



SLAGELSE  
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1249

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10

BOLIGBEBYGGELSE I FÅRDRUP

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2022



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger grundlaget for opførelsen af en mindre boligbebyggelse, bestående af en blanding af dobbelthuse og enkeltstående boliger. Bebyggelsen placeres i den sydvestlige udkant af landsbyen Fårdrup, som er beliggende centralt i kommunen midt mellem Slagelse og Skælskør.

Bebyggelses skal af udseende og karakter indpasses i landsbymiljøet bl.a. ved at anvende tagformer, bygningsproportioner og materialer, som er typiske for landsbyen.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 7. september 2022 til den 2. november 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 2. november 2022.

Materialet skal sendes til:

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



## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	7
§ 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 .....	14
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	15
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1249.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	29
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	30
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	31
BILAG 4: EGNSKARAKTERISKE TRÆER OG BUSKE.....	32
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10. ....	33

## 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 ser området ud i dag. Juletræsplantagen er i baggrunden.*



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

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

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at sikre at bebyggelsen indpasses i landsby- og kulturmiljøet i omfang, karakter og udseende,
- 1.3 at sikre, at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer,
- 1.4 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.5 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Ejerlav Fårdrup By, Fårdrup**

Del af 13a

samt alle parceller, der efter den 2. september 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Zonforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

### 2.3 Bonusvirkning i forhold til landzonetilladelse

Lokalplanen giver bonusvirkning i forhold til:

- Udstykning i overensstemmelse med princippet vist på bilag 2,
- opførsel af max. 8 boliger i en blanding af dobbelthuse og enfamilieshuse samt sekundær bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen,
- terrænregulering,
- etablering af parkeringsarealer og rekreative friarealer,
- etablering af veje og tilslutning til Fårdrupvej samt
- etablering af forsinkelsesbassin.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligbebyggelse i form af tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse.

### 3.2 Erhverv i bolig

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

- At virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- at virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på ejendommen.

**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. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

## § 4 UDSTYKNING

---

**4.1 Udstykningsprincip**

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med princippet vist på arealanvendelseskortet, kortbilag 2.

**4.2 Grundstørrelse**

Tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 400 m<sup>2</sup> inklusiv andel af fælles friareal.

Åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

**VEJE****5.1 Veje**

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

**5.2 Veje**

Vejene udlægges i en bredde af 6 m med et befæstet areal på 5 m.

**5.3 Tilgængelighed**

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

**PARKERING****5.4 Parkering**

Der udlægges 2 parkeringspladser per bolig. Heraf skal mindst én plads etableres på hver bolig-matrikel.

De resterende pladser skal placeres på et fælles parkeringsareal, som vist på kortbilag 2.

**Ad 5.7**

*Med ”i princippet” menes, at vendepladsen 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 5.8**

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

**5.5 Parkering ved handicapforhold**

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

**5.6 Handicapforhold**

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

**VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**
**5.7 Vendepladser**

Der etableres vendepladser for enden af vejen, mod nord og syd, dimensioneret til en alm. personbil, som vist i princippet på kortbilag 2. Det kommende T-kryds, ved indkørsel fra Fårdrupvej, skal dimensioneres til at en 12 m lang renovationsbil kan køre ind og vende i krydset.

**5.8 Befæstelse**

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

Veje skal befæstes med asfalt.

**5.9 Befæstelse, parkeringsarealer**

Parkeringsarealer skal være befæstet med belægningssten eller anden fast og plan belægning.

**§ 6 TEKNISKE ANLÆG**


---

**6.1 Ledninger, kabler mv.**

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

**6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning**

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) må ikke placeres synligt fra Fårdrupvej.



### 6.3 Antenner

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

### 6.4 Kloakering

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

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Byggefelterne er udformet således, at de er 5 m fra skel mod Fårdrupvej, 3 m fra øvrige skel samt 3 m fra de mulige skel der angives i udstykningsprincippet.

#### 7.2 Mindre, sekundære bygninger

Sekundær bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne samt vinkelret eller parallelt med den primære bebyggelse.

#### 7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

#### 7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1,5 plan.

#### 7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

#### 7.6 Mindre bygninger

På den enkelte ejendom må der ikke opføres garager, carporte, udhuse og andre lignende småbygninger med et større bebygget areal end 30 m<sup>2</sup> for hver bygning. Det samlede bebyggede areal af mindre bygninger må på den enkelte ejendom ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.

#### Ad 7.2

*Sekundære bygninger omfatter carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre bygninger.*

**Ad 8.1**

Det arkitektoniske udtryk tager udgangspunkt i bestemmelserne fra Lokalplan nr. 209 – Bevarende lokalplan for Fårdrup.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FARVER

**8.1 Farver**

Facadernes teglsten skal fremstå i farverne rød, gul, hvid eller brun, samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

**Farver, tage**
**8.2** Tagene skal udføres med traditionelle røde eller sorte, ikke glaserede tagsten. Drivhuse er undtaget herfor.

### FACADER

**8.3 Facader**

Facader skal fremstå i teglsten.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med en anden beklædning.

**8.4 Mindre bygningsdele**

Mindre dele af facader og gavle (max. 1/3) kan udføres i træ.

### TAGE

**8.5 Tagform**

Tage på enfamiliehuse og dobbelthuse skal udføres som symmetrisk sadeltag, med en hældning på 45° i forhold til det vandrette plan.

Tage på dobbelthuse må i tillæg til ovenstående udføres med kvartvalm ved gavlene.

**8.6 Taghældning, sekundære bygninger**

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger må opføres med en fladere taghældning end beboelsesbygningen.



**Ad 8.8**

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

**Ad 8.9**

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

**8.7 Tagmaterialer**

Tagbeklædningen må kun være tegl eller tagsten.

**8.8 Tagmaterialer, genskin**

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

**8.9 Solceller**

Der kan opsættes solceller/solfangere svarende til max. 10% af ejendommens tagflade. Solceller/solfangere må kun opsættes på tage og skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solcellerne/solfangerne må ikke placeres ud mod Fårdrupvej.

