

LOKALPLAN NR. 1259 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22

UNGDOMSBOLIGER VED VALBYVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2023

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Med lokalplanen gøres den midlertidige tilladelse til ungdomsboliger på Valbyvej 71 permanent. Herudover gives der mulighed for at opføre en ny tæt-lav boligbebyggelse med op til 10 nye ungdomsboliger.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 1. september 2023 til den 27. oktober 2023.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 27. oktober 2023.

Materialet skal sendes til:

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



SLAGELSE NORD

Indhold

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	12
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1259.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT	27
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	28
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	29
BILAG 4: FARVEKORT	30
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22.....	31
MILJØVURDERINGSSCREENING	37

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan så området ud i 2021.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, veje, stier og parkering,
- 1.3 at sikre plads til opholdsarealer og parkeringspladser til områdets beboere.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

21ht

samt alle parceller, der efter den 1. september 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 3.2

Den eksisterende etagebebyggelse er indrettet med 47 ungdomsboliger. Derudover gives der mulighed for at opføre en ny rækkehusbebyggelse med op til 10 nye ungdomsboliger.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Der stilles ikke krav til grundstørrelser for rækkehusbebyggelsen, da bebyggelsen indrettes med ungdomsboliger.

Ad 5.2

Området indeholder eksisterende intern vej med tilhørende parkeringsareal. Lokalplanen fastholder således blot det eksisterende forhold.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af rækkehus- og etageboligbebyggelse med ungdomsboliger.

3.2 Boligtæthed

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt opføres eller indrettes 10 rækkehusboliger og 47 etageboliger.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Vejadgang**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Valbyvej via eksisterende overkørsel som vist på kortbilag 2.

5.2 Intern vej

Der anlægges vejareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.4

Den eksisterende etagebebyggelse er indrettet med ungdomsboliger, der skal overholde p-normen for ungdomsboliger.

Nye ungdomsboliger i form af rækkehuse medregnes i p-normen for ungdomsboliger, såfremt boligerne er under 50 m². Hvis ungdomsboliger i form af rækkehuse etableres større end 50 m², medregnes de i p-normen som almindelige tæt-lav boliger.

5.3 Stier

Der udlægges areal til stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m.

PARKERING**5.4 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende parkeringsnorm:

- 0,7 parkeringsbås pr. ungdomsbolig. Heraf skal min. 0,4 anlægges. De resterende parkeringsbåse skal være udlagt inden ibrugtagning.

Hvis ungdomsboliger i form af rækkehuse etableres større end 50 m², skal følgende parkeringsnorm overholdes:

- 2 parkeringsbåse pr. bolig for tæt-lav.

Udlagte parkeringsbåse skal etableres, når behovet opstår. Det er alene Slagelse Kommune, der afgør, om der er behov for de ekstra parkeringsbåse i tilknytning til bebyggelsen.

Parkeringsbåse skal anlægges med en bredde på min. 2,5 m og længde på min. 5 m.

5.5 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 4 parkeringsbåse udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Af de 4 parkeringsbåse skal min. én have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

5.6 Cykelparkering

Der udlægges areal til cykelparkering som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal anlægges min. 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Ad 5.7

Med ”i princippet” menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

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.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.7 Vendeplads

Der skal etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2. Vendepladsen skal dimensioneres til, at en 10 m lang renovationsbil kan vende på pladsen.

5.8 Befæstelse

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING OG OMFANG

7.1 Byggefelter

Ny rækkehusbebyggelse skal placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2. Byggefeltet for rækkehusbebyggelsen er udformet således, at det er 2,5 m fra det nordlige skel.

Såfremt den eksisterende etagebebyggelse nedrives, må ny etagebebyggelse kun opføres inden for samme omrids som den nedrevne etagebebyggelse. Se kortbilag 2 for den eksisterende etagebebyggelses placering.

Ad 7.3

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

7.2 Mindre sekundær bebyggelse

Småbygninger som redskabsskure, cykelskure og overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. må placeres uden for byggefeltet.

OMFANG**7.3 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45%.

7.4 Etager

Rækkehusbebyggelsen må maks. opføres i 1 etage.
Etagebebyggelsen må maks. opføres i 2 etager.

7.5 Bygningshøjde

Rækkehusbebyggelsen må have en bygningshøjde på maks. 6 m.
Etagebebyggelsen må have en bygningshøjde på maks. 9 m.

