
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	15
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1223.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	29
BILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT	30
BILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT	31
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN TÆT LAV	312
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN TÆT LAV OG ÅBEN LAV	313
BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING.....	344

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 (2019).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav og/eller åben-lav bebyggelse,
- 1.2 at fastholde en del af områdets anvendelse til økologisk forbindelse og beskyttet sø,
- 1.3 at fastlægge områdets principielle disponering,
- 1.4 at sikre udlæg til vej, parkeringsareal og grønne fælles friarealer i området.

Ad. 1.2

Placering af den økologiske forbindelse og den beskyttede sø er vist på Kortbilag 2A og 2B. Størstedelen af arealet vil fortsat være omfattet af Lokalplan 1092.

Ad. 1.4

Lokalplanens stamvej er omfattet af Lokalplan 1070. Med den endelige vedtagelse af Lokalplan LP 1223 vil Lokalplan 1070 fortsat gælde i forhold til anvendelsen som stamvej der skal betjene flere ejendomme/lokalplanområder.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Skovsø, Slagelse Jorder

17m, samt del af 17c.

Samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt økologisk forbindelse.

3.2 Erhverv i bolig

I lokalplanområdet må der kun drives virksomhed til erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres (herunder vejskiltning eller lign.),
- virksomheden ikke medfører ulemper for områdets øvrige beboere,
- virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på ejendommen.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med anvisningerne på arealanvendelseskortet, Kortbilag 2A og 2B. Bestemmelsen er ikke til hinder for at der kan ske arealoverførelse mellem boligparcellerne.

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 339 m².

Ad 3.2

Erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- eller arkitektvirksomhed, dagpleje o.lign.

Ad. 4.1

Til grundstørrelse for de enkelte ejendomme medregnes andel af fælles friareal.

Ad 4.2

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1

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

Ad 5.2

Stamvejen er også omfattet af Lokalplan 1070, da vejstrækningen skal kunne betjene flere lokalplanområder.

Regnvandsbassin kan udstykes til en selvstændig matrikel, og der skal sikres kørende adgang for store køretøjer til vedligeholdelse af regnvandsbassinet.

Veje og øvrige anlæg der betjener boligbebyggelsen kan udstykes.

4.2 Grundstørrelse åben-lav

Ejendomme til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) skal udstykes med en grundstørrelse på min. 550 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Jordbærvej i princippet som vist på kortbilag 2A og 2B.

5.2 Stamvej og boligveje

Veje udlægges i en bredde af 7,5 m med et befæstet areal på 7 m, jf. § 5.8.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

PARKERING

5.4 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende normer for parkeringspladser: 2 p-pladser pr. bolig.

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m. og længde af min. 5 m. Ved udformningen af fælles parkeringspladser skal mindst 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Ad 5.6

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

5.5 Handicapforhold

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

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**5.6 Vendepladser**

Der skal etableres vendepladser som vist i princippet på kortbilag 2A eller 2B. Størrelse og profilering af vendepladser skal følge vejreglerne.

5.7 Befæstelse

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

5.8 Befæstelse, veje

Veje skal befæstes med følgende materiale: Asfalt på kørebanen (5,5 m bred), fliser på fortovet (1,5 m bred) og permeabel belægning i rabatten (0,5 m bred).

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede ledningsnet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2A eller 2B.

7.2 Bebyggelsens placering på illustrationsplan

Bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3 eller kortbilag 4.

OMFANG

7.3 Blandede bebyggelsesprocenter

Bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse fastsættes til maks. 35 for den enkelte ejendom inkl. fælles friareal.

Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse fastsættes til maks. 30 for den enkelte ejendom inkl. fælles friareal.

7.4 Etager

Tæt-lav bolig må maks. opføres i 2 etager.

Åben-lav bolig må maks. opføres i 1,5 etage.

Ad 7.2

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

Ad 7.4

For udnyttelige tagetager medregnes alene det areal, hvor den lodrette afstand fra gulv til ydersiden af taget er mere end 1,5 meter.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

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

		
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

FARVER

8.1 Farver

Facader skal fremstå i jordfarver i toner af brun, rød, gul, grå, hvid og/eller sort.

Træbeklædning og vinduer kan fremstå i træets naturlige farve.

FACADER

8.2 Facader

Facader skal udføres i tegl eller natursten. Facaderne skal være blank mur, vandskuret eller pudset. Ved pudsede facader kan underlaget være andet end tegl og natursten, f.eks. beton. Udestuer skal udføres med samme materialevalg som den resterende bebyggelse eller i glas.

Ad 8.3

Bestemmelsen sikrer, at området er i harmoni.

Ad 8.5

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

Ad 8.6

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

Ad 8.7

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

8.3 Facader, tæt-lav beboelse

Facader på tæt-lav beboelsesbygninger skal tilpasses hinanden i farve- og materialevalg.