**8.10 Kviste og tagvinduer**

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkelsiddende tagvinduer eller kviste. Kviste må ikke være mere end 150 cm brede, og tagvinduer må ikke overstige en bredde på 80 cm.

**8.11 Kviste**

Kviste må kun udføres i materialerne zink, træ eller tagsten.

**SKILTE**
**8.12 Skilte**

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

**VINDUER**
**8.13 Vinduer, materiale**

Vinduer skal udføres med rammer og karme af træ eller aluminium, der må males med en dækkende maling.

**8.14 Vinduesproportioner**

Vinduer mod Fårdrupvej skal tilpasses omgivende landbybebyggelses proportioner og overordnede arkitektoniske formsprog. Større glaspartier (mere end 160x160 cm) og gulv-til-loft vinduer tillades ikke.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### BEPLANTNING

#### 9.1 Beplantningsbælte

Der skal etableres afskærmede beplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning, som vist på kortbilag 2. Beplantning skal have en bredde på min. 0,5 m.

Beplantningsbæltet skal bestå af egnskarakteristiske buske og/eller træer.

#### 9.2 Friareal, beplantning

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

#### 9.3 Fælles friarealer, beplantning og indretning

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

#### 9.4 Beplantning ved parkeringspladser

Parkeringsarealerne ved den fælles parkeringsplads, skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn. Arealerne kan suppleres med opstammede træer.

### HEGN

#### 9.5 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn og må højst være 1,2 m højt.

Hegn mod Fårdrupvej må indenfor 5 m af skel mod Fårdrupvej højst være 0,7 m højt.

Levende hegn i skel der udgør afskærmende beplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning jf. §9.1, er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

#### Ad 9.2

*En liste over egnskarakteristiske træer og buske findes som bilag 4.*

#### Ad 9.3

*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

*Højdebegrænsningen af hegn sikrer oversigtsforhold på Fårdrupvej, ligesom det sikrer at bebyggelsen indpasses i landsbymiljøet.*



**Ad 9.6**

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

**Ad 9.10**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald/husholdningsaffald.*

**Ad 9.11**

*Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.*

**TERRÆNREGULERING**
**9.6 Terrænregulering**

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

**9.7 Terrænregulering, handicap**

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

**OPHOLDSAREALER**
**9.8 Fælles friarealer**

Der udlægges fælles friarealer for lokalplanområdet, jf. kortbilag 2. Det fælles friareal skal minimum være 700m<sup>2</sup>.

**9.9 Oplag**

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

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**
**9.10 Renovation**

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

**9.11 Fælles friareal, inventar**

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

**9.12 Fællesarealer, legeplads**

Der må anlægges legeplads på fællesarealerne med legeredskaber.

**Ad 9.15**

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 9.16**

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.

**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.”

**9.13 Lyskilder**

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på fællesarealer inden for hele lokalplanens område.

**9.14 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder må maksimalt have en højde på 5,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**9.15 Regnvand**

Regnvandsafledningen skal håndteres eller forsinkes indenfor lokalplanområdet, inden det ledes til regnvandsledning.

**9.16 Regnvandsbassin**

Der kan anlægges et forsinkelsesbassin, som vist på kortbilag 2. Overfladevandet fra lokalplanområdet, kan ledes til bassinet via render, grøft, rør eller lignende.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

**10.1 Kloakering**

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

**10.2 Støj**

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



*Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.*

### **10.3 Vejadgang**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne er etableret.

### **10.4 Regnvand**

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

## **§ 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, fællesanlæg, fælles regnvandsbassin 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**

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når der er mere end én ejer indenfor lokalplanområdet.

### **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 en del af Lokalplan 209 - Bevarende lokalplan for Fårdrup

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1249 ophæves lokalplan 209 - Bevarende lokalplan for Fårdrup, tinglyst maj 2005, for det område, der er omfattet af Lokalplan 1249.

### SERVITUTTER

#### 12.2 Ophævelse af eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

#### 13.1 Midlertidige retsvirkninger

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

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 7. september 2022 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 7. september 2023.

#### 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.*

*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.*

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### 13.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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 1249

---

Lokalplan 1249 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 31. august 2022.



# 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 1249's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet som plangrundlag, for opførelsen af en mindre boligbebyggelse. De nye huse er beliggende i Fårdrup landsby, og vil opføres i tilknytning til den eksisterende landsbykerne. Lokalplanområdets østlige del, grænser op mod landsbyen, som er bestående af åbenlav boligbebyggelse. Mod syd er der en juletræsplantage, og mod vest ligger Fårdrupvej og enkelte større gårde. Lokalplan 1249 muliggør opførelsen af tre dobbelthuse og to enfamiliehuse. Opførelsen af boligerne, vil bidrage til et mere varieret udbud af boliger i landsbyen, der vil give mulighed for at tiltrække tilflyttere til landsbyen.

### Formål

Lokalplan 1249 er udarbejdet som plangrundlag for opførelsen af et mindre boligområde med en blanding af dobbelthuse og enfamiliehuse. Til boligerne kan der opføres carporte, derudover afsættes der et område til fælles parkeringspladser. Boligerne får privat have, og der anlægges et større grønt fællesområde.

### Indhold

Boligerne opføres i 1,5 plan, med en max. højde på 8,5 m. Der er stort fokus på, at de nye boliger indpasses i den eksisterende by, og det arkitektoniske udtryk er derfor vigtigt. Boligernes materialer og farver, tager udgangspunkt i den bevarende lokalplan for landsbyen, som specificerer arkitekturens visuelle udtryk.

Der etableres et større fælles udeareal til beboerne i de nye huse. Her er plads til ophold og mulighed for at mødes med beboerne fra de andre huse.