Bygningshøjder måles fra naturligt terræn eller niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER**8.1 Facader**

Facader skal udføres i teglsten, træ, stål eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Se bilag 4.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 50 % af facaden) må udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. træ, glas, plader, metalbeklædning og/eller lignende.

8.3 Sekundære bygninger

Depotrum, overdækninger til cykler og renovation samt andre mindre, sekundære bygninger må udføres i træ eller i samme materialer som boligbebyggelsen.

Ad. 8.7

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

Ad 8.7

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

Ad 8.8

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

TAGE

8.4 Tagform

Tage skal udføres som sadeltage, tage med ensidig taghældning eller som flade tage.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

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

8.6 Tagmaterialer

Tage skal fremstå i tegl, naturskifer, tagpap, stål eller fibercementplader i sorte, grå, brune eller røde nuancer. Tage må også etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Mindre dele af taget kan fremstå i andre materialer, f.eks. ved etablering af ovenlysvinduer.

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tage må ikke være stærkt skinnende eller reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.8 Solceller

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden

SKILTE

8.9 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantningsbælte

Eksisterende beplantningsbælte som vist på kortbilag 2 skal bevares.

9.2 Fælles friareal, beplantning

Fælles friarealer skal tilsås med græs.

TERRÆNREGULERING

9.3 Terrænregulering

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

9.4 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

9.5 Fælles friareal og terrasse

Der udlægges fælles friareal og fælles terrasse som vist i princippet på kortbilag 2.

En del af det fælles friareal må indrettes som private haver tilknyttet rækkehusbebyggelsen.

9.6 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Renovation må dog placeres, som beskrevet i § 9.7.

Ad 9.3

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

Ad 9.5

Terrassen sikrer plads til fælles ophold for ejendommens beboere.

Ad 9.7

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for hus-holdningsaffald.

Ad 9.8

Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til nedsivning via faski-ner i Slagelse by, jf. retningslinje 4.4.5 i Slagelse Kommuneplan 2021.

Ad 9.9

Der tinglyses en deklaration på ejendommen, som sikrer, at der etableres et støjhegn med en højde på 2 meter, når virksomheden mod vest vælger at udvide.

Støjhegnet skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkå-rene for virksomheden efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.

RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.7 Renovation

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

Renovation skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

9.8 Regnvand

Regnvand fra ny bebyggelse skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kob-
les på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvands-
bede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

STØJAFSKÆRMNING

9.9 Støjhegn

Der skal reserveres areal til placering af støjhegn langs lokalplanområdets nordlige og vestlige
skel som vist i princippet på kortbilag 2.

Støjhegn skal begrønnes med beplantning.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og op-
holdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, som overstiger Miljøsty-
relsens vejledende grænseværdier.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

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

10.3 Vejadgang

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

10.4 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 126

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1259 ophæves lokalplan 126, uddannelsesområde ved Valbyvej/Elmedalsvej, vedtaget den 5. september 1988, for det område, der er omfattet af lokalplan 1259.

SERVITUTTER

11.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1259 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 21ht, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 17.03.1989-5024-23
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fjernvarme/anlæg mv
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Ad 12.1

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

12.1 Midlertidige retsvirkninger

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 1. september 2023 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 1. september 2024.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 12.2

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

12.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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. planloves § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1259

Lokalplan 1259 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. august 2023.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1259's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at etablere 10 nye ungdomsboliger inden for lokalplanområdet. Med lokalplanen gives der herudover permanent tilladelse til eksisterende ungdomsboliger inden for området, som på nuværende tidspunkt er etableret på en midlertidig tilladelse.

Indhold

Anvendelse

Anvendelsen fastlægges til boligformål i form af rækkehus- og etageboligbebyggelse med ungdomsboliger.

Disponering

Lokalplanområdet har en fælles vejadgang fra Valbyvej, hvorfra området vejbetjenes ved en intern vej. Langs den interne vej er placeret fælles parkeringspladser til biler og cykler. Langs boligområdets vestlige grænse kan der etableres støjhegn, i tilfælde af at der etableres ny erhvervsbebyggelse vest for lokalplanområdet.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for etablering af 10 nye ungdomsboliger inden for byggefeltet vist på kortbilag 2. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for den nye bebyggelses samt den eksisterende bebyggelses omfang, materialer og farver.

Vej og parkering

Lokalplanen sikrer, at vejadgangen sker fra Valbyvej, ligesom det er tilfældet i dag.

