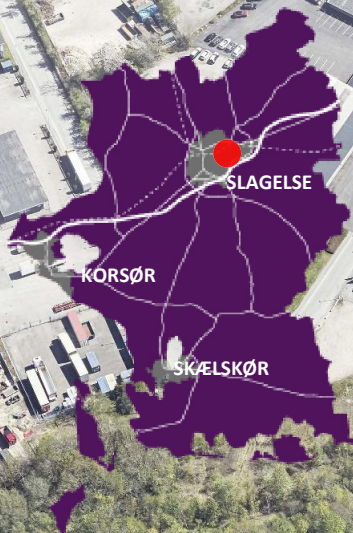




SLAGELSE  
KOMMUNE



SLAGELSE

KORSØR

SKÆLSKØR

# LOKALPLAN NR. 1294

TRÆKUBERNE, SVERIGESVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2024



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

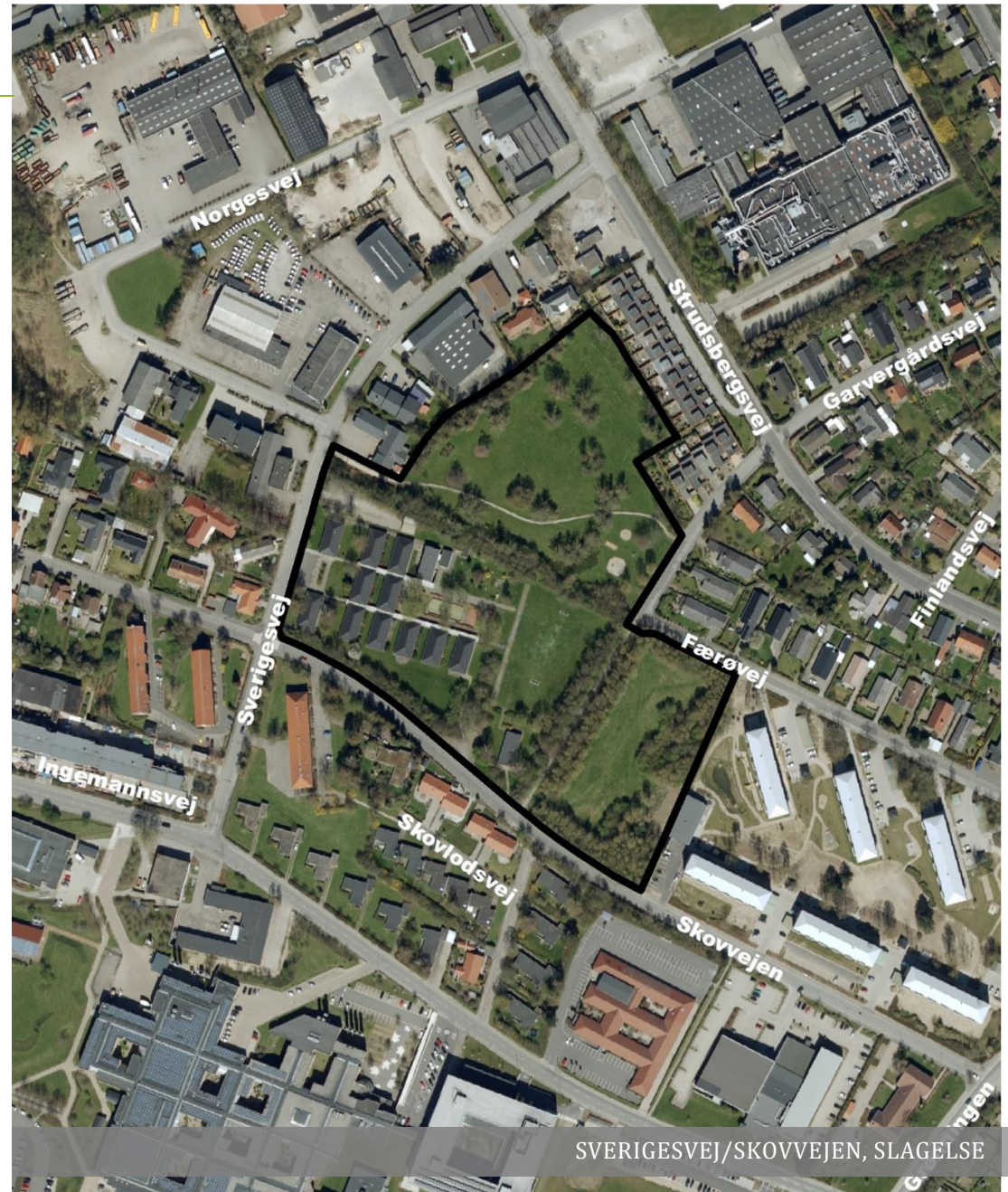
### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen skal give mulighed for opførelse af op til 60 tæt-lav boliger i form af rækkehuse. Rækkehusene kan etableres i 1 – 3 etager med de højeste og største placeret længst mod vest og de laveste og mindste længst mod øst. Øst for bebyggelsen etableres opholdsarealer til områdets beboere samt grønne naturområder til styrkelse af områdets biodiversitet. Det eksisterende grønne område nord for bebyggelsen forbliver en ubebygget offentlig park.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 22. december 2023 til den 26. januar 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 5 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer af lokalplanen.



SVERIGESVEJ/SKOVVEJEN, 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 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 1294.....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	18
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	32
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	33
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	34

## INDLEDNING

---

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

### HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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



### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



*Sådan så området ud i 2023*

# 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 fastholde en del af områdets anvendelse til rekreative formål i form af offentlig park,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, friarealer og parkering.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Slagelse Markjorder**

278ad, 55pb, 55fr og del af 278b

samt alle parceller, der udstykses fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles faciliteter og friarealer.