---

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2021

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 25.BE1, hvorom gælder:

Plannummer: 25.BE1

Rammenavn: Fårdrup

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet bolig og erhverv

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Maks. etageantal og højde: 1,5 etager og 8,5 m

Lokalplan 1249 er i overensstemmelse hermed. Et areal på ca. 500 m<sup>2</sup> i lokalplanområdets sydligste del er dog ikke omfattet af rammeområde 25.BE1.

For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan, er der derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

### **Kommuneplantillæg nr. 10**

Kommuneplantillægget udvider rammeområde 25.BE1 med ca. 500 m<sup>2</sup> mod syd i lokalplanområdet sydligste del.

### **Lokalplan**

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 209 – Bevarende lokalplan for Fårdrup. Ved Byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 1249, ophæves lokalplan nr. 209, for så vidt angår det areal, der omfattes af Lokalplan 1249.

## **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

## **EKSISTERENDE FORHOLD**

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



*Naboer mod øst. Husene ligger tæt på skelgrænsen.*

### **Eksisterende bebyggelse**

Der er ingen eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, kun en juletræsplantage. Fårdrup består udelukkende af åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanområdet har tætte naboer mod øst, her er husene bygget meget tæt på skel. Mod vest ligger et par større gårde og mod nord er en ubebygget matrikel. Juletræsplantagen fortsætter mod syd.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet er omgivet af Fårdrupvej på den vestlige og nordlige side. Fårdrupvej er hovedvejen gennem landsbyen. Ved etableringen af den nye bebyggelse, anlægges en ny adgangsvej, fra Fårdrupvej. Denne placeres på den mest lige strækning af Fårdrupvej, på lokalplanområdets vestlige side.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Der er to fribusruter, som går gennem Fårdrup. Busruterne forbinder landsbyen med Slagelse og Skælskør.

### Skoler og institutioner

Der er dagpleje i landsbyen. Folkeskolen i Flakkebjerg 5 km fra landsbyen går til 6. klassetrin, herefter skal skolebørn til Antvorskovskole i Slagelse, 11 km fra landsbyen.

### Landskabelige og rekreative forhold

Som en del af det nye byggeri, anlægges der grønne fællesarealer som indbyder til ophold og som et mødested for områdets beboere.

### 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. 13a, Fårdrup By

Tinglyst: 21.08 1946

Titel: 21.08.1946-1279-23

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servitутten omhandler byggelinje. Ny bebyggelse skal opføres med en afstand på min. 7 m fra vejmidten.

Matr.nr. 13a, Fårdrup By

Tinglyst: 30.08 1963

Titel: 31.01.1966-412-23

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servitутten omhandler en rørledning.

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.



---

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

### Forurening

Matriklen der blandt andet udgør lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ikke kendskab til forurening. Såfremt der under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet straks standes og Slagelse Kommune kontaktes, 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):

Da lokalplanen omhandler opførelse af boliger, som er følsom arealanvendelse, skal det sikres, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer ikke er forurenede eller, at der etableres 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.

---

## STØJFORHOLD

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

---

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### Kloakplanlægning

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

### **Regnvandshåndtering**

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

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes af Fårdrup Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Fårdrup Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

### **Renovation**

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

### **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet forventes varmforsynet individuelt. Dette kan eksempelvis ske med varmepumper.

---

## **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.*

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 er kommet med følgende udtalelse om lokalområdet:

*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.*

### **Nyere tids interesser:**

Fårdrup landsby er som ejerlav udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Hovedfortællingen er den meget tydelige stjerneform, som landsbyen fik ved jordreformen i 1789. I første omgang forblev gårdene inde i byen, med tiden er nogle gårde flyttet ud. Landsbyen fremstår dog stadig meget samlet, og jorderne ligger tydeligt i den gamle stjerneform adskilt af skel. Det er vigtigt for oplevelsen af kulturmiljøet, at disse markskel med hegn/diger opretholdes, og det er vigtigt at landsbyens bebyggelse forbliver samlet.

Der ønskes i planoplægget en udstykning af matr. 13a, der i dag ligger ubebygget. Planområdet ligger næsten indenfor den gamle tofte, altså landsbyens bebyggede del, og dette taler for muligheden for at opføre bygninger her. Det anbefales at der hovedsageligt udstykkes i den større grundstørrelse med enkelthuse, da gårdenes bebyggelsesmønster bør dominere. Bygningerne beskrives som længeform med sadeltag, og det anbefales at formsprog og materialevalg tilpasses til omgivelser med mursten og tegltage fx længeform, vinkelform, sekundære bygninger, vinduesrytmer. Derimod bør helvalm og store rudeflader undgås.

Vejen der skal betjene den nye bebyggelse bør skille sig ud fra de omgivne veje i skel, måske så den tydeligt fremstår som underordnet. Det er ligeledes vigtigt at grundene ikke gemmes i tætte høje hække, men at bygninger er synlige fra vej som gavle eller facader.

### **Arkæologi/jordfund:**

Kontrol i arkiver og ældre kort viser, at der på planarealet har ligget to større, nu nedlagte gårde. Det fremgår dels af Rytterdistriktskort og det lidt yngre originale matrikelkort. Der er meget stor sandsynlighed for at der området er bevaret væsentlige spor af den tidligere bebyggelse, der jf. undersøgelser andre steder i Fårdrup strækker sig tilbage i middelalderen og evt. til vikingetid.

Museet anbefaler at bygherre i god tid før byggemodning og byggeri indhenter museets udtalelse jf. museumslovens §25, så omfang og bevaringsgrad af arkæologiske interesser kan afklares og bygherre kan undgå uplanlagte og fordyrende standsninger pga. arkæologiske udgravninger ved standsning af anlægsarbejdet.

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)

## KULTURHISTORIE

### Kirkeomgivelser

Fårdrup Kirke er omgivet af en kirkebyggelinje, som betyder at der inden for 300 meter af kirken, ikke må opføres bebyggelse på over 8,5 meter. Lokalplanområdet er dog beliggende mere end 300 meter fra kirken. Ny bebyggelse tillades ikke højere end 8,5 meter.