Lokalplanen sikrer desuden at der etableres parkering til beboerne ved at fastsætte krav om, at der udlægges mindst 0,7 parkeringsbås pr. bolig og anlægges mindst 0,4. Lokalplanen sikrer herudover, at der etableres handicapparkering, herunder handicapparkering til minibus.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer at eksisterende beplantningsbælte mod Valbyvej og stiforbindelsen i syd bevares. Lokalplanen sikrer, at såfremt der etableres støjhegn, skal det begrønnes.

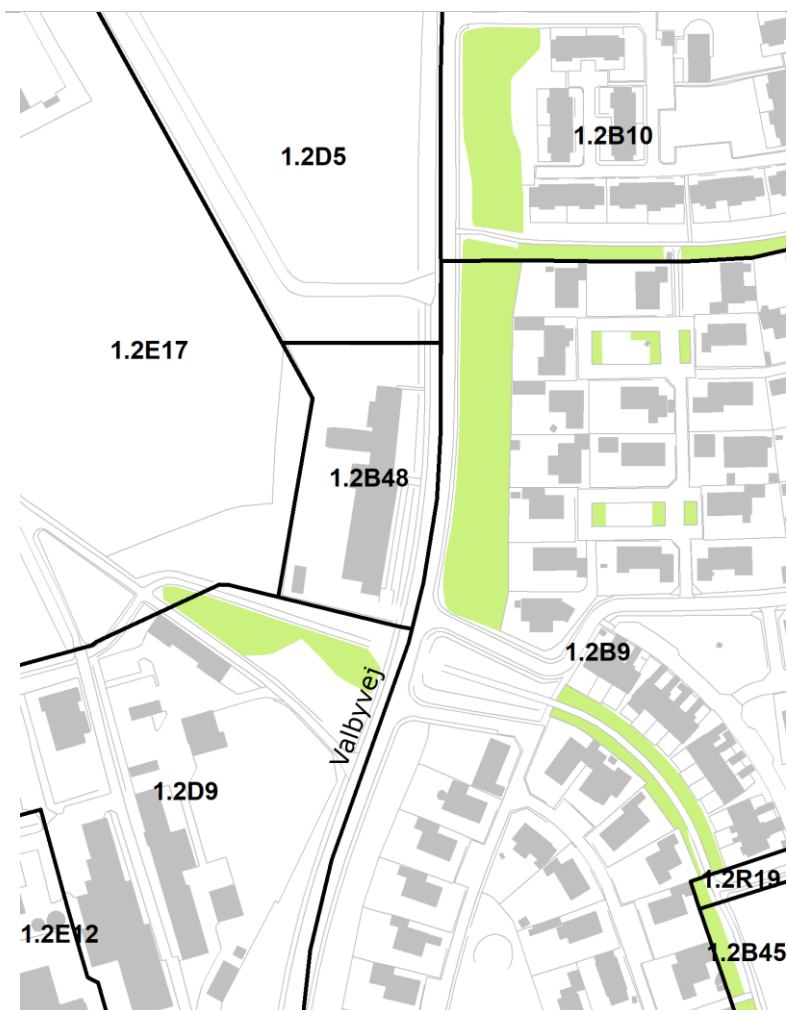
Lokalplanen udlægger arealer til fælles friareal og fælles terrasse. Lokalplanen muliggør hertil at indrette en del af det ubebyggede areal som privat have i tilknytning til rækkehusbebyggelsen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B48, hvorom gælder:



Plannummer: 1.2B48

Rammenavn: Ungdomsboliger Valbyvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv.

Lokalplan 1259 er ikke overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2B48, idet lokalplanen giver mulighed for rækkehusbebyggelse. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 22

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for både etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse inden for eksisterende rammeområde 1.2B48.

Kommuneplantillægget er at finde på side 31.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 126, som udlægger området til offentlige formål. Lokalplan 126 aflyses for det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 1259, ved dens endelige vedtagelse

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museum Vestsjælland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller

anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Vestsjælland underrettes, jf. museumsloven.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m kræver tilladelse fra Slagelse Kommune. Undtaget er dog terrænregulering i forbindelse med etablering af støjvolde, regnvandsbassin og lignende.

Hvis en terrænregulering hindrer eller ændrer på overfladevandets frie løb på en måde, der kan være til gene for naboerne, kræver det tilladelse efter vandløbsloven – også når terrænreguleringen er under +/- 0,5 m.

