

LOKALPLAN NR. 1194 FORSLAG
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14
BOLIGOMRÅDET SKOVBRYNET, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2018

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre et større boligområde, indeholdende i alt ca. 330 boliger på et areal i Skovsø, Slagelse, som tidligere har været udlagt til erhvervsformål.

Den ny bydel, Skovbrynet, indeholder et varieret udbud af boligtyper, fra parcelhuse til tæt-lav rækkehusbebyggelse og til etageboliger i punkthuse i op til 5 etager.

Den bærende idé bag den ny bydel er, at bebyggelsen udlægges i lysninger i en større skovbeplantning.

Boligområdet vejbetjenes fra Ndr. Ringgade via Elmesvinget.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 4. maj 2018 til den 1. juni 2018.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 1. juni 2018.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: 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	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	13
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	18
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	19
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1194.....	22
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	23
BILAG 1: MATRIKELKORT	34
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	35
BILAG 3: OMRÅDEPLAN	36
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN	37
BILAG 5: VISUALISERING.....	38
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14.....	39
BILAG 6: MILJØVURDERINGSSCREENING.....	44

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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



Lokalplanområdet set fra vest mod naturpark og golfbane

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) 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 der er en grøn struktur for området med skovbeplantning som et væsentligt element,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, friarealer, stier og veje.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Skovsø, Slagelse Jorder

Matr.nr.: 53, 54, 55, 56, 19e, 19bt, 19bn, 19bk, 19bi, 19bm, 19bl, 19bh, del af 57 og del af 19bg

samt alle parceller, der efter den 4. maj 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C, D og E som vist på kortbilag 3.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af åben lav bebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund

3.2 Anvendelse, delområde B og E

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

3.3 Anvendelse, delområde C og D

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

3.4 Erhverv i bolig

Ejendomme i lokalplanområdet må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. I området må der dog drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder 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.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

For delområde A gælder:

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 700 m².

Ad 4.1

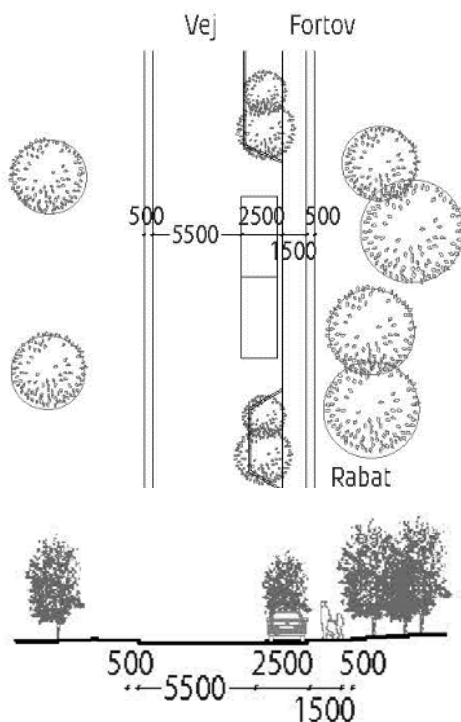
Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1

Den overordnede adgangsvej er anlagt i forbindelse med tidligere byggemodning af området. Adgangsvejen planlægges indsnævret dels for at sænke hastigheden og dels for at muliggøre længdeparkering parallelt med vejen.

Ad 5.2

Princip for etablering af parkering og fortov langs Elmesvinget.


For delområde B, C, D og E gælder:

Området kan udstykkes efter intentionerne i boligbebyggelsen enten i storparceller til boligformål, i sokkel- eller parceller til hver enkelt bolig eller i enkelte ejerlejligheder til boligformål.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske ad eksisterende overkørsler fra adgangsvejen Elmesvinget til kommunevejen Ndr. Ringgade som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Adgangsvej, Elmesvinget

Der udlægges areal til overordnet adgangsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Adgangsvejen udlægges i 10,5 meters bredde med en befæstet kørebane på mindst 5,5 meter som skal friholdes for parkering.

Den eksisterende asfaltvej Elmesvinget som er 8 meter bred skal ombygges så der bliver parallelparkering i siden mod delområderne B, D og E (centrum/skoven). Parallelparkeringen kan opdeles med "græsklædte øer" beplantet med opstammede træer. "Øerne" skal fungere som trafikdæmpende foranstaltning på adgangsvejen.

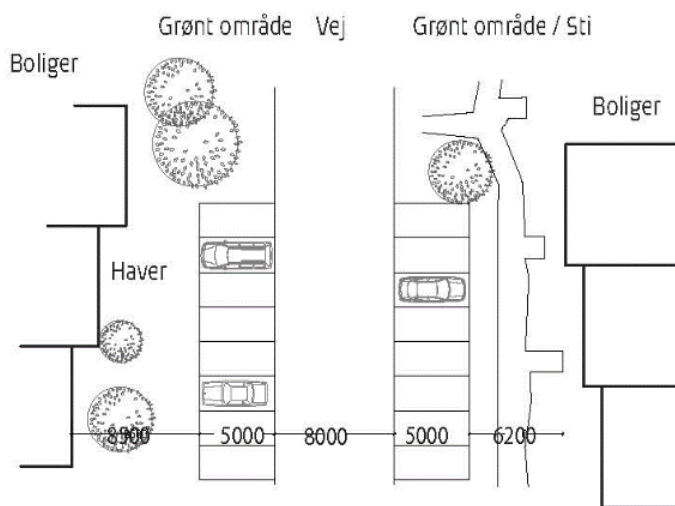
Der skal etableres 1,5 meter bredt fortov med fast belægning i den side af vejen som vender mod delområderne B, D og E (centrum/skoven).

Yderst i hver side etableres 0,5 meter græsribat.

Der skal etableres en sikker overgang for de bløde trafikanter på Ndr. Ringgade, f.eks. ved etablering af et helleanlæg, jf. kortbilag 2.

Ad. 5.3


Inspirationsbillede fra Boligområdet Kassebjerggård i Slagelse. Boligvejen er anlagt med en rende, der opdeler vejen i to arealer og sikrer de bløde trafikanter.


Ad 5.3

Eksempel på disponering af boligvej med parkeringsmuligheder på de tilstødende grunde i område B:

5.3 Boligveje

Der udlægges areal til boligveje som vist i princippet på kortbilag 2.