### 3.2 Anvendelse, delområde 2

Området må kun anvendes til rekreative formål i form af offentligt tilgængeligt grønt parkareal med rekreative faciliteter som træningsredskaber og legeplads.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykningsprincip

Lokalplanområdet kan udstykkes i delområder, som vist på kortbilag 2.

I delområde 1 kan boligbebyggelsen udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m<sup>2</sup> inkl. andel af det fælles friareal.

Det er hertil tilladt at udstykke den offentlige sti jf. § 5.3, samt regnvandsbassin i det fælles friareal jf. § 6.6.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra 2 overkørsler.

En overkørsel fra Sverigesvej giver adgang til parkeringsarealet mod nordvest. Overkørslen placeres længst muligt fra Norgesvej og stiforbindelsen i Østparken, som vist i princippet på kortbilag 2.

En overkørsel fra Skovvejen giver adgang til parkeringsarealet mod sydøst, som vist i princippet på kortbilag 2. Overkørslen skal placeres, og beplantningsbæltet beskæres i det omfang som er nødvendigt, således at der sikres gode oversigtsforhold.

#### Ad 4.1

*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.*

*Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.*

## STIER

### 5.2 Stier i friarealet

Der skal etableres stier, som forbinder boligbebyggelsen med opholdsarealer inden for det fælles friareal. Stier skal etableres med en bredde på min. 1,5 m og de skal udføres med en stabil belægning, f.eks. grus eller fliser.

Der er dertil tilladt at etablere trampestier i områder, som udlægges til naturlige grønne områder jf. § 9.3.

### 5.3 Offentlig sti

Den eksisterende offentlige sti, som vist på kortbilag 2, skal bevares og må kun fjernes eller omlægges med tilladelse fra Slagelse Kommune.

### 5.4 Hævet plateau omkring boligbebyggelsen

Der skal etableres plateauer, der fungerer som stier og opholdsareal omkring boligbebyggelse, og som er adgangsgivende til de enkelte boliger.

Det er ikke et krav at arealet udføres som en samlet flade inden for byggefeltet, hvormed bebyggelsen kan indeles i flere plateauer forbundet af stier.

Dertil må plateauerne brydes af plantebede ol. samt møbleres, så længe gangzoner i en bredde af min. 2 m friholdes, som vist i princippet på kortbilag 3.

Plateauerne skal udføres i træ og efter konceptet vist i vignet ad 5.4.

Ramper skal sikre niveaufri adgang til alle boliger.

## PARKERING

### 5.5 Parkering

Der udlægges areal til parkering, som vist i princippet på kortbilag 2. Ved vinkelret parkering skal der sikres et manøvreareal på min. 7 m. Parkeringen skal overholde følgende normer for parkeringsbåse:

- 2 p-båse pr. bolig.

Ad 5.4



Foto af hævede stier i træ, som både er adgangsgivende til boligerne og som skaber mulighed for ophold omkring boligerne.

Parkeringsbåsene udlægges i bredde af min. 2,5 m. og længde af min. 5 m.

Parkeringsarealer skal være befæstet med asfalt, grus eller belægningssten herunder græsarmingssten.

### 5.6 Cykelparkering

Cykelparkering skal overholde følgende normer for cykelparkeringspladser:

- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

### 5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 3 parkeringsbåse udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsbås have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkering placeres, så nær boligerne som muligt.

Såfremt byggeriet etableres i etaper, skal etableringen af handicapparkering følge andelen af den samlede bebyggelse.

## VENDEPLADSER

### 5.8 Vendepladser

Inden for området udlagt til parkering skal der etableres renovation. Hertil skal der sikres vendeplads til renovationsbilen.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Teknikskabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal samles i færrest mulige grupper og placeres hensigtsmæssigt på grunden.

### Ad 5.7

*Dette betyder at ved etapevis udbygning skal første (store) handicapparkeringsbås etableres, når der er opført 10-20 boliger, anden ved 20-40 boliger og tredje ved 40-60 boligheder.*



**Ad 6.4**

Lokalplanområdet er fælleskloakeret og fortsætter som fælleskloakeret jf. Spildevandsplan 2019 (gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse). Nye kloakanlæg bør dog forberedes til separatkloakering.

**Ad 6.5**

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.

**Ad. 6.6**

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.7.3**

Såfremt en gavl og facade orienteres mod hinanden, gælder afstandskravet på 7 m.

**6.3 Antenner**

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

**6.4 Kloakering**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det eksisterende kloaknet.

**6.5 Regnvandshåndtering**

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak.

**6.6 Regnvandsbassin**

Det er tilladt at etablere regnvandsbassin på friarealet.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

**7.1 Byggefelt**

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 2.

**7.2 Mindre, sekundære bygninger**

Småbygninger som carporte, redskabsskure, cykelskure og overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. kan placeres udenfor byggefeltet dog min. 2,5 m fra skel.

**7.3 Orientering af ny boligbebyggelse**

Ny boligbebyggelse skal orienteres med længdefacade og tagryg parallelt eller vinkelret med Sverigesvej.

Nærmeste facade skal have en afstand på mindst 10 m til vejskel mod Sverigesvej.

Der skal være en afstand på min. 7 m mellem bygningernes facader og en afstand på min. 2 m mellem bygningernes gavle. Bestemmelsen gælder også for bygninger til fælles faciliteter.