EKSISTERENDE FORHOLD



Eksisterende bebyggelse set fra Valbyvej

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

Eksisterende bebyggelse

Inden for lokalplanområdet er der en eksisterende bygning i 2 etager, som rummer 47 ungdomsboliger. Nordvest for lokalplanområdet ligger virksomheden Nilpeter, og mod sydvest ligger et blandet bolig- og erhvervsområde. Mod øst på den anden side af Valbyvej ligger et større boligområde.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via eksisterende overkørsel til Valbyvej

Kollektiv trafikbetjening

Nærmeste busstoppested er Ndr. Ringgade via Bus 903. Der er 1,8 km til Slagelse Station.

Skoler og institutioner

Inden for blot 200 m findes Kokke- og Tjenerskolen. Syddansk Universitet er beliggende omkring 1,8 km fra lokalplanområdet.

Landskabelige og rekreative forhold

Området er primært omgivet af markarealer og vejnet. Området er omgivet af beplantningsbælter langs Valbyvej.

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. 21ht, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 28.10.1988-19080-23
Titel: Lokalplan nr. 126, akt P1082
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 21ht, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 17.03.1989-5024-23
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fjernvarme/anlæg mv
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 21ht, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 30.07.2019-1010978637
Titel: Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

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

Hvis der under projektets udførelse konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet standses, og Slagelse Kommune skal straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el.lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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.

Natura 2000

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale. Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, ca. 11,6 km øst for lokalplanområdet. Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

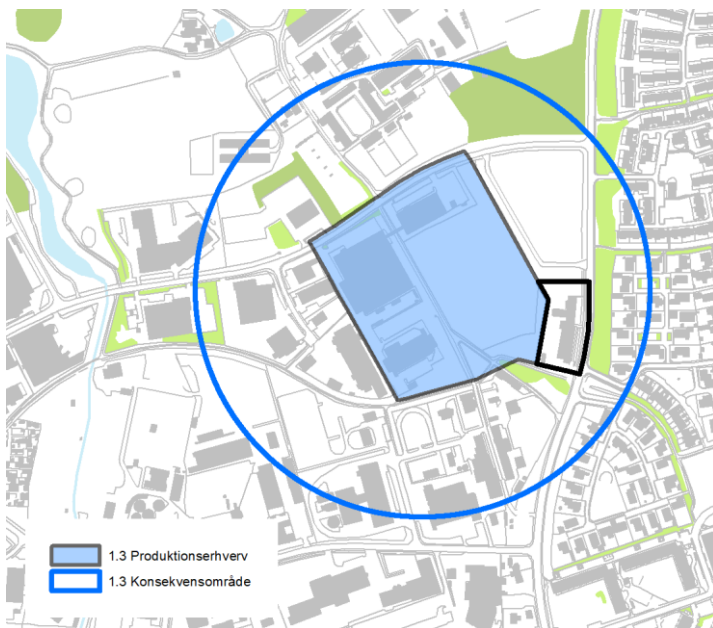
Bilag IV

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Planen muliggør etableringen af støjhegn mod nord og vest, hvor der i dag står træer. Træerne er alle plantet i starten af 1990'erne, og det kan derfor udelukkes, at der forekommer yngle- rastesteder for flagermus i dem. Planområdet rummer ikke andre potentielle levesteder for bilag IV-arter. Det kan derfor udelukkes, at planen kan forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelsesloven eller beskyttede fortidsminder mm. i henhold til museumsloven.

STØJFORHOLD



Kort over konsekvensområde og produktions erhverv.
Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

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.

Trafikstøj

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse ved Valbyvej, hvilket påfører den planlagte bebyggelse støj fra trafikken. Derfor kræver lokalplanens § 10.2, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før det ved støjberegning er sikret, at bebyggelsen indvendigt og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Konsekvensområde

Lokalplanområdet ligger inden for et udpeget konsekvensområde omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv.

Vest for lokalplanområdet ligger virksomheden Nilpeter. Virksomhedens bygninger ligger ca. 150 m fra lokalplanområdet og vurderes ikke at give anledning til støjgener. Virksomheden har dog mulighed for at etablere ny bebyggelse tættere på lokalplanområdet jf. Lokalplan nr. 110, Erhvervsområde omkring C. A. Olesensvej. Lokalplanen muliggør, at der kan etableres støjhegn mod virksomhedsområdet, i tilfælde af at virksomheden vælger at udvide.

Støjhegnet skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomheden efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området er separatkloakeret.