TAGE
8.4 Tagform

Tag skal udføres som saddetag eller tag med ensidig taghældning. Taghældningen skal være på 5 – 45 i forhold til det vandrette plan.

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal opføres med tegl eller etableres som sedumtage/grønne tage.

8.6 Tagmaterialer, genskin

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

8.7 Solceller

Der må opsættes solceller på tage. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

8.8 Kviste og tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste.

SKILTE
8.9 Skilte

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

VINDUER
8.10 Vinduer

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

Ad 9.1

Egnskarakteristiske typer er ahorn, el, bøg, tjørn, ask, æble, fyr, poppel, stenfrugtfamilien, eg, røn, taks, lind, elm, kornel, hassel, benved, ene, gedebled, korsved, ribs, solbær, brombær, hindbær, rose, hylde, kejserbusk, kvalkved, rynkeblad, skovranke, vedbend og humle.

Ad 9.4

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Friareal, beplantning

Beplantning inden for friarealet, som er markeret på kortbilag 2A og 2B, skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

HEGN

9.2 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,5 m.

9.3 Støjhegn

For at imødekomme Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj på udendørs opholdsarealer skal der opsættes 1,8 m høje støjhegn i alle boligskel på de sydlige sider af boligerne.

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

Ad. 9.8

I forbindelse med projektering skal det undersøges hvor stort et areal der skal friholdes til placering af beholdere.

Ad. 9.9

Bestemmelsen gælder fælles friarealer, vej- og parkeringsarealer samt arealer der tjener fælles ophold.

Ad 9.10

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.

Ad 9.11

Dette er af hensyn til regnvandsnedrivning i området.

9.6 Fælles friareal

Der udlægges fælles friareal for hele lokalplanområdet, svarende til mindst 20 % af grundarealet, som i princippet vist på kortbilag 2A eller 2B.

9.7 Oplag

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
9.8 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.

Beholdere og andet udstyr til affaldshåndtering skal foregå med afskærmende beplantning.

9.9 Lyskilder

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

9.10 Regnvand, bassin

Der skal etableres et regnvandsbassin som overholder gældende regler og retningslinjer.

Regnvand afledes til forsinkelsesbassin, som forsinker vandet i henhold til gældende spildevandsplan.

Regnvandsbassinet skal udformes som en sø, der i profil er indbydende og udformet som et naturligt element i landskabet. Se principiel placering på kortbilag 2A og 2B. Bassinet skal have en størrelse på 234 m² uden permanent vandspejl.

9.11 Befæstelse, ejendomme

Inden for den enkelte ejendom må maks. 40 % af grundarealet befæstes.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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.

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

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.1-5-8.

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et regnvandsbassin jf. § 9.10.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

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

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning og fællesanlæg.

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

11.4 Pligt

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

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 9 boligenheder er taget i brug, eller når Slagelse Kommune kræver det.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af 177

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1223 ophæves lokalplan 177 for det område, der er omfattet af lokalplan 1223.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

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

Ad 13.2

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

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

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.

13.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

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 28. februar 2020 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 28. februar 2021.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

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

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

Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1223

Lokalplan 1223 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. februar 2020.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1223'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er efter ejers ønske udarbejdet som plangrundlag for realisering af et nyt boligområde i den østlige del af Slagelse.

Udbygningen af boligområdet skal understøtte kommunens overordnede strategi for etablering af nye attraktive boliger til byens mange arbejdspladser, tilflyttere og pendlere. Planen er at skabe varierede bosætningsmuligheder ved både at udlægge grunde til tæt-lav bebyggelse og større grunde til åben-lav bebyggelse med parcelhuse.

Formål

Slagelse Kommune ønsker, at området skal medvirke til fortsat vækst i Slagelse ved at skabe gode bosætningsmuligheder på en attraktiv beliggenhed i Slagelse By med kort afstand til Vestmotorvejen og i nærhed af store skovområder.

Indhold

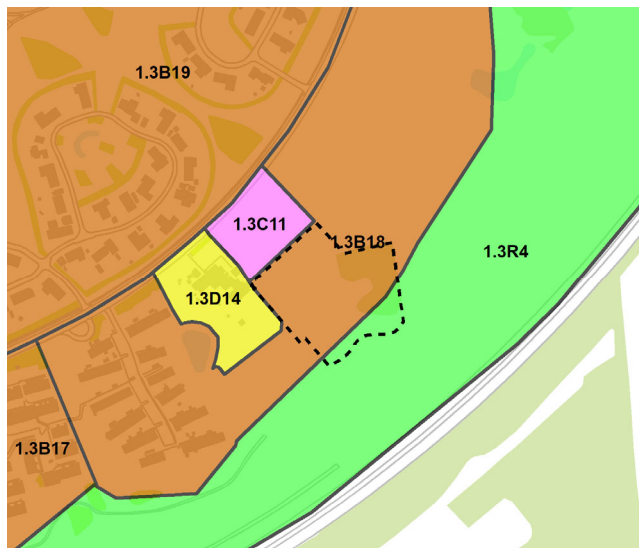
Lokalplan 1223 giver mulighed for at opføre op til 31 boliger som åben-lav bebyggelse og/eller tæt-lav bebyggelse samt et tilhørende grønt friareal som del af den økologiske forbindelse.