**Ad. 7.6**

*Da lokalplanen alene giver mulighed for tæt-lav boliger adskilt af lodrette skel, medfører lokalplanen, at de største boliger fortrinsvis etableres, hvor lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 3 etager.*

**OMFANG**
**7.4 Maksimalt etageareal**

Inden for byggefeltene vist på kortbilag 2, må der maksimalt opføres et samlet etageareal på 4.800 m<sup>2</sup>.

**7.5 Antal boliger**

Der må maksimalt opføres 60 boliger i delområde 1, som vist på kortbilag 2.

**7.6 Etager**

Byggefelterne indrettes således, at de højeste og største boliger placeres i byggefelt 1 længst mod vest og de laveste og mindste boliger placeres i byggefelt 2 længst mod øst.

Bebyggelse i byggefelt 1, må maks. opføres i 3 etager med en maks. højde på 12 m.

Bebyggelse byggefelt 2, må maks. opføres i 2 etager med en maks. højde på 9 m, som vist på kortbilag 2.

Sekundær bebyggelse må maks. opføres med en højde på 5 m.

Højden måles fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

**§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING**


---

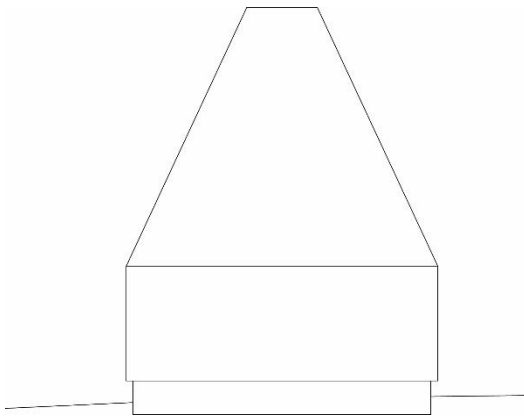
**FACADER**
**8.1 Facader og farver**

Facader skal fremstå i træ. Træet må kun behandles med træbeskyttelse, således at træets årestruktur er synlig gennem overfladebehandlingen.

Mindre facadedele, maks. 1/3, samt bygninger til fælles faciliteter må udføres i andre materialer herunder skærmtegl, glas eller andet semitransparent materiale såsom polykarbonat.



Ad 8.4.



Konceptskitse af rækkehus i flere etager med sadeltag afsluttet med flad top.

Ad 8.6

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

## 8.2 Sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre sekundære bygninger må udføres i træ, skærmtegl, glas eller andet semitransparent materiale såsom polykarbonat.

## TAGE

### 8.3 Tagform

Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på min. 45 ° grader med flad top jf. figuren vist i vignet ad 8.4.

### 8.4 Taghældning, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre sekundære bygninger kan udføres med en anden taghældning end boligbebyggelsen.

### 8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen må udføres i træ. Træet må kun behandles med træbeskyttelse, således at træet fremstår i sin naturlige fremtoning årestrukturen er synlig gennem overfladebehandlingen.

Derudover må tagbeklædningen udføres i liste tagpap, zink og andre pladematerialer i grå og sort.

Dertil må tagbeklædningen udføres som integreret solcelletag i sorte farvetoner, såfremt de er antirefleksbehandlede.

Tagbeklædning på fælles bebyggelse må udføres i glas eller andet semitransparent materiale såsom polykarbonat.

### 8.6 Sekundære bygninger tagmateriale

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre sekundære bygninger kan udføres med samme tagmaterialer som boligbebyggelsen samt sedumtage.

### 8.7 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen. Solceller skal være antirefleksbehandlede.

## SKILTE

### 8.8 Skilte

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

#### 9.1 Fælles friarealer

Der skal etableres fælles friarealer, som vist på kortbilag 2.

#### 9.2 Opholdsarealer

Der skal indrettes min. 1.120 m<sup>2</sup> opholdsareal for områdets beboere eksklusiv gang- og stiarealer. Opholdsarealet indrettes i det fælles friareal og integreret mellem boligbebyggelsen.

Opholdsarealer skal beplantes og indrettes så der opnås en god helhedsvirkning. Der betyder at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres fra en samlet områdedisponering.

#### 9.3 Naturlige grønne områder

Områder inden for det fælles friareal som ikke anvendes som opholdsareal, skal fremstå som naturlige grønne områder. Områderne skal beplantes med naturligt hjemmehørende arter af græs, buske og træer, således at der skabes de bedst mulige betingelser for at styrke biodiversiteten i området.

#### 9.4 Beplantningsbælte

Der udlægges areal til beplantningsbælte som vist i princippet på kortbilag 2. Der gælder følgende bestemmelser for beplantningsbæltet:

- Eksisterende træer og underbevoksning skal i videst muligt omfang bevares,
- Beplantningsbæltet skal have en afskærmende effekt, og eksisterende huller i beplantningsbæltet skal tilplantes med lignende træer og underbevoksning.

#### 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 9.5**

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

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at jordhåndtering forudsætter en §8 tilladelse, som beskrevet i redegørelsen på s. 23 og 25.

**Ad 9.7**

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

**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,

**TERRÆNREGULERING****9.5 Terrænregulering**

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

Omkring skrænten vist på kortbilag 2 er det tilladt at foretage større terrænreguleringer, således at der kan etableres opholdsarealer, parkering og renovation.

Som del af den samlede jordhåndtering i området, er det desuden tilladt at bearbejde friarealerne så de fremstår kuperede med mindre høje og volde.

Etablering af regnvandsbassin jf. § 6.6 er ikke omfattet af bestemmelsen.

**9.6 Terrænregulering, handicap**

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

**RENOVATION****9.7 Renovation**

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

**9.8 Oplag**

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

**§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING****10.1 Fælles friareal**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før friarealer og opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

- 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.”