Delområde A

Boligveje i delområdet udlægges i 6,5 meters bredde med en befæstet kørebane på 5,5 meter og 0,5 meter græsribat på begge sider af vejen. Vejen udføres uden kantsten men med vandrende lagt i chaussesten. Vejen skal etableres med fast belægning.

Til hver ejendom i delområde A må etableres én overkørsel til boligvejen på maks. 5 m. Placering af overkørsel skal godkendes af Slagelse Kommune.

Delområde B

Boligvejene i delområde B udlægges i 8 meters bredde med en befæstet kørebane på 8 meter som skal friholdes for parkering for at muliggøre udbakning fra de parkeringspladser som skal placeres langs vejene på de tilstødende ejendomme.

Boligvejene i delområdet skal anlægges så der er mulighed for parkering langs vejene i princippet som vist på kortbilag 2. Parkeringspladserne langs vejene skal etableres som grusbelagte parkeringspladser. Boligveje skal udføres med fast belægning.

Delområde C og D

Boligveje i delområderne C og D udlægges i 8 meters bredde med en befæstet kørebane på mindst 7 meter for at muliggøre udbakning fra de parkeringspladser som ligger langs vejene på de tilstødende ejendomme.

Boligvejene i delområderne skal anlægges så der er mulighed for parkering langs vejene i princippet som vist på kortbilag 2. Parkeringspladserne langs vejene skal etableres som grusbelagte parkeringspladser. Boligveje skal udføres med fast belægning.

5.4 Tilgængelighed

Veje, stier og parkeringsarealer skal udformes og anlægges med lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.5 Hovedstier

Der udlægges areal til 2,5 meter brede hovedstier som befæstes med grus i 1.5 meters bredde. Hovedstiernes placering er vist i princippet på kortbilag 2.

5.6 Interne stier

Ved tæt-lav eller etagebebyggelse udlægges areal til stier som forbinder de enkelte boliger/bebyggelser med fællesarealer og fælles parkeringspladser. Stiernes placering og udformning vil afhænge af det endelige byggeprojekt.

5.7 Trampestier

Der udlægges areal til 1.5 meter brede trampestier i landskabskilerne (jf. § 9.2) i princippet som vist på kortbilag 2.

PARKERING

5.8 Etablering af parkeringspladser

Delområde A

Til hver boligenhed skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

Delområde B, C, D og E

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse eller etagebebyggelse anlægges der areal til 1½ P-plads pr. bolig. Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, indtil parkeringen er etableret.

5.9 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser i områder med tæt-lav eller etagebebyggelse skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal nogle handicapparkeringspladser have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Antallet af handicappladser skal fastsættes af bygningsmyndigheden i den enkelte byggesag.

VENDEPLADSER

5.10 Vendepladser

Der skal etableres vendepladser for enden af alle boligveje som ender blindt. Vendepladserne skal dimensioneres til renovationsbiler.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Der skal i området opsættes en eller flere mindre transformatorstationer. Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe mv.) skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen og placeres mod vej.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Ved tæt-lav eller etagebebyggelse skal tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.4 Antenner

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

6.5 Kloakering

Lokalplanområdet er separatkloakeret og ny bebyggelse skal tilsluttes dette kloaknet. Dette gælder også for regnvand.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Ad 7.1

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

PLACERING

7.1 Bebyggelsens placering

Delområde A

Bebyggelsens placering reguleres af bygningsreglementet.

Delområde B, C, D og E

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

Småbygninger som redskabsskure, cykelskure, overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. kan placeres udenfor byggefeltet.

7.2 Afstand til vejskel

I delområde A må ny bebyggelse generelt ikke placeres nærmere end 5 meter fra vejskel mod adgangs- og boligveje, jf. kortbilag 2. Dette gælder også små bygninger og garager.

OMFANG

7.3 Blandede bebyggelsesprocenter

Delområde A: Bebyggelsesprocent fastsættes til maks. 30 for den enkelte ejendom.

Delområde B: Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 40 for delområdet som helhed.

Delområde C: Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 50 for delområdet som helhed.

Delområde D: Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 50 for delområdet som helhed.

Delområde E: Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 40 for delområdet som helhed.

Ad. 7.4

Eksempel på rækkehusbebyggelse i 2 etager.


Ad. 7.6

Eksempel på 5 etages bebyggelse i skovlysning.


7.4 Etager
Delområde A

Bygninger må maks. opføres i 2 etager samt en kælder.

Delområde B

Bygninger må maks. opføres i 2 etager samt en kælder.

Delområde C

Bygninger må maks. opføres i 3 etager samt en kælder.

Delområde D

Bygninger må maks. opføres i 5 etager samt en kælder.

Delområde E

Bygninger må maks. opføres i 2 etage samt en kælder.

7.5 Bygningshøjde
Delområde A

Bygningshøjden må maks. være 8½ meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Delområde B

Bygningshøjden må maks. være 8½ meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Delområde C

Bygningshøjden må maks. være 12 meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Delområde D

Bygningshøjden må maks. være 17 meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Delområde E

Bygningshøjden må maks. være 8½ meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

7.6 Skorstene og antenner

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen i §7.5.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Farver

Facader skal fremstå i dæmpede farver; sort, hvid, grå eller jordfarver.

8.2 Facader, tæt-lav og etagebebyggelse

Bebyggelsen i delområde D og bebyggelsen i hvert af byggefeltene indenfor delområde B og C skal udføres med et gennemgående arkitektonisk udtryk inden for hvert delområde.



Ad 8.2

Eksempel på bebyggelse med ensartet udtryk. Bestemmelsen i §8.2 skal sikre, at bebyggelsen i hvert byggefelt er i harmoni.



8.3 Facadematerialer

Facader kan udføres i tegl, pudsede facader, træ, eternit, zink, stål eller lignende.

Ad 8.3

Eksempel på bebyggelse som kombinerer brugen af forskellige naturmaterialer (tegl, træ og zink) i dæmpede farver.

Ad 8.20

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

Ad 8.19

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

TAGE
8.4 Tagform og -farve

Tage udføres med taghældning mellem 0° og 45°. Tage kan udføres som sadeltag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag. Intet punkt af en bygnings tag (eller ydervæg) må være højere end de i § 7.5 angivne maks. højder. Alle tage skal fremstå som sorte, grå, røde eller jordfarver. Tage kan også være sedumtage/grønne tage.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger kan have en anden hældning end boligbygningerne.