Området vejbetjenes fra Byskovvej og Jordbærvej via to overkørsler.

Boligbebyggelsen opføres i tegl, natursten, og/eller med pudsede flader og med frie rammer vedrørende tagformen.

Arealet inden for den økologiske forbindelse udlægges som naturareal med lav plejeintensitet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Gældende kommuneplanrammer

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Området er udlagt som blandet boligområde.

Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder. I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3B18, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3B18

Rammenavn: Frederiksminde

Anvendelse generelt: Bolig

Anvendelse specifik: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav bebyggelse og 35 for tæt-lav bebyggelse

Maks. etageantal og højde: 1,5 etage for åben-lav bebyggelse og 2 etager for tæt-lav bebyggelse

Lokalplan 1223 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er i dag delvist omfattet af Lokalplan 177 for tæt-lav bebyggelse ved Skovvænget i Østbyen. Da området kun delvist er omfattet af Lokalplan 177 og der ønskes mulighed for åben-lav boligbebyggelse også, er denne lokalplan udarbejdet. Lokalplan 177 ophæves for hele Lokalplan 1223's område ved endelig vedtagelse af den nye lokalplan.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1070 Daginstitution på Østervang på Jordbærvej i Slagelse. Det vedr. lokalplanområdets stamvejsudlæg. Lokalplan 1070 udlægger dette areal til vej, der fortsat er gældende for lokalplanens stamvej.

Ligeledes er en mindre del af lokalplanområdet omfattet af Lokalplan 1092 Støjvold (Byskovvolden) mod motorvejen – Slagelse Øst. Udover at sikre en støjvold udlægger lokalplanen arealet til offentligt rekreativt område. Lokalplanen vil fortsat være gældende.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er delvist beliggende i landzone, men ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

Lokalplanområdet skal vejbetjenes ved en forlængelse af Jordbærvej via to overkørsler. I den forbindelse skal der indsendes et vejprojekt til kommunens vejmyndighed. Projektet skal godkendes af vejmyndigheden.

Kommunens Vejmyndighed skal ligeledes inden en eventuel byggemodning godkende et vejprojekt som bygherres rådgiver har indsendt. Vejprojektet skal beskrive interne veje og stier i lokalplanområdet.

Når der udstykkes til boliger, skal Vejmyndigheden godkende placering og udformning af de enkelte overkørsler. Dette skal ske forud for den enkelte udstykning.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Der er indenfor lokalplanområdet ingen eksisterende bebyggelse. Vest for lokalplanområdet ligger en daginstitution.

Langs lokalplanområdets nordvestlige skel ligger en dagligvarebutik, hvis aktiviteter skal skærmes, hvis de overskrider Miljøstyrelsens gældende støjgrænser i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Trafikale forhold

Vejadgang til området sker fra Jordbærvej.

Sydøst for lokalplanområdet findes en sti, som flugter med Vestmotorvejen.

Kollektiv trafikbetjening

Der er fra lokalplanområdet 250 m til et busstop på Byskovvej.

Skoler og institutioner

Ca. 1 km fra lokalplanområdet ligger Søndermarksskolen og lokalplanområdets nabo er børnehaven Østervang.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er del af en større økologisk forbindelse og er nabo til store skovområder syd for Vestmotorvejen. Skoven nås via stisystemer indenfor en rækkevidde på ca. 250 m.

Servitutter

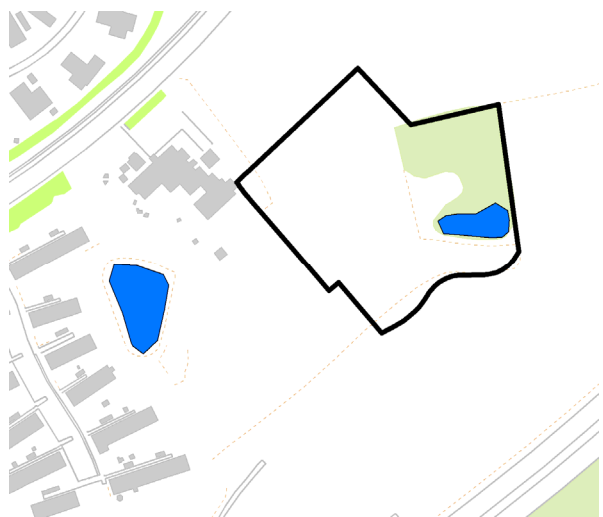
Der er indenfor lokalplanområdet ikke tinglyst servitutter.

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



Placering af §3-beskyttet sø

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven og Center for Teknik og Miljø har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ube-fæstede 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.

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.