#### **10.2 Beplantningsbælte**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantningsbæltet er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

#### **10.3 Vejadgang og færdselsarealer**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

#### **10.4 Regnvand**

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

#### **10.5 Støj**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved støjberegning er sikret, at bebyggelsen indvendigt, gennem den nødvendige støjisolering eller anden form for støjdæmpning i bebyggelsen, og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## **§ 11 GRUNDEJERFORENINGER**

---

#### **11.1 Medlemspligt**

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets delområde 1, dog jf. § 11.5.

#### **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, fællesanlæg og stier. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

#### **11.3 Vedtægter**

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

#### **11.4 Pligt**

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

#### **11.5 Oprettelse**



Der skal kun oprettes grundejerforening hvis delområde 1 udstykkes således at der opstår mere end en grundejer.

#### **11.6 Foreningens størrelse**

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

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

---

### **LOKALPLANER**

#### **12.1 Lokalplan – ophævelse af lokalplan 1154**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1294 ophæves lokalplan 1154 – ”Boliger på Sverigesvej i Slagelse”, i sin helhed.

### **SERVITUTTER**

#### **12.2 Følgende servitutter ophæves**

- Servitut af d. 22. april 1965 vedr. skøde med bebyggelsesregulerende bestemmelser.

## **§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

---

#### **13.1 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).

#### **Ad 13.1**

*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.*

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, 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.*

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 1294

---

Lokalplan 1294 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2023.

Lokalplan 1294 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 18. marts 2024.

# 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 4 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 1294's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Formål og baggrund

Lokalplan 1294 har til formål at muliggøre en omdannelse af det kommunalt ejede areal, hvor den oprindelige Hellig Anders Skole fra 1966 ligger mellem Sverigesvej og Skovvejen. Arealet støder mod nord direkte op til en offentlig park som indgår i lokalplanområdet. Den offentlige park friholdes for bebyggelse, men nytænkes aktivt ind i den nye boliglokalplan for området.



I 2016 vedtog byrådet lokalplan 1154, der gjorde det muligt at bygge boliger på grunden. I takt med at befolkningstilvæksten i Slagelse er øget, er efterspørgslen på centralt beliggende boliger tilsvarende steget. Ydermere har Region Sjælland udtrykt et ønske om at kunne tilbyde personaleboliger tæt på sygehuset.

På den baggrund har det været relevant at se på muligheden for at udvide lokalplanens byggemulighed, der blev skønnet utilstrækkelig.

#### *Trækuberne/vision*

Nuværende projekt har fået arbejdstitlen 'Trækuberne' og er en samlet plan for en rækkehusbebyggelse i den sydøstlige del af Slagelse by. Visionen for Trækuberne er at skabe rammerne for et nyt mangfoldigt boligområde, med særligt fokus på at imødekomme behovet for grønne bynære områder og flere boliger til familier, ældre og unge. Der er derfor valgt en løsning for området, hvor fundamenter og byggefelt for den eksisterende bebyggelse i området, den tidligere Hellig Anders skole genanvendes, til opførelse af 60 boligenheder i en rækkehusbebyggelse. Ved at genanvende området hvor de gamle skolebygninger ligger, skabes mulighed for at udlægge et stort grønt område i tilknytning til de nye boliger. Det grønne område er placeret på en måde, så det flyder direkte sammen med den tilgrænsende offentlige park, hvilket giver mulighed for at skabe et samlet stisystem igennem området. Det er visionen for området, at der både bliver skabt plads til mennesker og natur. En del af området vil derfor blive udlagt til ophold og leg, imens den øvrige del vil komme til at fremstå som et naturligt grønt område, hvor naturen får lov at sætte rammerne.

#### **Indhold**

Lokalplanområdet opdeles i to delområder med individuelle anvendelsesmuligheder:

- Delområde 1: boligformål (med mulighed for op til 60 tæt-lav boliger).
- Delområde 2: offentlig park (grønt område med stiforbindelser og mulighed for rekreative faciliteter som træningsredskaber og legeplads).

#### *Byggeri*

Lokalplanen udlægger et byggefelt, hvorpå der kan opføres op til 60 tæt-lav boliger i form af rækkehuse med et samlet bruttoetageareal på maks. 4.800 m<sup>2</sup>. Rækkehusene kan opføres i 1 - 3 etager og med en maksimal højde på 12 m. Rækkehusene skal opføres med facader i træ og med tagbeklædning i grå eller sort plademateriale eller som træspåns. De højeste og største rækkehuse skal opføres længst mod vest og de laveste og mindste skal opføres længst mod øst.



Rækkehusene skal være orienteret vinkelret eller parallelt med Sverigesvej, og der skal holdes en afstand på mindst 7 m fra nærmeste facade til vejskellet mod Sverigesvej. Der skal være en individuel afstand på 7 m imellem facaderne og en afstand på mindst 2 m imellem gavlene.

Der bliver skabt adgang til rækkehusene via hævede stier i træ, såkaldte boardwalks. Disse hævede stier føres hele vejen omkring boligerne, således at de også kan benyttes til nærophold.

#### *Grønne områder og beplantning*

Der udlægges fælles friareal i tilknytning til de nye rækkehuse. En del af dette fælles friareal skal indrettes som opholdsareal til beboerne, med inventar som borde, bænke og legeredskaber. Den resterende del af det fælles friareal udlægges som naturligt grønt område til styrkelse af biodiversiteten i byen. Her får naturen lov at sætte rammerne for udviklingen.

Lokalplanområdet er i dag afgrænset af beplantning i form af høje træer med underbevoksning i form af buske mod Skovvejen. Denne grønne kant bevares i videst muligt omfang, og hvor der er huller i beplantningen, suppleres med ny beplantning.