Kirkeomgivelse bestemmelserne er til for at myndighederne kan sikre, at der inden for kirkeomgivelserne ikke foretages indgreb, som kan virke forstyrrende på kirkernes visuelle indvirkning i landskabet. Kirkeomgivelser er typisk et større geografisk areal, som både rummer kirkens nære omgivelser og de fjernere omgivelser. I de fjernere omgivelser, skal der stadig tages hensyn til kirkens beliggenhed i landskabet, og udsigten til og fra kirken ved anlæggelse af nyt byggeri.

### Kulturmiljø

Et kulturmiljø defineres som et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Det vil sige områder, hvor de fysiske strukturer i form af bl.a. bebyggelse, anlæg og landskabslementer, er bærende for oplevelsen og forståelsen af en kulturhistorisk fortælling, om en bestemt tid eller funktion.

I et område udpeget som kulturmiljø (kerne og omgivelser) må der ikke ske byudvikling, placering af trafik anlæg, tekniske anlæg, terrænregulering, råstofgravning, skovrejsning og lignende ændringer af arealers tilstand og anvendelse, uden at der tages stilling til oplevelsen og bevarelsen af kulturmiljøets bærende bevaringsværdier, samt muligheden for at styrke eller genoprette disse.



Lokalplanområdet ligger i kulturmiljø omgivelser, men er undtaget fra selve kernen, som resten af landsbyen er en del af. Det betyder dog stadig, at ved byudvikling her, skal der tages stilling til kulturmiljøets bærende bevaringsværdier. I denne planlægning er dette gjort ved, at tage udgangspunkt i bestemmelserne fra den bevarende lokalplan, i forhold til det visuelle udtryk, for den nye bebyggelse.

### **Fortidsminder**

Der er meget stor sandsynlighed for, at der på lokalplanområdet, er bevaret væsentlige spor af den tidligere bebyggelse, der jf. undersøgelser andre steder i Fårdrup strækker sig tilbage i middelalderen og evt. til vikingetid.

Der er tidligere fundet arkæologiske spor i Fårdrup, som stammer tilbage til vikingetiden, og der vurderes at være særlige arkæologiske interesser, på de ubebyggede arealer i Fårdrup, herunder lokalplanområder. Området kan rumme spor af evt. landbebyggelse fra vikingetiden, såvel som middelalderlandsbyen.

---

## **MILJØVURDERING**

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

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

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

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

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres. En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

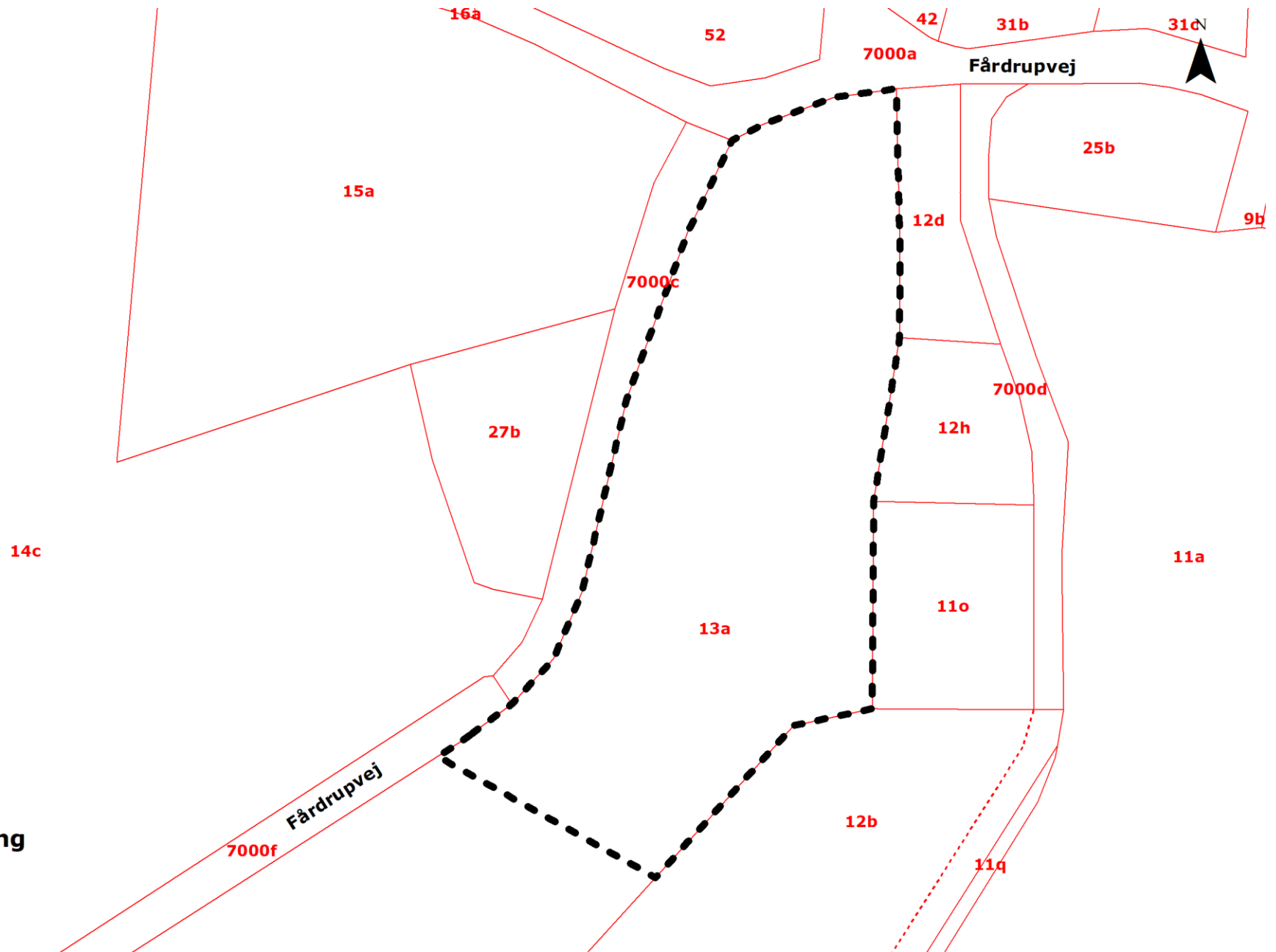
**Sammenfatning af MV-screening for lokalplan 1249:**