8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal være tagsten af tegl, tagpap, skifer eller sedumtage/grønne tage. Zink og kobber kan tillades på kviste og på taghældninger på maks. 10 %.

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 25.

8.8 Småbygninger

På småbygninger under 50 m² såsom udestuer, drivhuse og terrasseoverdækninger må der anvendes plastplader eller glas.

8.9 Solceller

Solceller må generelt ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Der må opsættes solceller, men de skal nedfældes i tagflader, så der opnås en harmonisk virkning. På flade tage er bærebeklædning tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, medmindre solcellerne afskærmes bag en brystning, så de ikke er synlige fra omgivelserne. Solceller må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.10 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING OG FRIAREALER

9.1 Jordvold med beplantning

Der udlægges et areal til en jordvold som vist på kortbilag 2 og 4. Volden skal beplantes på ydersiden mod Ndr. Ringgade.

9.2 Friareal, Landskabs kiler

I delområde A skal der etableres landskabskiler der deler villabebyggelsen i princippet som vist på kortbilag 2 og 4.

Landskabskilerne kan beplantes med karakter som "Traditionelle Danske Læhegn" med hjemmehørende hvidblomstrende arter som f.eks. tjørn, etableret på en naturlig let kuperet skovbund. Hver anden "Landskabskile" etableres med en skovsti, der forbinder skoven i lokalplanområdets indre delområder med det åbne landskab, jf. § 5.7. Landskabskilerne skal tilplantes i 3 - 4 rækker og tyndes ud over en årrække.

Ad 9.2, 9.3, 9.4

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke i detaljer 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 9.3 og 9.4

Eksempler på overgangen fra skov (9.3) til fælles grønninger (9.4).



9.3 Friareal, Skoven indenfor Elmesvinget

I delområde B, C, D og E skal der etableres skovbeplantning på friarealerne i princippet som vist på kortbilag 4.

Friarealerne udenfor byggefelterne i delområde B, C, og D skal have karakter af naturlig skov med uklippet skovbund med vilde planter. Skoven kan etableres efter forst-principper som en tæt skovplantning af eg, ask eller bøg til efterfølgende udtynding. Skovbryn omkring de enkelte byggefelter kan etableres med hjemmehørende hvidblomstrende arter som f.eks. tjørn og slåen.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri kan benyttes til udformning af et varieret terræn på skovarealerne, jf. § 9.7.

9.4 Friareal, Fælles grønninger:

Hvor de forefindes udlægges friarealerne indenfor byggefelterne i delområde B, C og D til leg og ophold. De skal overordnet have karakter som åbne engarealer/grønninger tilsået med blandinger af græs med vilde blomster, og beplantet med solitære træer. Grønninger kan evt. møbleres med fælles væksthuse, nyttehaver omkranset af lave hække og lege/træningspladser. Grønningerne kan derefter klippes i områder efter ønske.

9.5 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn, evt. suppleret med opstammede træer.

HEGN

9.6 Hegn

I lokalplanområdet skal hegn i skel være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et

Ad 9.7

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 9.11

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.

let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

TERRÆNREGULERING**9.7 Terrænregulering**

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

Inden for delområde B på kortbilag 3 skal terrænregulering dog være over +/- 1,0 meter før det kræver godkendelse af Slagelse Kommune.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri kan dog benyttes til udformning af et varieret terræn på skov- og friarealer, jf. §§ 9.2 og 9.3, samt til anlæg af jordvolden omkring lokalplanområdet, jf. § 9.1. Her vil regulering over +/- 0,5 meter være tilladt.

9.8 Der må ikke foretages terrænregulering som ændrer på den måde regnvandet strømmer på overfladen (vandets frie løb må ikke hindres eller ændres). Det gælder uanset om der er tale om mere eller mindre end 0,5 meter at terrænet ikke må reguleres på en måde der afvandingsmæssigt er til gene for naboerne.

9.9 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.

OPLAG**9.10 Oplag forbudt**

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.11 Inventar, friarealer**

Alle fælles friarealer skal indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.) udformes og placeres ud fra en områdedisponering, der minimum omfatter hvert delområde.

Ad 9.12

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

9.12 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.

9.13 Lyskilder

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

På friarealer må der kun anvendes parkbelysningsarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 3.5 meter. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.14 Regnvand

Afledning af regnvand (og spildevand) skal ske til SK Forsynings kloaknet, som er etableret i området.

§ 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.

10.3 Vejadgang

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

10.4 Beplantning

Ny bebyggelse i et delområde må ikke tages i brug, før de i § 9 foreskrevne beplantninger, friarealer og stier i delområdet er etableret eller planlagt etableret i den først kommende plante-

Ad. 10.4

Det er ikke hensigten med bestemmelsen at alle friarealer i hele lokalplanområdet skal etableres inden ibrugtagning af første bebyggelse, men derimod at friarealerne skal etableres og beplantes

i samme takt som ny bebyggelse etableres og bliver klar til ibrugtagning.

sæson.

Opdeles udbygningen eller byggemodningen af hvert delområde i flere etaper gælder ovenstående krav alene beplantninger, friarealer og stier indenfor den aktuelle etape.

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

11.3 Pligt

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

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 20 boliger er taget i brug, eller når Slagelse Kommune kræver det.

11.5 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 nr. 1011

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1194 ophæves lokalplan 1011, Erhverv og service i Slagelse Øst, vedtaget den 8. oktober 2007, for det område, der er omfattet af lokalplan 1194.

SERVITUTTER

12.2 Ingen 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. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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 5. maj 2018 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 5. maj 2019.

Ad 13.1

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, 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. 16, 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. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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 1194

Lokalplan 1194 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. april 2018.

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 i mindst 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 1194'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet som plangrundlag for realisering af et større boligområde i den nordøstlige del af Slagelse byområde. Med vedtagelsen af den ny Kommuneplan 2017 blev størstedelen af erhvervsområdet "Skovsø Erhvervspark" udlagt til fremtidigt boligområde.

En konvertering af det nuværende, byggemodnede erhvervsområde til boligområde understøtter kommunens overordnede strategi for etablering af nye attraktive boliger til byens mange arbejdspladser, tilflyttere og pendlere. Planen er at skabe varierede bosætningsmuligheder



Skovbrynet – vision/masterplan



Skovbrynet - lokalplanområdet

med et indhold af forskellige boligtyper på en fin beliggenhed i udkanten af Slagelse by, med udsigt til åbne marker, tæt ved golfbane, naturpark, Gudum Å og motorvejstilkørslen.