#### *Trafik og parkering*

Der udlægges 2 områder til bilparkering og renovation. Områderne muliggør at der kan etableres parkeringspladser svarende til en parkeringsnorm på 2 p-pladser pr. bolig. Adgang til parkeringsområderne sker via 2 overkørsler én på Sverigesvej, hvor eksisterende overkørsel indsnævres og en ny overkørsel til Skovvejen.

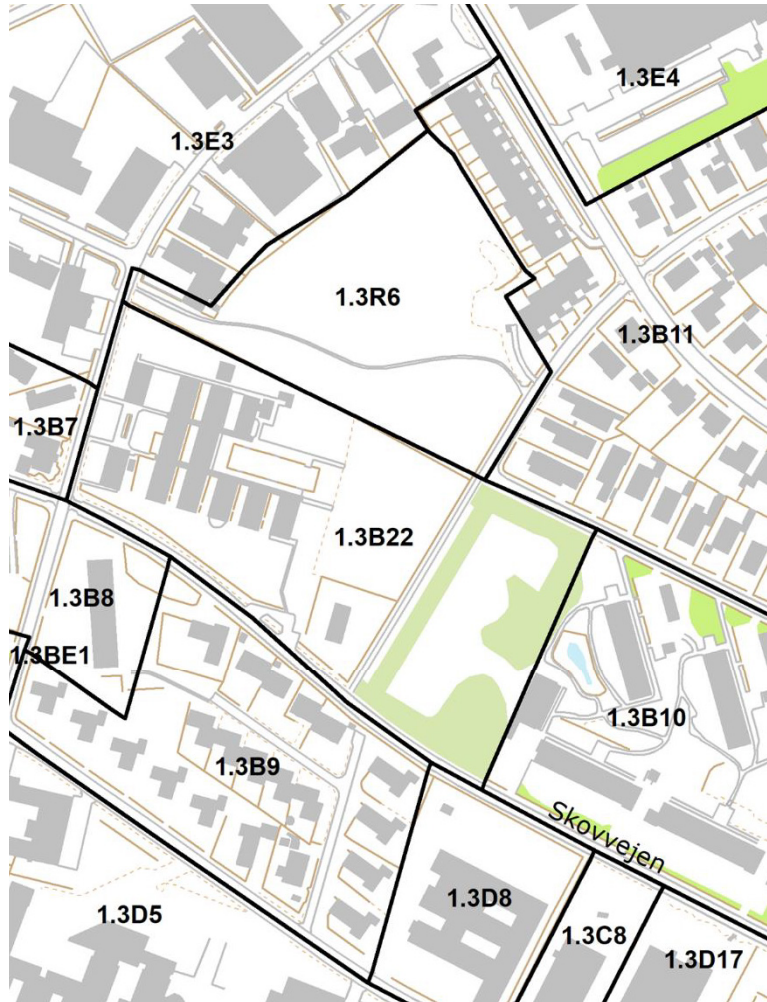
Der indrettes arealer til cykelparkering i friarealerne nær bebyggelsen, hvor der etableres min. 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

#### *Klimatilpasning*

Lokalplanen muliggør at der kan etableres et regnvandsbassin i det fælles friareal. Regnvandsbassinet kan suppleres med andre løsninger til forsinkelse af regnvand, f.eks. tanke under vej og parkering.



## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



## Kommuneplan 2022

### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3B22 og 1.3R6, hvorom gælder:

For rammeområde 1.3B22 gælder:

Plannummer: 1.3B22

Rammenavn: Boligområde ved Sverigesvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 75 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 6 etager

Øvrige bestemmelser: Ved nærmere planlægning skal der tages stilling til placering og omfang af ny bebyggelse i forhold til omkringliggende områder. Ny planlægning skal endvidere forholde sig til de betingelser, som Bolig- og Planstyrelsen har beskrevet i forbindelse med dispensation for planlægning af nye boliger inden for Forsvarets støjkonsekvensområde, jf. brev af 27. april 2021.

For rammeområde 1.3R6 gælder:

Plannummer: 1.3R6

Rammenavn: Østparken

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Større rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Lokalplan nr. 1294 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

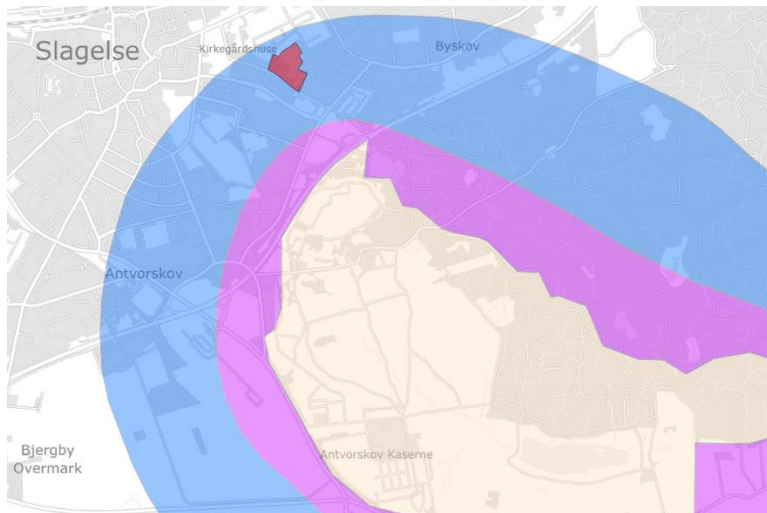
### Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan nr. 1154 ophæves i sin helhed, da dens bestemmelser er udarbejdet til et andet projekt og derfor ikke er forenelige med det bebyggelsesomfang, byrådet nu ønsker i området.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER



Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Antvorskov Øvelsesplads. Lokalplanområdet er markeret med rødt.

### Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Lokalplanområdet er inden for støjkonsekvensområdet for Antvorskov Kaserne. Inden for dette område må som udgangspunkt ikke planlægges for ny støjfølsom anvendelse.

Slagelse Kommune ansøgte i 2020 Indenrigs- og Boligministeren om tilladelse til at planlægge for boliger inden for Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Antvorskov Øvelsesplads.

Bolig- og Planstyrelsen, i dag Plan- og Landdistriktsstyrelsen, meddelte i 2021 tilladelse til, at Slagelse Kommune planlægger for boliger på grunden og derved tillader mindre fravigelser af planlovens §15a, stk. 1 jf. planlovens §15 stk. 5.

Tilladelsen er givet på en række vilkår som imødekommes i planlægningen samt at der tinglyses en deklaration på arealet der beskriver at arealet ligger inden for Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde.

- at det i plangrundlaget sikres, at der maksimalt må opføres 150 boliger, og hovedparten af boligerne opføres i lokalplanområdets vestlige del på matr. nr. 278ad Slagelse Markjorder længst væk fra Antvorskov Øvelsesplads,
- at det af kommuneplanen samt af redegørelsen til lokalplan for det aktuelle område skal fremgå, at arealet ligger inden for Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Antvorskov Øvelsesplads, men at byggeriet ikke direkte vil medføre, at Forsvarsministeriet i medfør af bekendtgørelsen om støjregulering af forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner pålægges nye aktivitetsbegrænsninger i forhold til det eksisterende aktivitetsniveau, jf. bekendtgørelse nr. 1732 af 21. december 2015,
- at det i plangrundlaget sikres, at de mindste boliger fortrinsvis etableres i den del af byggeriet, der planlægges opført længst mod sydøst,
- at det i plangrundlaget sikres, at de største boliger fortrinsvis etableres i den del af byggeriet, der planlægges opført i den vestlige del af projektområdet, og



- at Slagelse Kommune tinglyser en deklaration på det areal, som lokalplanen kommer til at omfatte om, og hvoraf det er angivet, at arealet ligger inden for Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Antvorskov Øvelsesplads.

Bebyggelsen vil ikke direkte medføre, at forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræn pålægges nye aktivitetsbegrænsninger i forhold til det eksisterende aktivitetsniveau, jf. bekendtgørelse nr. 1732 af den 21. december 2015.

### **Region Sjælland**

Der kan ikke uden godkendelse fra Region Sjælland forventes tilladt nybyggeri inden for indflyvningskorridoren til heliport på Slagelse Sygehus.

---

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

### **Nedrivning af bygninger**

Projektet kræver, at eksisterende bebyggelse indenfor området nedrives. Nedrivning af bygninger kan kun ske med forudgående tilladelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

### **Tilladelse efter jordforureningsloven**

Da der er registreret jordforurening på ejendommen, kræver realiseringen af lokalplanen at der gives tilladelse efter jordforureningslovens §8.

### **Terrænregulering**

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

Der gives dog udvidet mulighed for terrænregulering i op til +/- 1 m ved en skrænt i lokalplanområdet, som er vist på planens kortbilag.

Der gives hertil mulighed for en større terrænregulering end +/- 0,5 m ved etablering af regnvandsbassin i friarealet.

### **Vej**

Etablering af overkørsel til offentlig vej skal godkendes af vejmyndigheden i Slagelse Kommune.

---

## **EKSISTERENDE FORHOLD**

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

### **Eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet består i den sydvestlige del af de tomme skolebygninger, som er vejbetjent fra Sverigesvej. Skolen er mod nord og mod øst omgivet af grønne parkarealer. Mange af bygningerne er i meget dårlig stand og mærket af forfald.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet ligger på hjørnet mellem Sverigesvej og Skovvejen. Sverigesvej, som vejbetjener området, er en mindre stikvej og Skovvejen forbinder de to større veje Smedegade mod nord og Grønningen mod syd. En øst-vestgående sti forbinder Sverigesvej og Garvergårdsvej gennem parken, mens en nord-syd gåede cykel-/gangsti giver forbindelse fra Skovvejen mod nord.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Området betjenes af bus 901, der kører ad Ingemannsvej i begge retninger.

### **Skoler og institutioner**

Lokalplanområdet er en del af Søndermarksskolens skoledistrikt. Der findes flere daginstitutioner inden for kortere afstand.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Terrænet er kun let kuperet og fremstår generelt tilvokset. Det nordlige offentligt tilgængelige parkareal er velplejet, og der er etableret en legeplads. Det østlige parkareal er meget tillukket på grund af meget tæt og høj beplantning, og fremstår derfor visuelt helt adskilt fra den øvrige del af Østparken.

### **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. 278b, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 14. maj 1990

Titel: Deklaration, kraftvarmerøranlæg

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune og Envafors (tidl. IFV-energi i/s)

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1294 ophæves bebyggelsesregulerende bestemmelser i tinglyst skøde af d. 22. april 1965. Den bebyggelsesregulerende servitut har Slagelse kommune som eneste påtaleberettiget.

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

### Forurening

Inden for lokalplanområdet er der registreret en jordforurening på vidensniveau 2, jf. Jordforureningsloven, (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). Jordforureningen stammer fra en tidligere lossepladsaktivitet og omfatter langt størstedelen af lokalplanområdet. Planlægningen af byggeri på arealet er rettet mod, at Slagelse Kommune kan meddele en § 8 tilladelse, jf. Jordforureningsloven, (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). I forbindelse med gennemførelse af byggeprojekter skal de meddelte vilkår opfyldes.