Naturbeskyttelse

Der findes indenfor lokalplanområdet en §3-beskyttet sø jf. naturbeskyttelsesloven, se Kortbilag 2A og 2B. Søen er registreret med et areal på ca. 500 m². Slagelse Kommune har den 12. august 2016 besigtiget søen, hvor der ikke blev konstateret til- og afløb til søen. Dog er der mulighed for at omliggende markdræn eller lignende løber til og fra søen. Søen er en gammel mergelgrav, hvor der på nogle af brinkerne ligger marksten. Der er ikke udviklet bredvegetation, idet

båndpil og gråpil samt enkelte almindelig hyld har en udskyggende effekt på en mulig bredvegetation. På tidspunktet for besigtigelsen var vandstanden relativt lav, men dog til stede. Ved skrab blev der set fimreorme, ferskvandstanglopper og bugsvømmere. Der blev ikke konstateret fisk i søen og det er vurderingen, at der heller ikke er forekomst af fisk i søen, da den er delvis udtørrende om sommeren. Der blev ikke fundet bilag IV-arter, som kan leve i tilknytning til søer. Det kan dels skyldes årstiden, hvor padder generelt er vandret væk fra vandhuller og søer, og dels at der ikke er en forekomst af padder i søen. Der blev ikke konstateret omiggende mosepartier.

Det er vurderingen, at søen er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3 for at undgå tilstandsændringer. Dels på grund af størrelsen på over 100 m² og dels fordi søen indeholder et naturligt plante- og dyreliv. Det betyder, at søen ikke uden dispensation må drænes, fyldes op eller på anden måde ændres. Det vil også sige, at ændrede drænforhold på ejendommen eller naboejendomme ikke må føre til ændringer af naturtilstanden i søen.

Som udgangspunkt gives der kun dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3 med sigte på naturforbedrende tiltag. Søen kan potentielt være levested for bilag IV-arterne løvfrø, springfrø og stor vandsalamander og måske andre. De tre nævnte arter er fundet i søen 250 m nordøst for søen.

Søen kan med fordel blive rensset op, sådan at opvæksten af piletræer fjernes og dele af brinkerne flades ud. På den måde vil det være muligt at understøtte bestanden af løvfrø, men søen vil også kunne benyttes til undervisning/oplevelse for den nærliggende børnehave samt være med til at understøtte oplevelsen af det fremtidige rekreative område i forbindelse med udbygning af stisystemet på Byskovvolden (støjvolden).

Natura 2000

Der er ca. 8 km til nærmeste natura 2000-område. Pga. afstanden vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker natura 2000.

Bilag IV

Der tages hensyn til Bilag IV arter ved søen. I maj 2019 blev det vurderet, at de træer som skal fældes ikke er flagermusegnet. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke bilag IV arter negativt.

Fredninger

De hule træer og træer med spættehuller må ikke fældes indenfor perioden 1. november til 31. august ifølge artsbekendtgørelsen.

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.

Der er den 15. november 2019 udarbejdet analyse for trafik- og virksomhedsstøj. Analysen konkluderer at støjgrænsen for virksomhedsstøj kan overholdes med en skærm i 1,8 meters højde. For trafikstøj gælder at den vejledende støjgrænse kan overholdes på samtlige primære udearealer ved etablering af 1,8 m høje støjværn i alle boligskel på de sydlige sider af boligerne. Dette gælder både ved bebyggelse udelukkende i 1 etage samt ved en blanding af 1 og 2 etager.

TEKNISK FORSYNING

Kloakplanlægning

Området er i dag ikke kloakeret, men er planlagt udlagt til separatkloakering.

Regnvandshåndtering

SK Forsyning kræver at der indenfor lokalplanområdet etableres en regnvandssø. Søen skal sikre, at lokalplanområdets regnvandsafstrømning reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på regnvandsledningen. Søen skal som udgangspunkt placeres i laveste kote.

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.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til individuel varmforsyning i form af naturgas. Hvis grundejerforeningen er enige om etablering af fjernvarme, skal der udarbejdes et tillæg til varmforsyningsplanen.

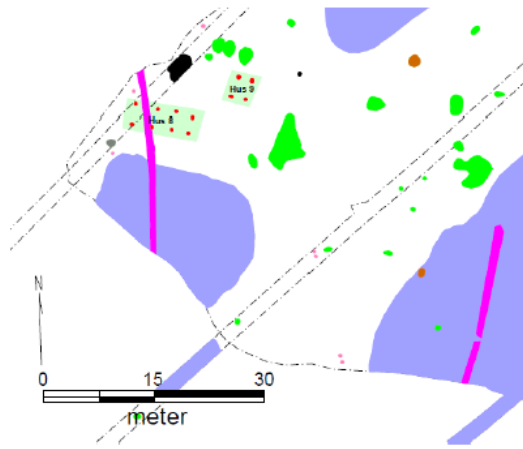
BYGGELOVGIVNINGEN

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 områ-det, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN



Kortbilag 7 fra udgravningsberetning

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

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalplanområdet er registreret følgende:

Arkæologi/jordfund

Forud for opførelse af støjvolde op til motorvejen gennemførte daværende Sydvestsjællands Museum i 2006 prøvegravninger over et større areal.