Lokalplanen skal danne grundlag for opførelsen af en mindre boligbebyggelse bestående af en blanding af dobbelthuse og enkeltstående boliger. Bebyggelsen placeres i den sydvestlige udkant af landsbyen Fårdrup, som er beliggende centralt i kommunen midt mellem Slagelse og Skælskør. Bebyggelses skal af undseende og karakter indpasses i landsbymiljøet bl.a. ved at anvende tagformer, bygningsproportioner og materialer, som er typiske for landsbyen. Der anlægges private haver i forbindelse med boligerne samt grønne fællesområder.




Det vurderes at den nye bebyggelse, med sin placering på den nuværende juletræsplantage og bygningernes indpasning i den eksisterende landsby, ikke vil påvirke miljøet væsentligt.

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

# BILAG 1: MATRIKELKORT



## Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Optagne veje
-  Jordstykker (matrikler)

# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



## Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Udstykningsprincip
- Byggefelt
- Regnvandsbassin
- Beplantningsbælte
- Parkering
- Fællesareal
- Vejudlæg

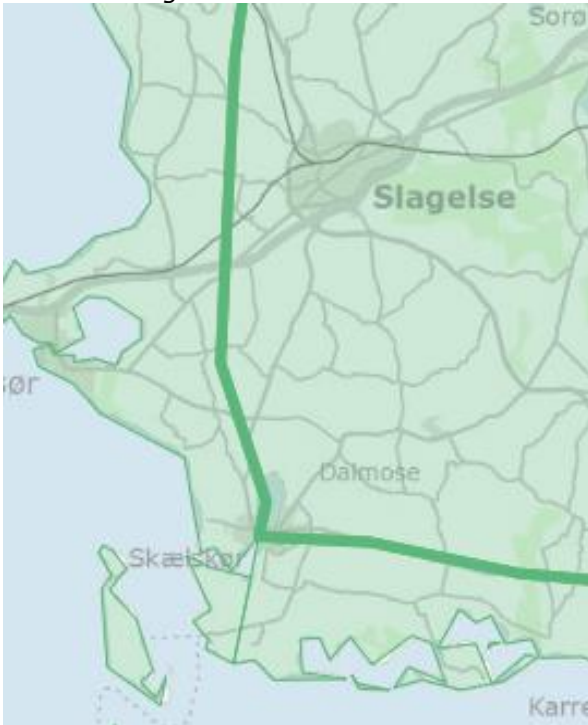
# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





## BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE

Centrale Slagelse



### Dansk Betegnelse

Alm. hvidtjørn  
 Alm. hyl  
 Alm. hæg  
 Alm. røn  
 Ask  
 Benved  
 Bævreasp  
 Bøg  
 Dunbirk  
 Dunet gedeblad  
 Engriflet hvidtjørn  
 Femhannet pil  
 Fuglekirsebær  
 Gråpil  
 Hassel  
 Hunderose  
 Koralhvidtjørn  
 Kvalkved  
 Rød kornel  
 Rødel  
 Seljepil  
 Skovabild  
 Skovfyr  
 Slåen  
 Småbladet lind  
 Spidsløn  
 Stilkeg  
 Storbladet elm  
 Storbladet lind  
 Tørst  
 Vortebirk  
 Vrietorn  
 Æblerose  
 Øret pil

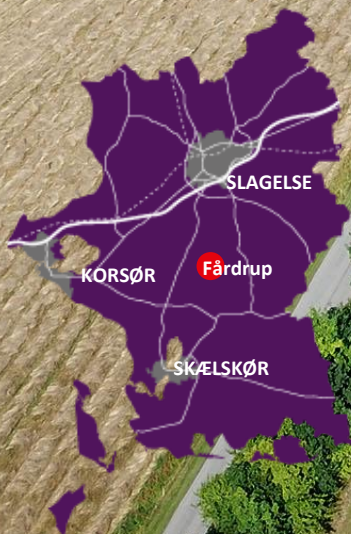
### Latinsk Betegnelse

Crataegus laevigata  
 Sambucus nigra  
 Prunus padus  
 Sorbus aucuparia  
 Fraxinus excelsior  
 Euonymus europaeus  
 Populus tremula  
 Fagus sylvatica  
 Betula pubescens  
 Lonicera xylosteum  
 Crataegus monogyna  
 Salix pentandra  
 Prunus avium  
 Salix cinerea  
 Corylus avellana  
 Rosa canina  
 Crataegus rhipidophylla  
 Viburnum opulus  
 Cornus sanguinea  
 Alnus glutinosa  
 Salix caprea  
 Malus sylvestris  
 Pinus sylvestris  
 Prunus spinosa  
 Tilia cordata  
 Acer platanoides  
 Quercus robur  
 Ulmus glabra  
 Tilia platyphyllos  
 Frangula alnus  
 Betula pendula  
 Rhamnus cathartica  
 Rosa rubiginosa  
 Salix aurita





SLAGELSE  
KOMMUNE



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2021

BOLIGBEBYGGELSE I FÅRDRUP

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2022



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 7. september 2022 til den 2. november 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 2. november 2022.

Materialet skal sendes til:

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

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter dele af matr.nr. 13a Fårdrup By, beliggende i Fårdrup.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udvide kommuneplanrammen 25.BE1 Fårdrup med et mindre areal mod sydvest.

### FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 15. april 2021 til den 29. april 2021. Kommunen modtog 4 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

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

- Der stilles krav omkring områdets disponering og bebyggelsens arkitektoniske udtryk således området indpasses i landbymiljøet.