Området er endvidere omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Inden for det områdeklassificerede areal skal det sikres at den øverste 0,5 meter på ubefæstede arealer består af rene materiale(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 eller bruger på ny sikre, at den øverste 0,5 meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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



2017). Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

### **Grundvand**

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

### **Habitatsdirektivets bilag IV**

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter). Alle danske arter af flagermus er opført på bilag IV. Det vurderes at, træerne på arealet er plantet i 1970'erne og dermed er det en forholdsvis ung beplantning, der ikke rummer hulheder eller sprækker. Dermed har træerne begrænset værdi som leve/rasteområde for flagermus.

Med planlægningen forventes det at meget af den eksisterende randbeplantning bevares. I henhold til §9.4 skal eksisterende træer og underbevoksning i videst muligt omfang bevares, dog skal beplantning der mistrives, vindfældes eller går ud erstattes af ny beplantning. Pleje og vedligeholdelse af randbeplantningen skal ske under hensyn til arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes, at arealet ikke rummer egnede leve/rasteområder for andre dyr, der er opført på habitatdirektivets bilag IV.

---

## **KLIMA**

Regnvand skal ikke nedsives, men kan genbruges eller fordampes. Slagelse Kommune giver generelt ikke tilladelse til nedsivning af regnvand i Slagelse by på grund af forurening og høj grundvandstand. Der kan udformes løsninger med synligt vand i terræn, forudsat det er udført med tæt bund.

Regnvand, der ledes til kloak, skal jf. spildevandsplanen som udgangspunkt nedrosles til 2 l/s pr. hektar. Dette kræver et stort volumen, som kan bestå af søer, kanaler, i vejkassen, på befæstede, forsænkede parkeringsarealer eller lignende oven på jorden. Med projektet etableres et regnvandsbassin i forbindelse med det friarealerne.

## 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.

Området ligger inden for Forsvarsministeriets udpegning af støjkonsekvensområde for Antvorskov Øvelsesplads (55 dB-zone). Den beregnede årlige middelværdi af støjen fra øvelsespladsen overskrider ikke væsentligt 55 dB i lokalplanområdet. Lokalplanområdet må dog forventes at kunne være påvirket af støj fra Antvorskov Øvelsesplads. I forbindelse med planlægningen er der derfor tinglyst en deklaration på lokalplanområdets areal, der gør opmærksom på, at området er beliggende inden for forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Antvorskov Øvelsesplads. Området kan forventes at være støjbelastet og grænseværdierne for støj kan være overskredet. Bebyggelsen vil ikke direkte medføre, at forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræn pålægges nye aktivitetsbegrænsninger i forhold til det eksisterende aktivitetsniveau, jf. bekendtgørelse nr. 1732 af den 21. december 2015.

Støj fra Antvorskov Øvelsesplads vurderes at komme fra sporadiske, støjende aktiviteter. Afstanden til øvelsesområdet er desuden relativt stor, hvorfor det vurderes at korrekt udført byggeri vil kunne overholde støjgrænsen på 30 dB(A) indendørs.

Mod nordvest grænser lokalplanområdet op mod et eksisterende erhvervsområde ved boligområdets indkørsel fra Sverigesvej. Der ses dog ikke problemer i den forbindelse, idet korrekt udført byggeri vil kunne overholde støjgrænsen på 30 dB(A) indendørs.

Motorvejen der ligger ca. 550 m sydøst for lokalplanområdet og jernbanen medfører ifølge Miljøstyrelsens støj kortlægning ikke støjproblemer på grunden, der således vurderes at ligge under 55 dB. Dermed må det konkluderes, at korrekt udført byggeri kan overholde støjgrænsen på 30 dB(A) indendørs.

Den østligste del af området ligger inden for Region Sjællands indflyvningskorridor til Slagelse Sygehus. Det betyder, at der enkelte gange om ugen må påregnes støj fra helikoptere, der letter og lander ved sygehusets heliport. Da der er tale om kun få hændelser, vurderes det at ligge inden for tålegrænsen.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes kommunal kloak. Lokalplanområdet er fælleskloakeret og fortsætter jf. Spildevandsplan 2019 som fælleskloakeret. Kloakanlæg bør dog 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.

Der er væsentligt at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s pr. hektar opfyldes. Ved udformning af et regnvandsbassin bør det sikres, at brinkerne er flade med et anlæg 1:5 i gennemsnit. Dette er med til at øge forudsætningen for et alsidigt plante- og dyreliv i tilknytning til regnvandsbassinet, samtidig med at den visuelle oplevelse øges.

### **Vandforsyning**

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

### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

### **Ledningsanlæg**

Lokalplanområdet gennemskæres fra nord til syd – langs stiforbindelsen – af en større fjernvarmeledning. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden ovenpå denne ledning, lige som der ikke må bygges inden for en afstandszone på 15 m fra ledningen uden SK Forsynings tilladelse.

### **Varmeplanlægning**

Arealet er beliggende i SK Forsynings forsyningsområde.