Som resultat af denne prøvegravning blev påvist to såkaldte interesseområder, for hvilke der efterfølgende blev gennemført regulære arkæologiske udgravninger (SVM2005-098).

På begge disse udgravningsarealer blev dokumenteret bebyggelsesaktivitet fra jernalder i form af huse og affaldsgruber (<http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/111254/>), og således også på felt 2, der på overforstående kortbilag 7 markerer sig med forudgående søgegrøfter og fyldskifter indenfor det afdækkede udgravningsfelt.

Udgravningsfelt 2 rækker ind i den sydligste del af matrikel 17m, og to af husene fra udgravningen ligger dels ind i 17m og dels lige op til, således som det fremgår af kortbilag 7 fra udgravningsberetningen.

Der er derfor al mulig grund til at forvente, at der i arealet nord for udgravningsfelt 2 fra 2006 vil kunne påvises yderligere spor efter bebyggelsesaktivitet, og det må klart anbefales, at der forud for påbegyndelse af anlægsopgaver i tilknytning til byggemodning i området, gennemføres arkæologisk prøvegravning.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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.

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. 1225 af 25. oktober 2018) 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.

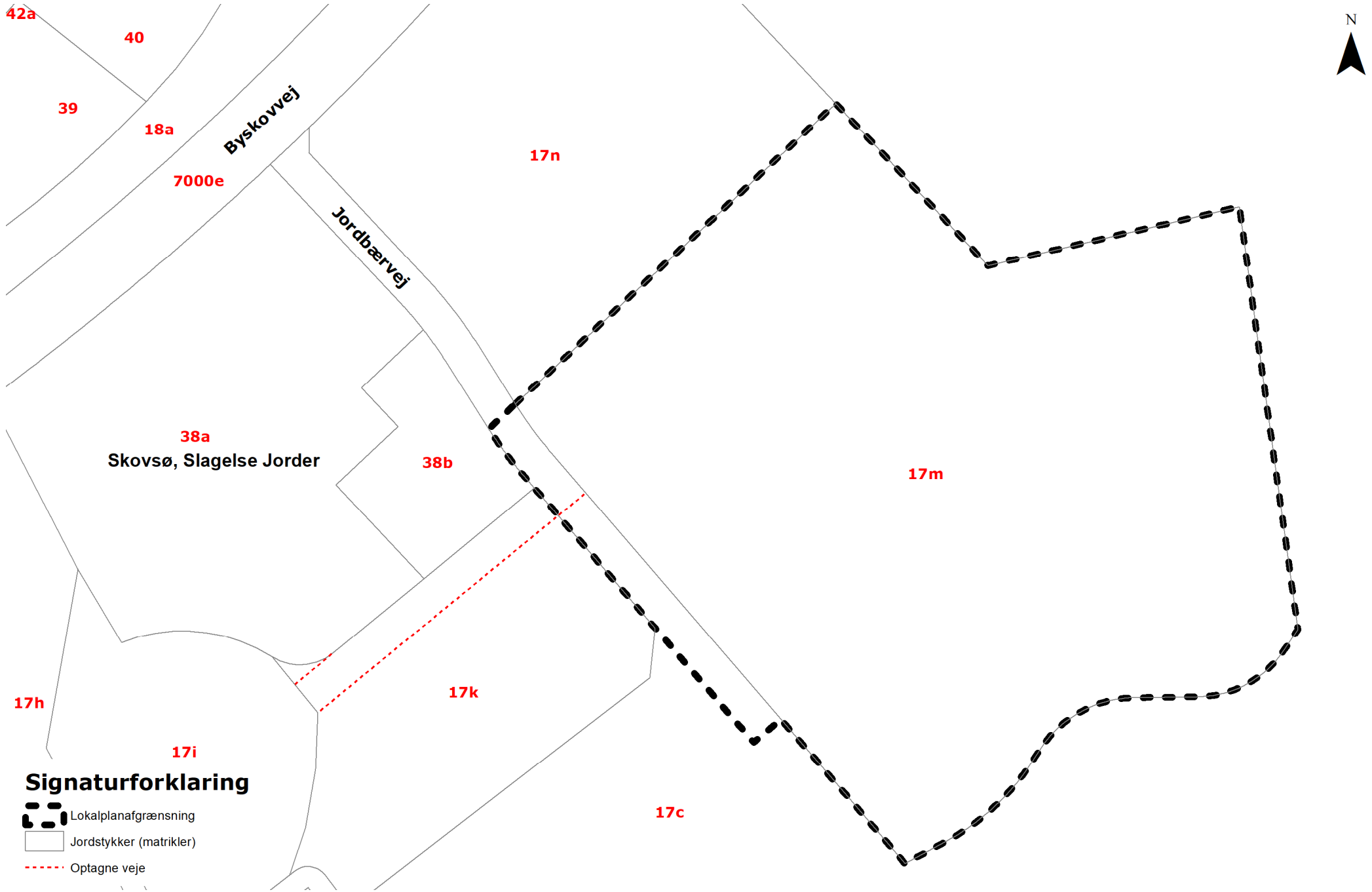
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer 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 mv-screening for lokalplan 1223