### NYT AREALUDLÆG

Med kommuneplantillægget udvides kommuneplanrammen 25.BE1 Fårdrup med et areal på ca. 500 m<sup>2</sup> mod sydvest. Der er tale om en mindre justering af den eksisterende rammes afgrænsning. Denne justering vurderes hensigtsmæssig for at sikre at der kan skabes et boligområde der indpasses i landsbymiljøet med gode fællesarealer og at trafikken afvikles fornuftigt. Justeringen vurderes at kunne ske uden at gå på kompromis med landsbyens stjerneform eller landskabsudpegninger da udlægget sker i tæt tilknytning til landsbykernen.

### DRIKKEVANDSINTERESSER

Området ligger i Område med særlige drikkevandsinteresse (OSD). Beskyttelsen af grundvandet er således en høj prioritet. Området anvendes i dag til juletræsplantage. En fremtidig anvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en forøget trussel i forhold til grundvandet.

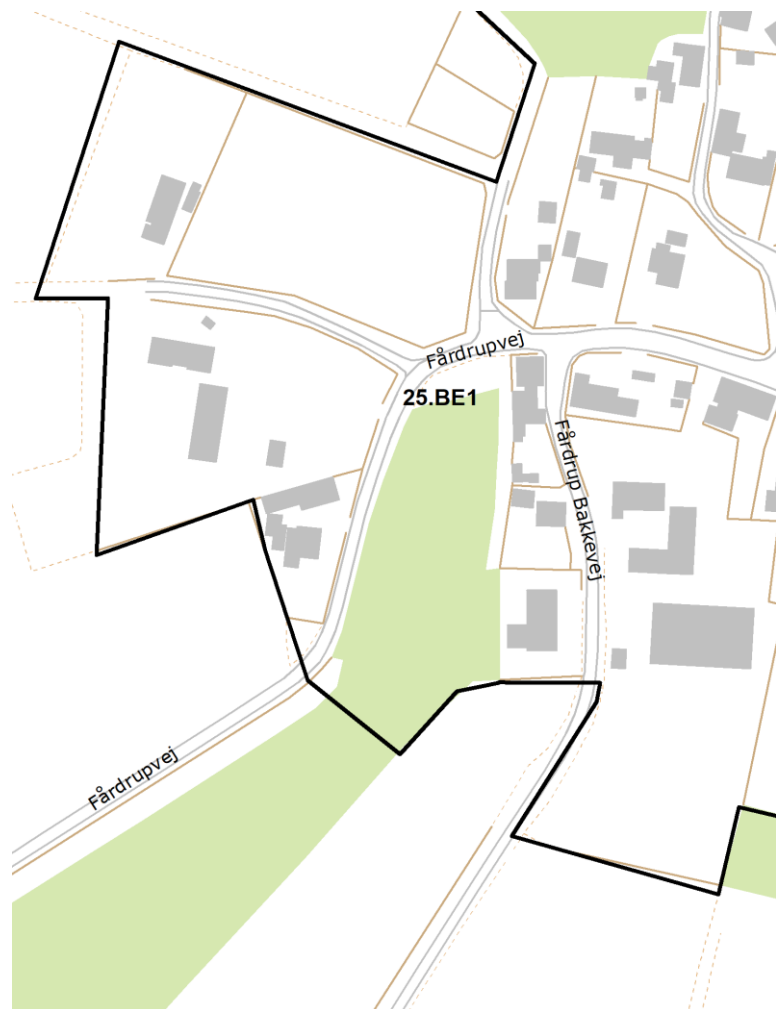
## **KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV OG NATURA 2000 OMRÅDER**

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

Grundet planområdets nuværende anvendelse til juletræsplantage vurderes området ikke at egne sig som, hverken leve- eller ynglested for bilag IV arter.

### **Natura 2000**

Nærmeste Natura 2000 område er område nr. 162 Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø. På grund af afstanden på 5 km vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter kan påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag væsentligt.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 25.BE1 Fårdrup.

For 25.BE1 Fårdrup gælder:

Plannummer: 25.BE1

Rammenavn: Fårdrup

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Boligområde, landsbyområde

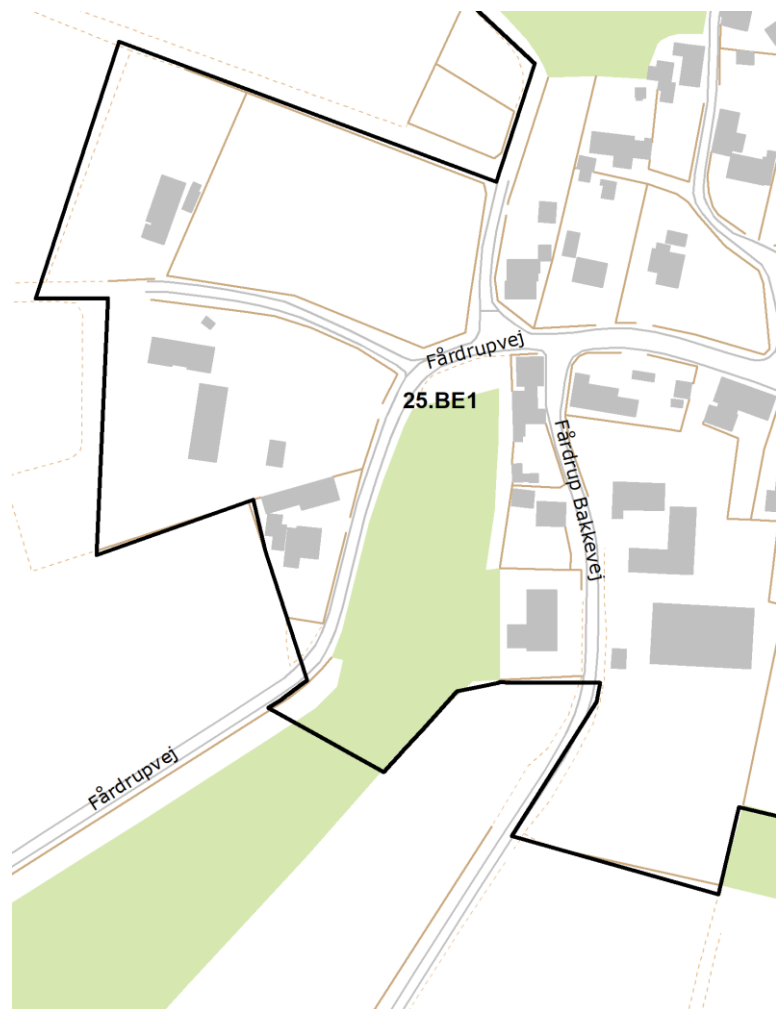
Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage, 8,5 meter





## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Den eksisterende ramme udvides med ca. 500 m<sup>2</sup> mod sydvest på matrikel 13a, Fårdrup by, Fårdrup. Kommuneplanrammens bestemmelser er uændrede.

For 25.BE1 Fårdrup gælder:

Plannummer: 25.BE1

Rammenavn: Fårdrup

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Boligområde, landsbyområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage, 8,5 meter

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10

---

Kommuneplantillæg nr. 10 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 31. august 2022.





SLAGELSE  
KOMMUNE



# MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1249 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10

BOLIGBEBYGGELSE I FÅRDRUP

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2022



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen skal danne grundlag for opførelsen af en mindre boligbebyggelse bestående af en blanding af dobbelthuse og enkeltstående boliger. Bebyggelsen placeres i den sydvestlige udkant af landsbyen Fårdrup, som er beliggende centralt i kommunen midt mellem Slagelse og Skælskør.

Bebyggelses skal af udseende og karakter indpasses i landsbymiljøet bl.a. ved at anvende tagformer, bygningsproportioner og materialer, som er typiske for landsbyen.

Der anlægges mindre private haver i forbindelse med boligerne samt grønne fællesområder.

Der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

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



FÅRDRUP

## 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	Den ønskede boligbebyggelse kan kun udføres såfremt en ny lokalplan udarbejdes.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		En mindre del af lokalplan nr. 209 - Bevarende lokalplan for Fårdrup, vil blive aflyst og erstattet af denne lokalplan.  Lokalplanen er i god tråd med kommunens landsbyanalyse og med til at realisere indsatsområdet tilpasning af boligmassen.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Anvendelsen til boligbebyggelse vurderes ikke at påvirke drikkevandsinteresserne.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			



## SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

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

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

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>KULTURARV</b>				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			Fårdrup kirke ligger mere end 300 meter fra lokalplanområdet.
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		Dele af lokalplanområdet ligger indenfor kirkeomgivelserne fra Fårdrup Kirke. I dag er grunden anvendt til juletræsplantage og kirken er derfor ikke synlig. Der bør i bebyggelsens udformning tages hensyn til eventuelle indkig til kirken.
Kulturmiljø.			X	Landsbyen Fårdrup er udpeget som kulturmiljø. Lokalplanområdet ligger i landsbyens sydvestlige udkant. Reguleringen af byggeriets udseende er udformet af hensyn til kulturmiljøet. Lokalplanforslaget indeholder således bestemmelser der sikrer, at bebyggelse indpasses i landsbymiljøet bl.a. ved at stille krav til tagformer, bygningsproportioner og materialer.
Kulturhistoriske landskabstræk.		X		Landsbyen har en tydeligt bevaret stjerneudstyknig. Lokalplanområdet følger stjernemønsteret. Stjernemønsteret kan ikke ses fra landsbyen på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, da matriklen anvendes til juletræsplantage.
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	X			Der er ikke udpeget bygningsfredninger i Fårdrup.
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			Der har ikke været foretaget en udpegning af bevaringsværdige bygninger i Fårdrup.
Bevaringsværdige sammenhænge.		X		Lokalplanområdet er ubebygget, men landsbyen er omfattet af en bevarende lokalplan.
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		Der er tidligere fundet arkæologiske spor i Fårdrup som stammer fra vikingetiden. Der vurderes at være særlige arkæologiske interesser på de ubebyggede arealer i Fårdrup, herunder lokalplanområder. Området kan rumme spor af evt. landbebyggelse fra vikingetiden såvel som middelalder landsbyen.
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Fårdrup har både forsamlingshus, kirke, gadekær og et stort grønt areal og en mindre mindehave med genforeningssten. Den store grønning ligger lige nordvest for lokalplanområdet.
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Der er dagpleje i landsbyen. Folkeskolen i Flakkebjerg 5 km fra landsbyen går til 6. klassetrin, herefter skal skolebørn til Antvorskovskole i Slagelse 11 km fra landsbyen. Nærmeste dagligvarebutik ligger ligeledes i Flakkebjerg. Idrætstilbud findes i både Flakkebjerg, Dalmose og ved Gerlev idrætshøjskole.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Offentlige transportmuligheder.		X		Fårdrup bliver busbetjent af to fribusruter der forbinder landsbyen med Skælskør og Slagelse.
Opholdsarealer.		X		Fårdrup har både forsamlingshus, kirke, gadekær og et stort grønt areal og en mindre mindehave med genforeningssten. Den store grønning ligger lige nordvest for lokalplanområdet.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Planens begrænsede omfang og anvendelse til almindeligt boligformål vurderes ikke at påvirke kriminalitet og tryghed.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Der udlægges grønne fællesarealer i bebyggelsen.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Planen omfatter et mindre boligbyggeri i højst 1,5 etage, der derfor vurderes at have en meget begrænset påvirkning, som hovedsageligt vil begrænse sig til etableringsfasen.
Trafiksikkerhed.		X		Området planlægges vejbetjent fra Fårdrupvej i den sydlige del af lokalplanområdet, hvilket vurderes at være den mest trafiksikre vejadgang.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		Planen omfatter et mindre boligbyggeri, der derfor vurderes ikke at påvirke menneskers sundhed og sikkerhed.
Grønne områder, skovrejsning	X			Landskabet omkring Fårdrup er udpeget, som særlig værdifuld landbrugsjord og skovrejsning er uønsket.
Husdyrbrug: lugtgener	X			Bebyggelsen opføres i tilknytning til den eksisterende landsby, og det er i dag allerede tilladt at opføre boliger indenfor lokalplanområdet. Derfor vil bebyggelsen ikke påvirke udviklingsmulighederne for evt. omgivende husdyrbrug.
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.		X		Planen omfatter et mindre boligbyggeri, der derfor vurderes at have begrænset påvirkning i form af støj og støv gener under etableringsfasen.
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.		X		Planens omfang og anvendelse vurderes ikke at påvirke mikroklimaet.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		Fårdrup ligger på et højdedrag med lav grundvandsstand, og der er ikke udpeget oversvømmelsesfarer.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Området ligger indenfor udpegning af særlige drikkevandsinteresser. Da der planlægges for boliger vurderes planen ikke at påvirke drikkevandsinteresserne væsentligt.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende separatkloakerede kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner, regnvandsbede, bassiner eller andre LAR-løsninger. Der planlægges et forsinkelsesbassin i områdets nordligste del.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Lokalplanområdet indgår i et kloakopland med separatkloakeret kloaksystem. Dette vil sige at overfladevand som udgangspunkt forsinkes og ledes til regnvandsledning. Der vurderes ikke at ske en væsentlig recipientpåvirkning som følge af planlægningen.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Området er separatkloakeret og tilkobles SK-forsyningens ledninger i området.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Lokalplanområdet indgår i et kloakopland med separatkloakeret kloaksystem. Der vurderes ikke at ske en væsentlig recipientpåvirkning som følge af planlægningen.
Havmiljø.	X			
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.		X		Slagelse Kommune gør opmærksom på, at områdets anvendelse til juletræsplantage, kan have medført en forurening af jorden i form af pesticider. Den fremtidige anvendelse til boliger vil ikke give risiko for forurening.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Slagelse Kommune har ingen kendskab til jordforurening indenfor lokalplanområdet.
Flytning af jord.		X		Lokalplanen giver mulighed for at flytte jord og foretage terrænregulering i mindre omfang indenfor lokalplanområdet.
Deponering af jord.	X			
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinje.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.		X		Landskabet omkring Fårdrup er en del af Skørpinge Morænelandskab. Landsbyen ligger højt i terrænet omgivet af Halkevad Å i nord, Seerdrup Å nord og vest for landsbyen, Øllemoserenden i syd samt Lungrenden syd og øst for Landsbyen.
Jordbalance i anlægsprojekter.	X			
Arealforbrug til byudvikling.		X		Området ligger i landzone og fastholdes i landzone. Landsbyens Kommuneplanramme udvides med ca. 500 m <sup>2</sup> mod syd for at omfatte hele lokalplanområdet. Justeringen vurderes hensigtsmæssig for at sikre, at der kan skabes et boligområde der indpasses i landsbymiljøet med gode fællesarealer og at trafikken afvikles fornuftigt. Det vurderes, at der er tale om en mindre justering som ikke inddrager mere areal end nødvendigt. Justeringen vurderes at kunne ske uden at gå på kompromis med landsbyens stjerneform da udlægget sker i tæt tilknytning til landsbykernen.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			Området omkring Fårdrup er udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord, og hvor skovrejsning er uønsket.
Visuel påvirkning.		X		Forbindelsen til markerne og landskabet vil blive tydeligere end i dag, da grunden er tæt bevokset og anvendes til juletræsplantage. Fra den nye bebyggelse vil der være kig til markerne omkring landsbyen.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			Der er ikke registreret beskyttede naturtyper indenfor eller i nærområdet for lokalplanen.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			Nærmeste Natura 2000 område er område nr. 162 Skælshør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø beliggende mere end 5 km væk.



INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			Grundet den nuværende anvendelse til juletræsplantage vurderes området ikke at egne sig som, hverken leve eller ynglested for bilag IV arter.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			Der er hverken udpeget kerneområder, spredningskorridorer eller potentielle kerneområder/spredningskorridorer i nærheden af Fårdrup.
Vildtreservater.	X			Der er ingen vildtreservater i nærheden af Fårdrup.

### SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1249

Lokalplanen skal danne grundlag for opførelsen af en mindre boligbebyggelse bestående af en blanding af dobbelthuse og enkeltstående boliger. Bebyggelsen placeres i den sydvestlige udkant af landsbyen Fårdrup, som er beliggende centralt i kommunen midt mellem Slagelse og Skælskør. Bebyggelsen skal af udseende og karakter indpasses i landsbymiljøet bl.a. ved at anvende tagformer, bygningsproportioner og materialer, som er typiske for landsbyen. Der anlægges private haver i forbindelse med boligerne samt grønne fællesområder.

Det vurderes at den nye bebyggelse, med sin placering på den nuværende juletræsplantage og bygningernes indpasning i den eksisterende landsby, ikke vil påvirke miljøet væsentligt.

### AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

#### PLANNUMMER OG -TITEL:

Lokalplan 1249 – Boligbebyggelse i Fårdrup, Kommuneplantillæg nr. 10.

#### BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:

Lokalplanen muliggør opførelsen af 3 dobbelthuse og to enfamiliehuse. Bebyggelsen opføres i 1 plan, med udnyttet tagetage. Husene får egen privat have, og der anlægges grønne fællesarealer.

SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	J A	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		X
<b>SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES</b>		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1249 – Boligbebyggelse i Fårdrup – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering for Forslag til Lokalplan 1249 – Boligbebyggelse i Fårdrup.

28.06.2022 Mikael Poul Gillespie, Planlægger