Skovbrynet/vision

Projektet har fået arbejdstitlen "Skovbrynet" og er en samlet Masterplan for en hel ny bydel – en Masterplan der i den overordnede ide også kan ses som en styrkelse af Slagelse Kommunes ambitiøse "grønne plan" for udviklingen af nordbyen, med bydelen Tidselbjerget og skovrejsningsprojektet, Nordskoven.

Da området i dag fremstår stort og en smule anonymt, er det vigtigt at det nye visionsprojekt tilfører stedet en "stærk fortælling" og en "ny identitet", der sammen med en fornuftig etapeopdeling kan sikre, at Skovbrynet i fremtiden bliver forvandlet til en attraktiv og nyskabende bydel, med et bredt boligudbud og en mangfoldig beboersammensætning, der understøtter den fremtidige efterspørgsel i Slagelse Kommune.

Ide

Bebyggelsen i centrum, inden for Elmesvinget.

For at give den nye bydel identitet og karakter, udvides den eksisterende skov i området, så den fylder hele den centrale del af bydelen, der er beliggende inden for Elmesvinget. Skovbeplantningen vil sammen med den eksisterende skovskød skabe en helt særlig stemning i området, som ikke findes andre steder i Slagelse. Skovplantningen kan udføres tidligt i forløbet, så den får magt inden de sidste etaper realiseres.

Jordoverskud der opstår i forbindelse med byggeriet, benyttes i forslaget til at genskabe et varieret kuperet landskab på stedet. Grundens oprindelige varierede terræn blev udjævnet kraftigt i forbindelse med den tidligere erhvervsgrundmodning, og ved nu at bruge overskudsjord til at gendanne den oprindelige topografi på de centrale friarealer, skabes der en tiltrængt variation på grunden, hvilket også er en miljømæssig bæredygtig løsning.

Boliger i skovlysninger

Området opdeles i etaper der hver især gives sin egen identitet med hensyn til boligtyper og arkitektonisk udtryk. Boligrupperne opføres i karakterfulde lysninger, der skabes i skovbeplantningen, og får på denne måde alle en stærk selvstændig identitet. Ved at placere boliggrupperne i skovlysninger kommer området også til at adskille sig fra de øvrige boligområder i Slagelse.

Indhold

Lokalplanen er beliggende i den nord-østlige del af Slagelse byområde. Området afgrænses mod syd af Ndr. Ringgade og eksisterende, udbyggede serviceområde, mod vest af landbrugsområde ved Bakkevej og mod nord mod åbne landbrugsarealer. Mod øst afgrænses området af eksisterende erhvervsområde med udsigt mod Gudum å, Naturparken og Golfbanen.

Området er opdelt i fem delområder, med forskellige bebyggelsestyper og en bebyggelsesprocent mellem 30 og 50 og en bygningshøjde mellem maks. 8,5 m og 17 m. Bebyggelserne inden for hvert byggefelt skal fremstå harmoniske med et overordnet arkitektonisk udtryk.

Bebyggelse

De ca. 330 boliger i Skovbrynet består af 70 parcelhuse, 160 tæt-lave rækkehuse i 1, 2 og 3 etager og 100 etageboliger, placeret i 5 etages punkthuse. I tilknytning til rækkehusene opføres fælleshuse med faciliteter til områdets beboere.

Området mod vest og nord, uden for Elmesvinget, udføres som åben parcelhusbebyggelse, der udformes, så der opstår udsigts- og sigtelinjer fra skovbebyggelserne i planens centrum. Området underdeles med beplantningsbælter og stier, der stråler ud fra grundens centrum, og knytter det omgivende landskab sammen med den centrale skovplantning. Rækkehusene og punkthusene grupperer sig i boligklynger omkring grønne uderum, omgivet af en markant skovbeplantning.

Området opdeles i etaper, der hver især gives sin egen identitet med hensyn til boligtyper og arkitektonisk udtryk. Boligrupperne opføres i karakterfulde lysninger, der skabes i skovbeplantningen.

Veje og parkering

Området vejbetjenes fra Ndr. Ringgade. Hovedadgangsvejen til boligområdet Skovbrynet sker fra Elmesvinget, hvorfra der udgår boligveje mod henholdsvis vest og nord, som blinde boligveje til parcelhusområdet og mod øst til betjening af tæt-lav boliggrupperne og etagebebyggelsen.

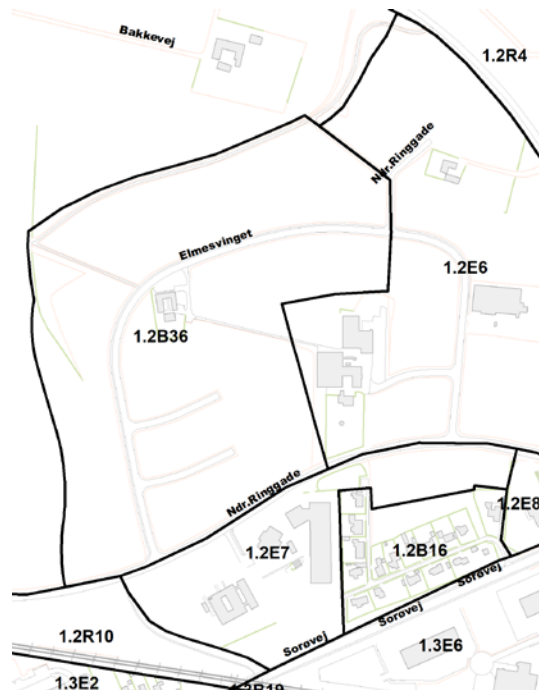
Den eksisterende adgangsvej, Elmesvinget, ombygges, så det 8 m brede vejprofil omdannes til 5,5 m vejbane med parallelparkering i den østlige side. Parallelparkeringen kan opdeles i græsklædte øer, beplantet med opstammede træer. Øerne skal fungere som visuel indsnævring og

trafikdæmpende foranstaltning på adgangsvejen. Der skal etableres et fortov med fast belægning i den østlige side af Elmesvinget.

Hvor Elmesvinget og fortov udmunder i Ndr. Ringgade skal sikres en trafiksikker overgang for bløde trafikanter til stianlægget syd for lokalplanområdet, som fører videre mod Sorøvej.