Lokalplanen giver mulighed for op til 31 boligenheder fordelt i en tæt-lav eller kombineret åben-lav og tæt lav bebyggelsesstruktur. Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1223 – Boliger på Jordbærvej, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre boligområde hvor der er udarbejdet kommuneplanramme der udlægger området til blandet boligområde, der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

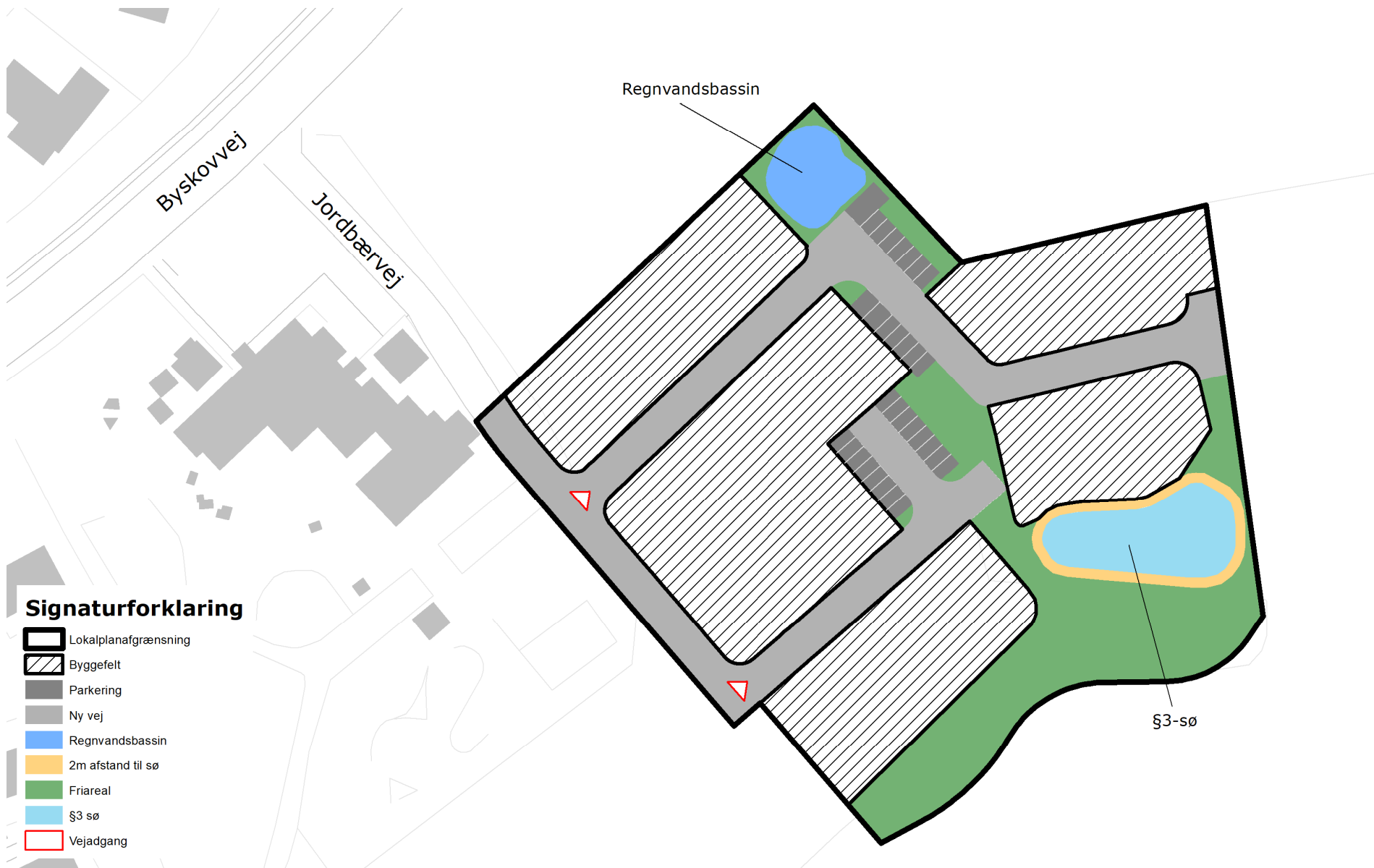
BILAG 1: MATRIKELKORT



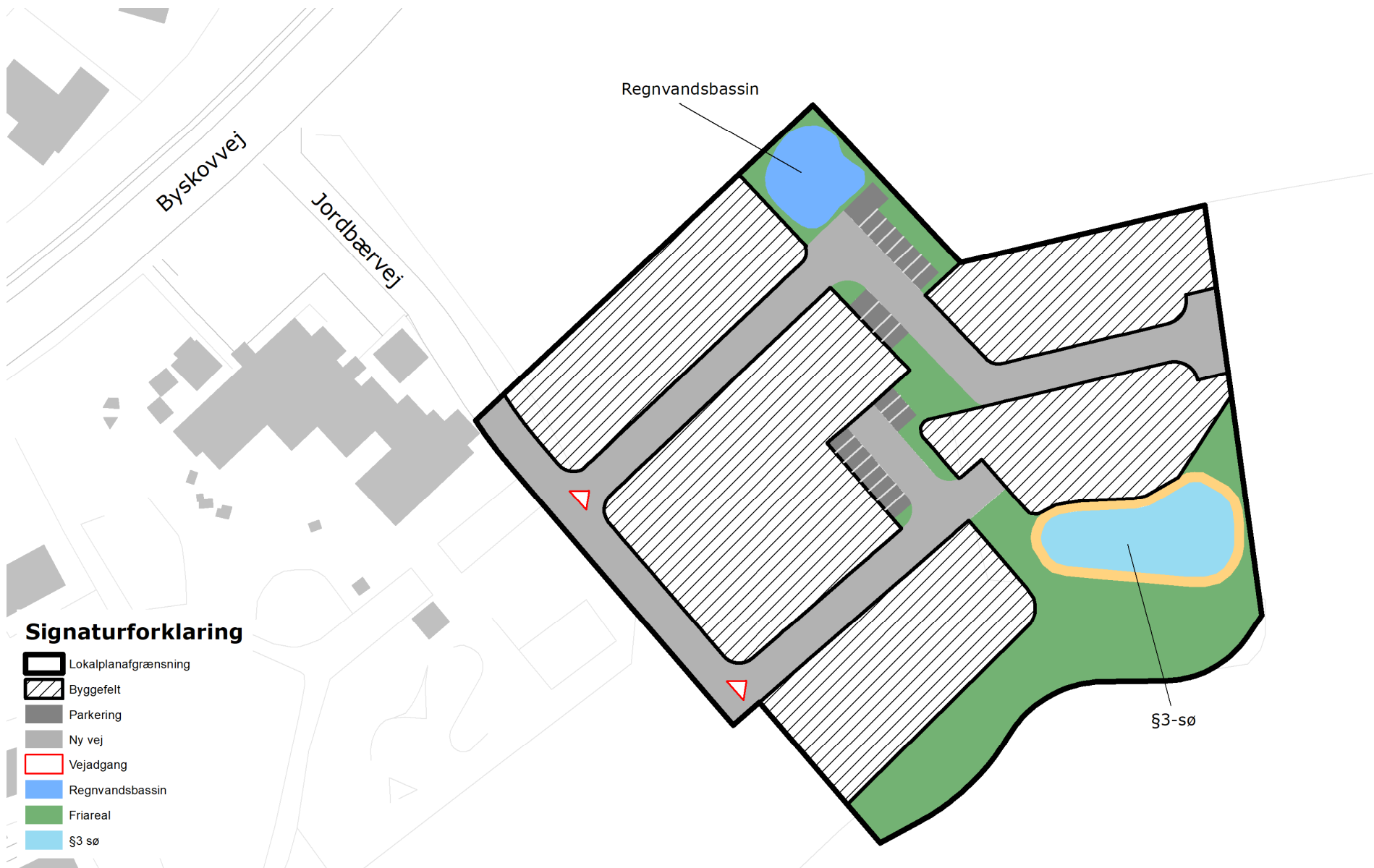
Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Jordstykker (matrikler)
-  Optagne veje

BILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Parkering
- Ny vej
- Vejadgang
- Regnvandsbassin
- Friareal
- §3 sø

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1223

BOLIGER PÅ JORDBÆERVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

FEBRUAR 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanområdet bliver en del af et større boligområde der består i en varieret form af boligtyper. Området langs med byskovvolden er under udvikling og lokalplanen skal give mulighed for udstykning og opførelse af op til 31 boliger i en tæt lav eller kombineret tæt lav og åben lav struktur.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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).



SLAGELSE ØST

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 skal give mulighed for opførelse af op til 31 boliger.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanområdet er beliggende indenfor og er i overensstemmelse med KP 17 rammerne 1.3B18 og 1.3R4. Ca. halvdelen af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 177, der forventes afløst indenfor det aktuelle planområde.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Lokalplanområdet er påvirket af støj fra tilstødende veje. Dertil kan der forekomme støj fra varelevering til butikken der ligger som direkte nabo til lokalplanområdet. Evt. støjproblematikker skal indgå i lokalplanprocessen således at grænseværdierne for boligbebyggelse kan overholdes.
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			Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Udnyttelse af området til boligformål vurderes ikke at udgøre en fare for forurening af grundvandet. Der er ingen vandindvindingsanlæg, boringer eller brønde, så der er ingen begrænsninger i henhold til § 9 i jordvarmebekendtgørelsen.