Regnvandshåndtering

Området er separatkloakeret og tilkoblet regnvandsledning. Regnvand fra ny bebyggelse skal jf. spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha inden det kobles på kloaknettet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger. Der

gives som udgangspunkt ikke tilladelse til nedsivning via faskiner i Slagelse by, jf. retningslinje 4.4.5 i Slagelse Kommuneplan 2021.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme af SK Varme A/S.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

Nyere tids interesser

Der er ikke registreret kulturhistoriske interesser fra nyere tid på eller nær arealet.

Arkæologi/jordfund

Museum Vestsjællands kontrol arkiver og kort viser, at der for årtier siden er konstateret nedgravninger med keramik fra bronzealderen ved jordarbejder på arealet. Hele arealet ligger nu

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.

enten bebygget eller terrænreguleret. Der er derfor meget lille sandsynlighed for, at der er bevaret væsentlige arkæologiske interesser på arealet.

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

MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

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

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

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

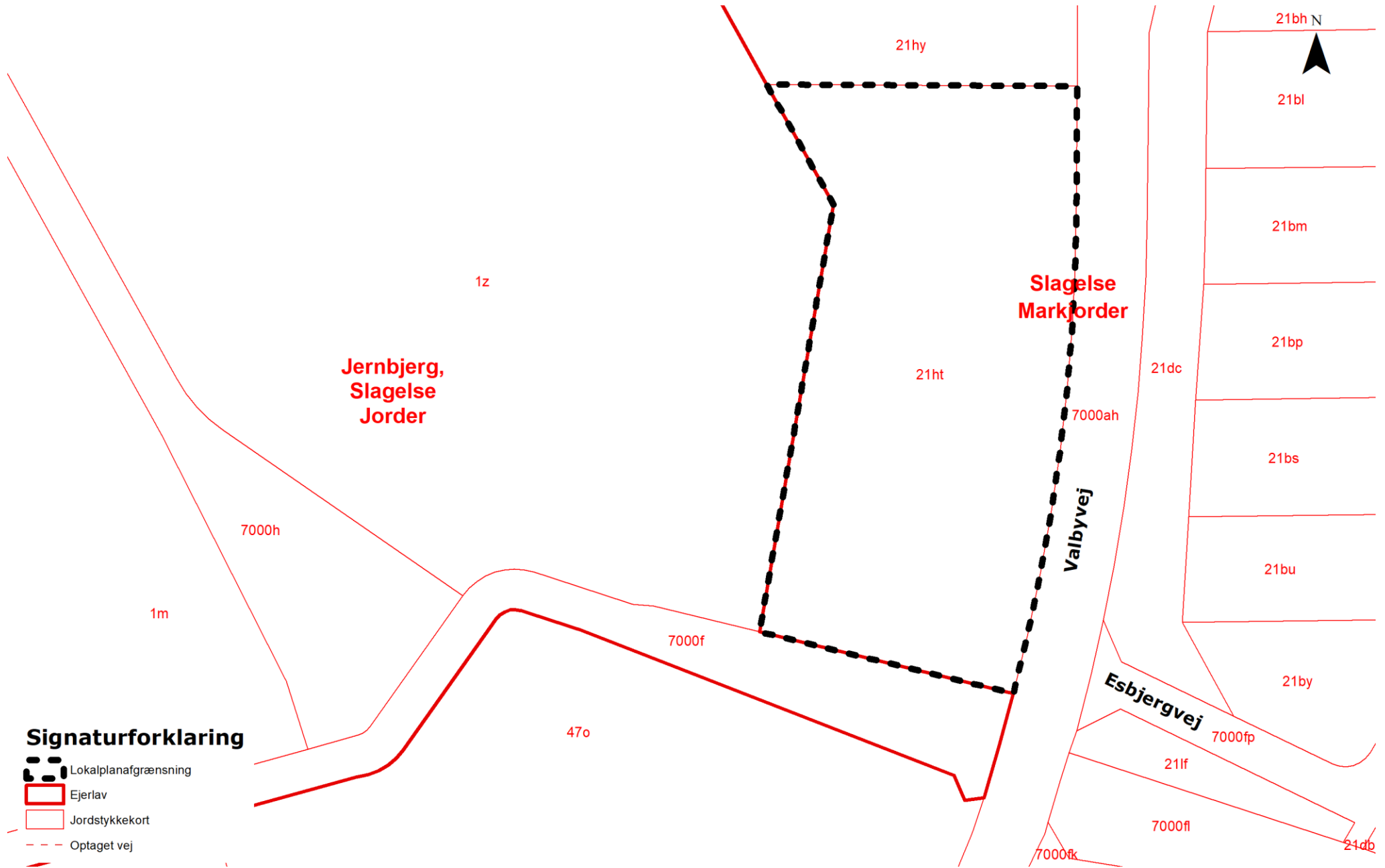
Sammenfatning af miljøvurderingsscreening

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke vurderet væsentlige påvirkninger af miljøet ud over planområdets udpegning som konsekvensområde omkring et produktionserhvervsområde.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres støjhegn mod virksomhedsområdet, i tilfælde af at virksomheden vælger at udvide.