Der udlægges areal til parkering, 1½ P-plads pr. bolig, langs veje ved rækkehusbebyggelsen og ved etage/punkthusbebyggelsen. I området for parcelhuse skal kunne anlægges 2 parkeringspladser på egen grund. Der udlægges hovedstier, som befæstes med grus i 1,5 m's bredde og ved tæt-lav og etagebebyggelse udlægges i planen areal til stier, som forbinder de enkelte boliger/bebyggelse med fællesarealer og parkeringspladser. Som opdeling imellem parcelhusgrundene etableres trampestier i landskabskiler, som i stjerneform stråler ud fra Elmesvinget.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Boliger

Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

Mindst 10% af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20% af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.

Overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder, og det skal sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B36, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B36

Rammenavn: Boligområde ved Elmesvinget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 50 for området som helhed for tæt lav/etageboliger

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m for åben lav. 3 etager og 12 m for tæt lav/etageboliger

Øvrige bestemmelser: Området skal udvikles efter en samlet plan

Lokalplan 1194 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2B36, idet der gives mulighed for, i et mindre afgrænset område, at opføre punkthuse i op til 5 etager med en bygningshøjde på op til 17 meter.

Kommuneplantillæg nr. 14

Der er derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillægget er at finde på side 38.

Lokalplan/byplanvedtægt

For området er i dag Lokalplan 1011, Erhverv og Service i Slagelse Øst, gældende. Lokalplanen fra 2007 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 1194.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet har tidligere været udlagt til erhvervsformål og er byggemodnet til dette formål, herunder er anlagt områdets adgangsvej Elmesvinget.

Området er i dag ubebygget på nær en ældre boligejendom i den nordvestlige del, vejbetjent fra Elmesvinget. Mod øst grænser området op til en større snedkeri-virksomhed, som dog ikke har igangværende produktion.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Elmesvinget, som er anlagt med forbindelse fra Ndr. Ringgade. Fra Elmesvinget udgår områdets øvrige boligveje.

Kollektiv trafikbetjening

Skovbrynet busbetjenes på tidspunktet for lokalplanforslagets vedtagelse af ruterne 901, 902 og 234 ad Sorøvej.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet hører til skoledistriktet for Nymarksskolen, som er beliggende ved Østre Allé ca. 1,5 km vest for området. Mod vest i kvarteret omkring Rosenkildevej og Valmuevej findes daginstitutioner, i en afstand under 1,5 km fra lokalplanområdet. Herunder findes daginstitution syd for området ved Jordbærvej/Byskov Allé.

Landskabelige og rekreative forhold

Områdets oprindelige varierede terræn er i forbindelse med den tidligere erhvervsgrundmodning blevet kraftigt udjævnet. En del af overskudsjorden, som fremkommer i forbindelse med byggeriet kan bruges til at genskabe et varieret kuperet landskab på centrale friarealer. Centralt i området udvides den eksisterende skov med skovplantning, som fylder størstedelen af den centrale bydel, der er beliggende inden for Elmesvinget.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

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

Ny servitut om nedklassificering

Som et led i konverteringen fra erhvervsformål til boligformål er der i forbindelse med lokal-



Lokalplanområdet set fra øst. I forgrunden tidligere snedkerværksted i naboområdet.

planudarbejdelsen indgået en aftale om at nedklassificere de erhvervmæssige anvendelsesmuligheder på de 3 ejendomme, som mod øst grænser direkte op mod det nye boligområde inden for lokalplanafgrænsningen. Det drejer sig om matr. numrene 19bf, 19bo og 57, Skovsø, Slagelse jorder.

Ovennævnte ejendomme må iflg. § 3 i gældende lokalplan 1011, Erhverv og Service i Slagelse Øst, anvendes til virksomheder indenfor klasserne 2-3, der iflg. Miljøstyrelsens vejledning i Håndbog om Miljø og Planlægning, omfatter håndværks- og visse servicevirksomheder.

Formålet med servitutten, som er tinglyst den 13.3.2018, er at nedklassificere de nævnte ejendommers anvendelse, således at disse ikke giver miljømæssige problemer for det ny boligområde, som kommer til at ligge vest for på tilgrænsende ejendomme.

De 3 ejendomme pålægges derfor følgende bestemmelser, der skal respekteres af de til enhver tid værende ejere: "Den erhvervmæssige anvendelse må fremover kun være til virksomheder indenfor klasserne 1-2, der iflg. Miljøstyrelsens vejledning i Håndbog om Miljø og Planlægning omfatter liberale erhverv, kontorer, småværksteder, elektronik værksteder og f.eks. laboratorier".

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord (LBK nr. 282 af 27. marts 2017).

Slagelse Kommune har ikke oplysninger om forurening af jord på matriklerne. Såfremt der under opførelse af lokalplanprojektet, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes, jf. § 71 i lov om forurennet jord.

Da lokalplanen omhandler opførelse af et boligområde på matriklerne, skal gøres opmærksom på, at ejer/bruger skal sikre, at de øverste 50 cm af den ubefæstede del af matriklerne består af dokumenteret ren jord/rene materialer, jf. § 72b i lov om forurennet jord.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen

ændrer ikke anvendelsen til mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

STØJFORHOLD

Der er foretaget en undersøgelse af støjen fra vejtrafik indenfor området. Formålet er at sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj kan overholdes ved boliger og friarealer i Skovbrynet. Støberegningen omfatter trafik fra følgende veje: Ndr. Ringgade, Nykøbing Landevej, Sorøvej og Motorvej E20.

Støjmålingen viser, at støjniveauet overstiger grænseværdien 58dB i den sydlige del af arealet, op mod Ndr. Ringgade. Undersøgelsen viser endvidere at grænseværdien 58 dB overholdes inde på boligarealerne såfremt der etableres en 5 m høj jordvold mod Ndr. Ringgade.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området er separatkloakeret og ny bebyggelse skal tilsluttes dette kloaknet. Dette gælder også for regnvand.

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.

Tekniske anlæg

Det forventes, at der i området skal opsættes en eller flere mindre transformerstationer.

Skabe fra forsyningsvirksomheder skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen.

Varmeplanlægning

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning i 1984, uden tilslutningspligt.

Det er også muligt at opvarme bygninger med individuelle løsninger (- som f.eks. varmepum-

per). Slagelse Kommune ser gerne at byggeri opføres så energibesparende som muligt.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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 08. april 2014).