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			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.	X			
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Lokalplanområdet er en videreudvikling af et større boligområde der løber langs med Byskovvolden. Parallelt med det større boligområde er der udlagt et stort offentligt tilgængeligt og rekreativt bånd. Det offentlige areal indgår i rammeområdet for boligudbygningen i Slagelse Øst.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet placeret i tilknytning til Søndermarkskolen der ligger ca. 1 km derfra. Lokalplanområdet har som direkte naboer en dagligvarebutik og en daginstitution.
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanområdet ligger ca. 3,5 km fra stationen. Der er stoppested umiddelbart ud for Stikkelsbærvej der ligger ca. 200 meter fra lokalplanområdet.
Opholdsarealer.		X		Området ligger tæt på Slagelse Lystskov (vejstrækning på ca. 1 km og via stisystemer ca. 250 m) Endvidere løber Byskovvolden parallelt med Vestmotorvejen, der udover at agere støjforanstaltning, udgør et større rekreativt område i direkte tilknytning til lokalplanområdet. Indenfor lokalplanområdet udlægges der fælles friarealer, hvor bl.a. en beskyttede sø indgår.
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		Byskovvolden er lokalplanlagt som offentligt rekreativt område.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Lokalplanområdet er påvirket af støj fra tilstødende veje, herunder bl.a. Vestmotorvejen. Ligeledes kan der forekomme støj fra dagligvarebutik. Lokalplanlægningen skal sikre, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.
Trafiksikkerhed.		X		Lokalplanområdet vejbetjenes fra Byskovvej via Jordbærvej der skal håndtere kørsel til og fra boligområdet, daginstitution, samt dagligvarebutik.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning		X		
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Anlægsarbejdet med byskovvolden på strækningen ud for lokalplanområdet skal er færdigt.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		Området består i et barmarks projekt.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Lokalplanområdet ligger i et område med OSD.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Afledning sker iht. Slagelse Kommunes spildevandsplan 2019, herunder planlægges området separatkloakeret. Ved en udnyttelse af arealet til boligformål gælder følgende, <ul style="list-style-type: none"> • at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes • at evt. nye afløbsanlæg i området etableres som separat kloakering • at der planlægges for miljøvenlige løsninger.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Afledning sker i henhold til kommunens spildevandsplan, herunder med tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				Indenfor lokalplanområdet skal der etableres en regnvandssø. Søen skal være tilgængelig for arbejdskørsel.
Afledning af spildevand og rensning.	X			Afledning sker i henhold til kommunens spildevandsplan.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.	X			
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	X			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	X			
Flytning af jord.		X		Umiddelbart burde jord kunne håndteres indenfor matriklen.
Deponering af jord.	X			
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.		X		
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.	X			
Arealforbrug til byudvikling.		X		Arealet er reserveret til byudvikling, i henhold til Slagelse Kommuneplan 2017.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.		X		
Visuel påvirkning.		X		
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)		X		<p>Indenfor Lokalplanområdet er der en sø, der er § 3 beskyttet, jf. lov om naturbeskyttelse.</p> <p>Der er en lille lund med større træer. Lundens er ikke beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven. Der er 3-4 træer der går ind over artsfredningsbekendtgørelsen i forhold til spættehuller.</p>
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		X		Der er en lund med flere høje træer i lokalplanområdets østligste del. Der er ikke påvist Bilag IV arter. Der kan dog være padde mv. i tilknytning til søen i bestemte perioder på året.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.		X		Den del af lokalplanområdet der ligger indenfor den rekreative ramme og som ikke bebygges er en del af en af kommunens større spredningskorridorer (KP 17 ramme 1.3R4).
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1223

Lokalplanens vedtagelse vil medføre, at der indenfor lokalplanens område kan opføres op til 31 boliger i en kombineret tæt lav og åben lav struktur.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Slagelse Kommuneplan 2017 ramme 1.3B18.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1223 – Boliger på Jordbærvej, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen skal sikre at der kan opføres en mindre boligbebyggelse med op til 31 boligenheder i tilknytning til et større eksisterende og sammenhængende boligområde. Lokalplanens bestemmelser sikre, at bebyggelsen indpasses i omgivelser og at det sikres vej- og parkeringsareal samt fælles opholdsarealer indenfor lokalplanområdet.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	J A	N E J
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, 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 1223 – Boliger på Jordbærvej, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om		

et mindre boligområde hvor der er udarbejdet kommuneplanrammer der udlægger området til blandet boligområde, 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 1223 – Boliger på Jordbærvej, Slagelse.

6. januar 2020, Else-Marie Hedegaard Jensen, byplanlægger