## BYGGELOVGIVNINGEN

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

### Handicaptilgængelighed

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

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

## MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

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

Museum Vestsjællands har tidligere udtalt følgende:

*'Lokalplansområdet er i størrelsesordenen små 5 ha, hvoraf "Hellig Anders Skole" optager ca. 1½ ha i lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Af luftfoto fremgår, at denne del af Slagelse frem til minimum 1954 henligger som åbne marker, og "Hellig Anders Skole" opføres først i 1966, og står nu foran nedrivning. Hovedparten af lokalplansområdet synes således ikke at have været benyttet til bebyggelse i nyere tid. Museet har ikke kendskab til registrerede fortidsminder præcist indenfor lokalplansarealet, og bortset fra en enkelt registrering af et løsfundet 1600-1700 tals (træ)-vandrør umiddelbart udenfor lokalplansområdets nordlige grænse, så er der heller ingen registrerede fortidsminder i et større areal udenom lokalplansarealet. Arbejdet med udarbejdelse af lokalplan 1154 er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser, men museet kan dog ikke på den baggrund blot frigive arealet til kommende anlægsarbejde/byggeri. Museet vil anbefale gennemførelse af arkæologisk prøvegravning på arealet. Ud fra resultaterne af en sådan prøvegravning kan der udarbejdes en §25 udtalelse, der nærmere angiver i hvilket omfang arealet kan frigives, og hvor en sådan frigivelse vil være betinget af en egentlig udgravning, eller hvor man med fordel kan udlægge delarealer som grønne områder.'*

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



---

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

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

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

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

---

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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.

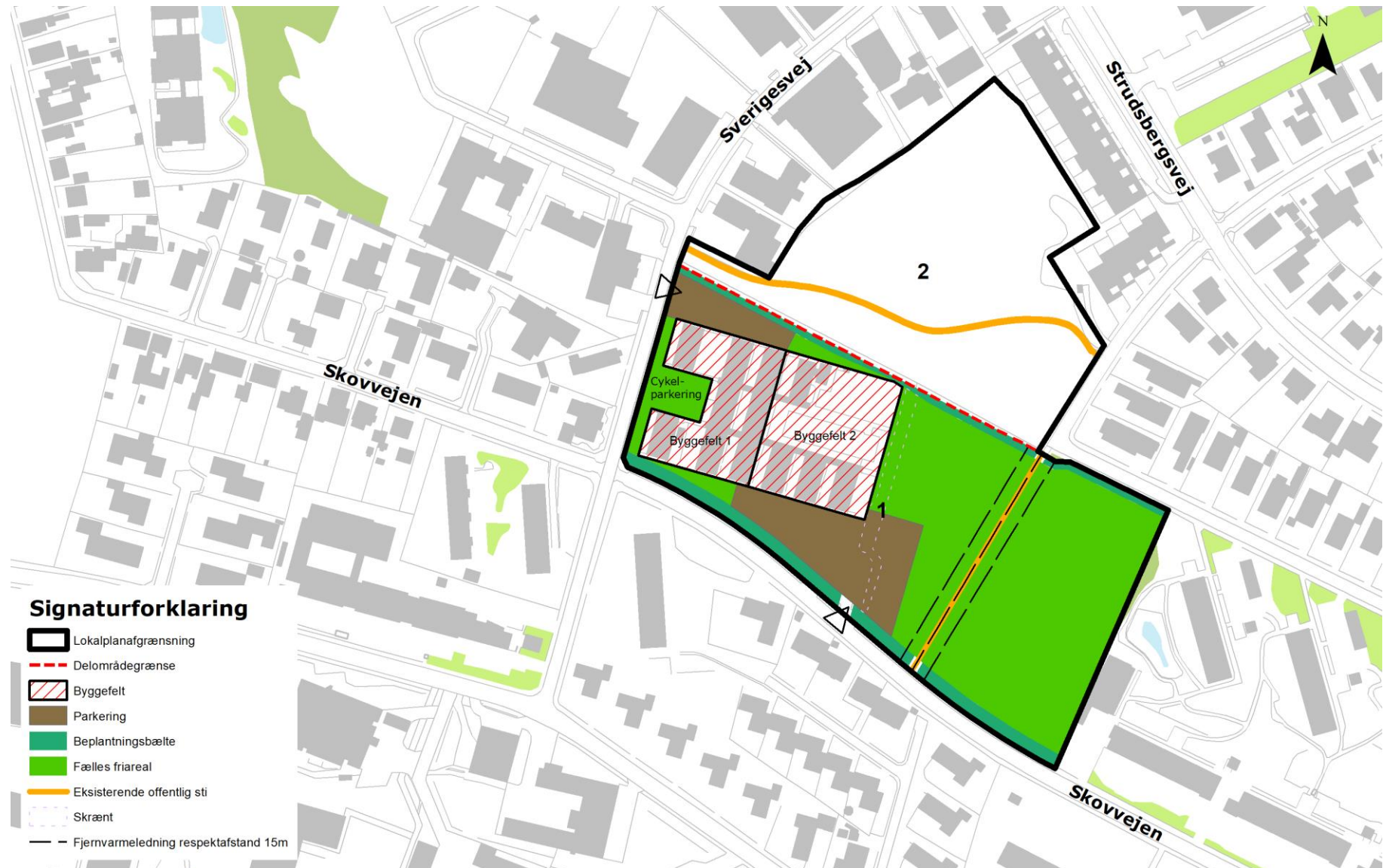
Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af lokalplan 1294 – Trækuberne, Sverigevej/Skovvejen, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. De miljømæssige forhold omkring jordforurening er gennem kortlægning og undersøgelser kendt på forhånd og håndteres ud fra gældende miljølovgivning. Desuden vurderes den visuelle indvirkning af en bygningshøjde på 3 etager ikke at være urimeligt dominerende i forhold til hhv. arealets størrelse og kvarterets nuværende, sammensatte bebyggelsesstruktur – i forhold til hvad man må forvente i et byområde, der har været udviklet gennem mange år og fortsat udvikles for at imødekomme samtidens behov.



# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT





# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