Museum Vestsjælland udtaler omkring lokalplanområdet:

Nyere tids interesser:

Museet vurderer at der ikke er særlige nyere tids kulturhistoriske interesser i området, der tidligere er lokalplanlagt og byggemodnet som industriområde.

Arkæologi/jordfund:

Museets kontrol i arkiverne viser, at hele lokalplanarealet har været arkæologisk undersøgt. Der blev fundet mange spor af bebyggelse fra jernalderen på arealerne. De er arkæologisk undersøgt og der er således ikke arkæologiske interesser bevaret på arealet. Herom er afgivet en juridisk gældende udtalelse efter museumslovens §25 til daværende ejer af arealerne.

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, Arkæologi
Oldvejen 25C
4300 Holbæk
Tlf.: 25528383
E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

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

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). Der er derfor truffet afgørelse iht. Miljøvurderingslovens § 10 stk. 1 om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 1194 – Skovsø Boligpark, Slagelse.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens

miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

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

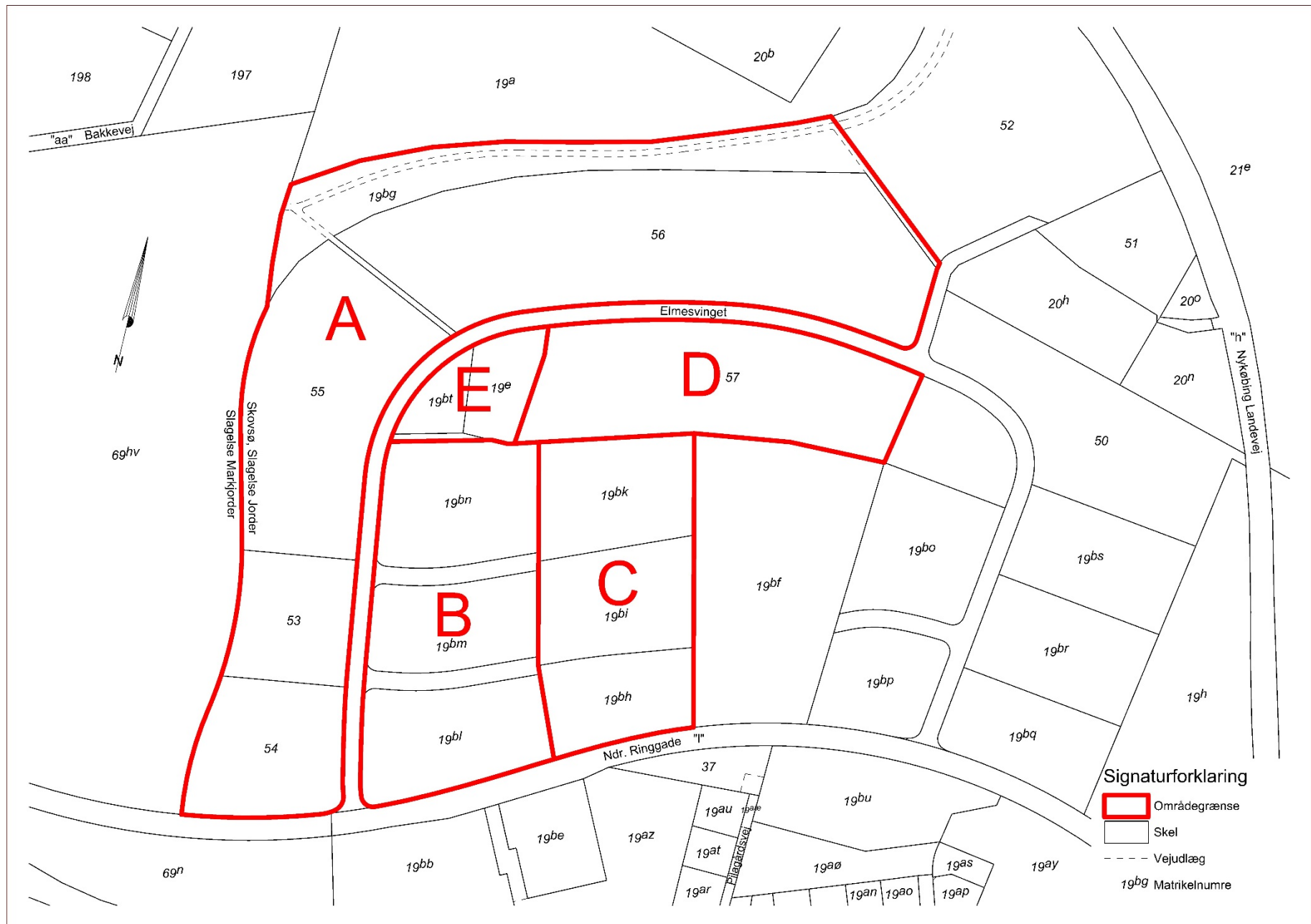
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: OMRÅDEPLAN



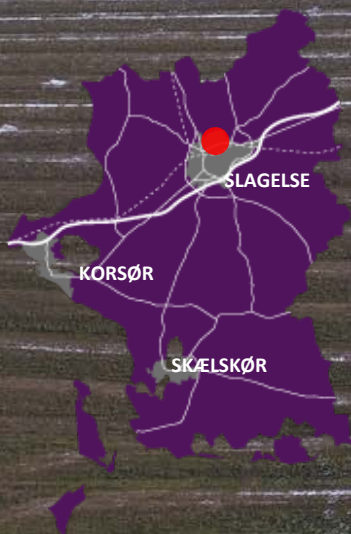
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 5: VISUALISERING

Visualisering af den samlede vision for omdannelsen af Skovsø Erhvervspark til bydelen Skovbrynet.





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

KOMMUNEPLAN 2017

FORSLAG

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2018

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

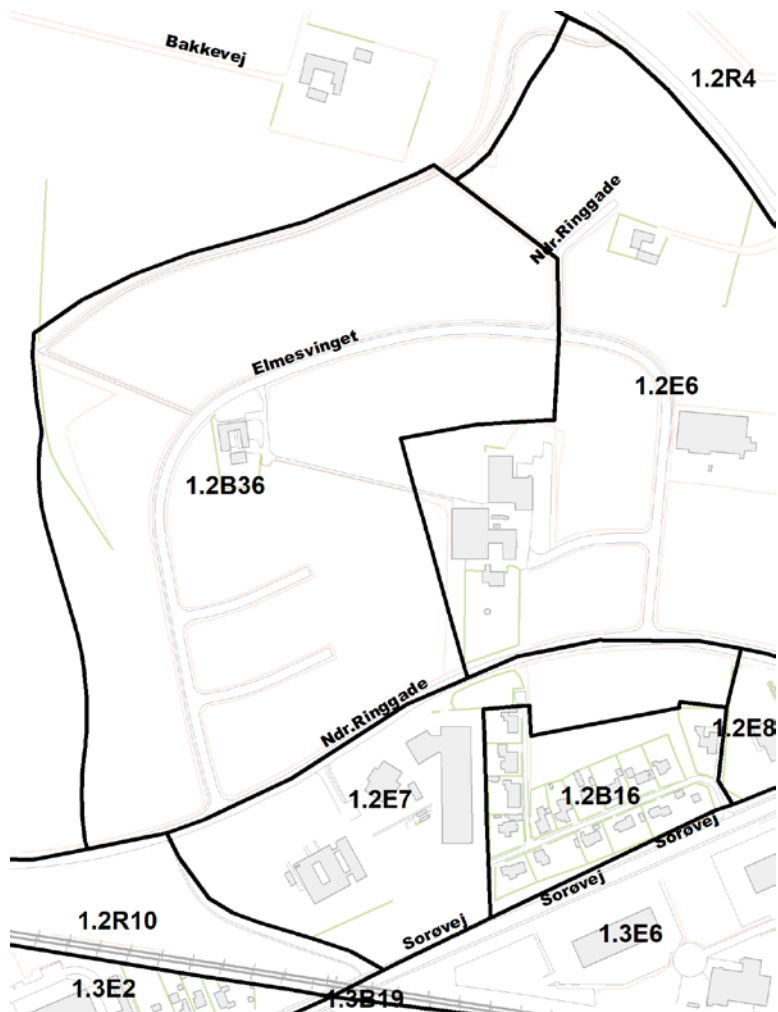
Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 19e, 19bg, 19bh, 19bi, 19bk, 19 bl, 19bm, 19bn, 19bt, 53, 54, 55, 56 og 57, Skovsø, Slagelse Jorder.

Formålet med dette kommuneplantillæg er alene at muliggøre, at en mindre del af området bebygges i op til 5 etager, i en højde på op til 17 meter.

KONSEKVENSER FOR NATURA 2000 OG PLANTE- OG DYREARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV

Planlægningen vurderes ikke at få konsekvenser for Natura 2000 områder. Afstanden til nærmeste Natura 2000 område omkring Skælskør er ca. 16 km. Slagelse Kommune er ikkebekendt med bilag IV-arter inden for det udvidede rammeområde ved Rensevej. Området er beliggende i byzone. En ændring af rammen inden for byzonen vil efter Slagelse Kommunes vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Hvis der skal fældes gamle hule træer eller nedrives gamle bygninger, som er levested for flagermus, skal der tages de nødvendige hensyn, således at det ikke har en negativ påvirkning i forhold til bilag IV arter.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2B36.

For 1.2B36 gælder:

Plannummer: 1.2B36

Rammenavn: Boligområde ved Elmesvinget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 50 for området som helhed for tæt lav/etageboliger

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m for åben lav. 3 etager og 12 m for tæt lav/etageboliger

Øvrige bestemmelser: Området skal udvikles efter en samlet helhedsplan

NYE RAMMEBESTEMMELSER

For 1.2B36 gælder:

Plannummer: 1.2B36

Rammenavn: Boligområde ved Elmesvinget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

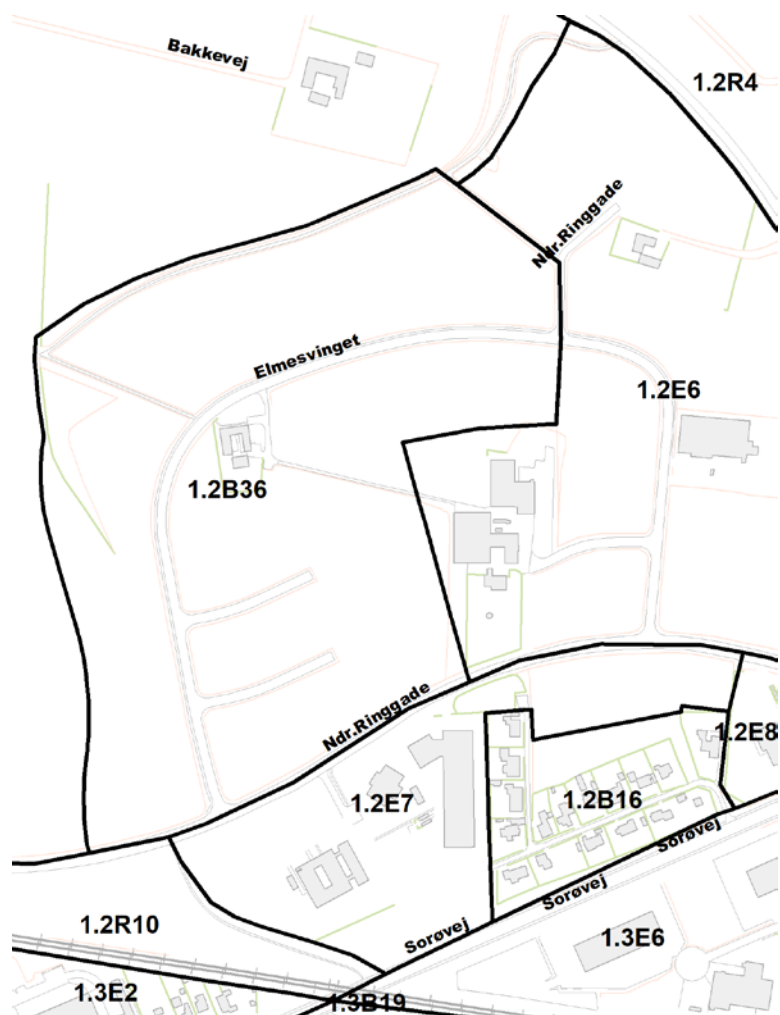
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 50 for området som helhed for tæt lav/etageboliger

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m for åben lav. 3 etager og 12 m for tæt lav. 5 etager og 17 m for etageboliger

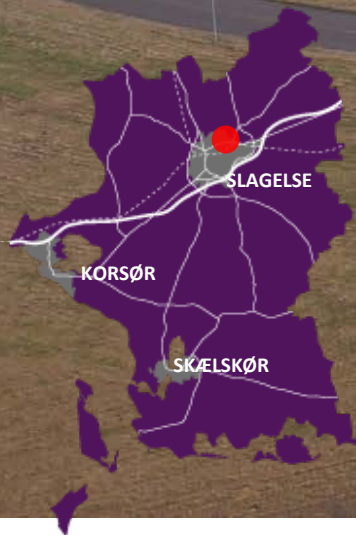
Øvrige bestemmelser: Området skal udvikles efter en samlet helhedsplan



VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR.14

Kommuneplantillæg nr. 14 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30 april 2018.

Kommuneplantillæg nr. 14 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den.



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1194

BOLIGOMRÅDE SKOVBRUNET,
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

FEBRUAR 2018

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre et større boligområde, indeholdende i alt ca. 370 boliger på et areal i Skovsø, Slagelse, som tidligere har været udlagt til erhvervsformål.

Den ny bydel, Skovbrynet, indeholder et varieret udbud af boligtyper, fra parcelhuse til tæt-lav rækkehusbebyggelse og til etageboliger i punkthuse i op til 5 etager.

Den bærende idé bag den ny bydel er, at bebyggelsen udlægges i lysninger i en større skovbeplantning.

Boligområdet vejbetjenes fra Ndr. Ringgade via Elmesvinget.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lov nr. 425 af 18. maj 2016, jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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).



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		Planen tilvejebringer plangrundlag for etablering af et boligområde på et tidligere erhvervsareal i den østlige del af Slagelse. Området er byggemodnet, men ikke bebygget. Planen giver mulighed for flere forskellige boligtyper som parcelhuse, tæt-lav bebyggelse og etageboliger udformet som punkthuse i op til 5 etager.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		
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
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		<p>Museum Vestsjælland vurderer ikke, at der er særlige nyere tids kulturhistoriske interesser i området, der tidligere er lokalplanlagt og byggemodnet som erhvervsområde.</p> <p>Kontrol i arkiverne viser, at hele lokalplanområdet har være arkæologisk undersøgt. Der blev fundet mange spor af bebyggelse fra jernalderen på arealerne. De er arkæologisk undersøgt, og der er således ikke arkæologiske interesser bevaret på arealet.</p>
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Slagelse Byområde, ca. 2 km fra bymidten.
Offentlige transportmuligheder.		X		Der er busforbindelse langs Sorøvej syd for området, og ca. 2,5 km i cykelafstand til stationen.
Opholdsarealer.		X		
Tryghed, kriminalitet mv..		X		
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Området ligger med udsigt til åbne marker og tæt på golfbane, Naturpark og Gudum Å, hvor til der er mulighed for gode stiforbindelser.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		<p>Etablering af de nye boliger vurderes ikke at have væsentlig betydning for indvirkning på miljøet i forhold til nye kilder til støj, vibrationer, lugt, skyggegener, refleksioner, lys, mv. Naturligvis vil nybyggeriet medføre øget trafik i området.</p> <p>Det er desuden muligt, at sikre bebyggelsen mod trafikstøj ved brug af støjafskærmning mod Ndr. Ringgade.</p> <p>Det er en forudsætning for ibrugtagen af de planlagte boliger, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj overholdes.</p>
Trafiksikkerhed.		X		Området har en god og trafiksikker adgang fra Ndr. Ringgade via Elmesvinget, som suppleres med mindre, interne boligveje. Den brede vej Elmesvinget ombygges og indsnævres med trafikdæmpende foranstaltninger.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning	X			Planens hovedidé er bebyggelse i kanten af store skovbeplantede arealer.
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		Området henligger i dag som et byggemodnet erhvervsområde uden bygninger (på nær 1 bolig). Bebyggelsen med boliger vil påvirke mikroklimaet, som umiddelbart vurderes forbedret inden for området.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Boliganvendelsen vurderes ikke at medføre væsentlig risiko for forurening.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Overfladevand føres til kloaker. Området er separatkloakeret.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Afledning af spildevand og rensning.		X		
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		En realisering af lokalplanen vil ikke medføre øget risiko for forurening af jorden, da det er et erhvervsområde der ændres til boligområde.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Der er ikke registreret jordforurening inden for området, som dog ligger i byzone og derfor er omfattet af områdeklassificering.
Flytning af jord.		X		Der forventes flyttet en vis mængde jord, idet der er behov for udgravninger i forbindelse med nybyggeri og terrænændring. Håndteringen reguleres af jordflytningsbekendtgørelsen.
Deponering af jord.		X		På arealet deponeres jord i form af en støjvold mod Ndr. Ringgade og mindre terrænreguleringer.
Råstoffer.	X			Området ligger ikke i et område med råstofinteresser.
Deponi af affald.	X			Der må ikke deponeres affald indenfor lokalplanområdet.
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.				
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		
Arealforbrug til byudvikling.		X		Lokalplanområdet er udlagt til boliger i Kommuneplan 2017 og ligger i den østlige del af Slagelse byområde.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		Lokalplanen skal sikre, at arealdisponering og udformning af boligbebyggelsen tager hensyn til omgivelserne, herunder særligt beliggenheden i forhold til det omgivende landskab mod vest og nord.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1194 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

Lokalplanen skaber plangrundlaget for etablering af et større nyt boligområde på det tidligere erhvervsareal. Den eksisterende skovbeplantning på arealet udbygges væsentligt og bidrager til planens hovedidé, boliger i skovkanten.

Der foretages en ændring af kommuneplanens maksimale etageantal fra 3 til 5 etager, inden for et begrænset område i Helhedsplanen.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1194, Boligområdet Skovbrynet, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplan 1194 giver mulighed for etablering af et større boligområde på det tidligere erhvervsareal i Slagelse. Planen rummer ca. 370 boliger fordelt på parcelhuse, tæt-lav og etageboliger.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1194 – Boligområdet Skovbrynet, Slagelse - og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der ikke		

er fundet væsentlige påvirkninger af de miljøparametre, som fremgår af tabel 1 og 2, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet ved en realisering af planen, hvor et udlagt erhvervsområde omdannes til boligområde.

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.

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af forslag til lokalplan 1194 – Boligområdet Skovbrynet, Slagelse.

1. marts 2018, Danny Helmer Arkitekt maa