Støjhegnet skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Ejerlav
- Jordstykke kort
- Optaget vej

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt - rækkehusbebyggelse
- Eksisterende etagebebyggelse
- Vejareal
- Anlagt parkering
- Udlagt parkering
- Støjhegn
- Sti
- Vendeplads
- Renovation
- Beplantningsbælte
- Fælles friareal
- Fælles terrasse
- Cykelparkering

LOKALPLAN NR. 1259 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22 || FORSLAG

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

SIGNATURFORKLARING

	Støjhegn
	Byggefelt
	Parkering
	Cykelparkering
	Renovation
	Fælles terrasse
	Fælles friareal
	Vejareal
	Randbeplantning
	Sti

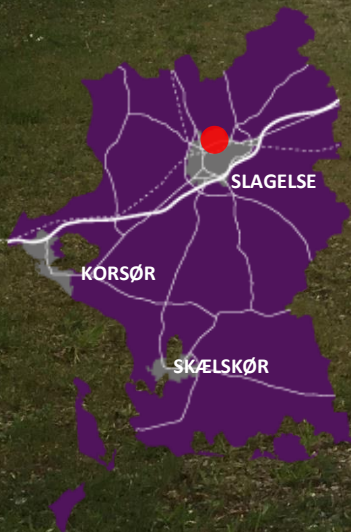


BILAG 4: FARVEKORT

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

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rd	Lys rd siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2021

UNGDOMSBOLIGER VED VALBYVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2023

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 1. september 2023 til den 27. oktober 2023.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 27. oktober 2023.

Materialet skal sendes til:

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

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 21ht, Slagelse Markjorder, beliggende på Valbyvej 71 i Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for både etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse inden for eksisterende rammeområde 1.2B48.

FOROFFENTLIGHED

Pligten til at gennemføre en forudgående offentlighedsfase gælder ikke, hvor planforslaget kun fordrer mindre ændringer i kommuneplanens rammedel. Ændringerne må ikke stride imod kommuneplanens hovedprincipper, jf. planlovens § 23c, stk. 2.

DRIKKEVANDSINTERESSER

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

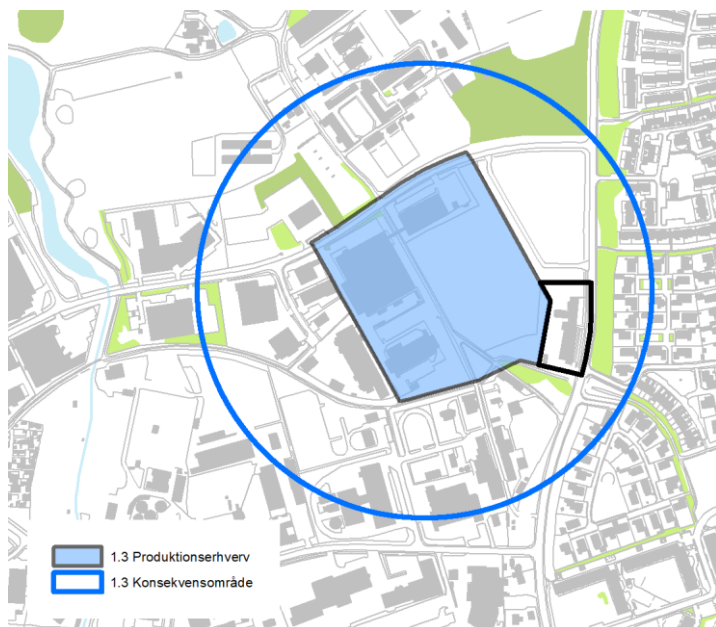
NATURA 2000

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale. Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, ca. 11,6 km øst for lokalplanområdet. Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

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

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Planen muliggør etableringen af støjhegn mod nord og vest, hvor der i dag står træer. Træerne er alle plantet i starten af 1990'erne, og det kan derfor udelukkes, at der forekommer yngle- rastesteder for flagermus i dem. Planområdet rummer ikke andre potentielle levesteder for bilag IV-arter. Det kan derfor udelukkes, at planen kan forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.



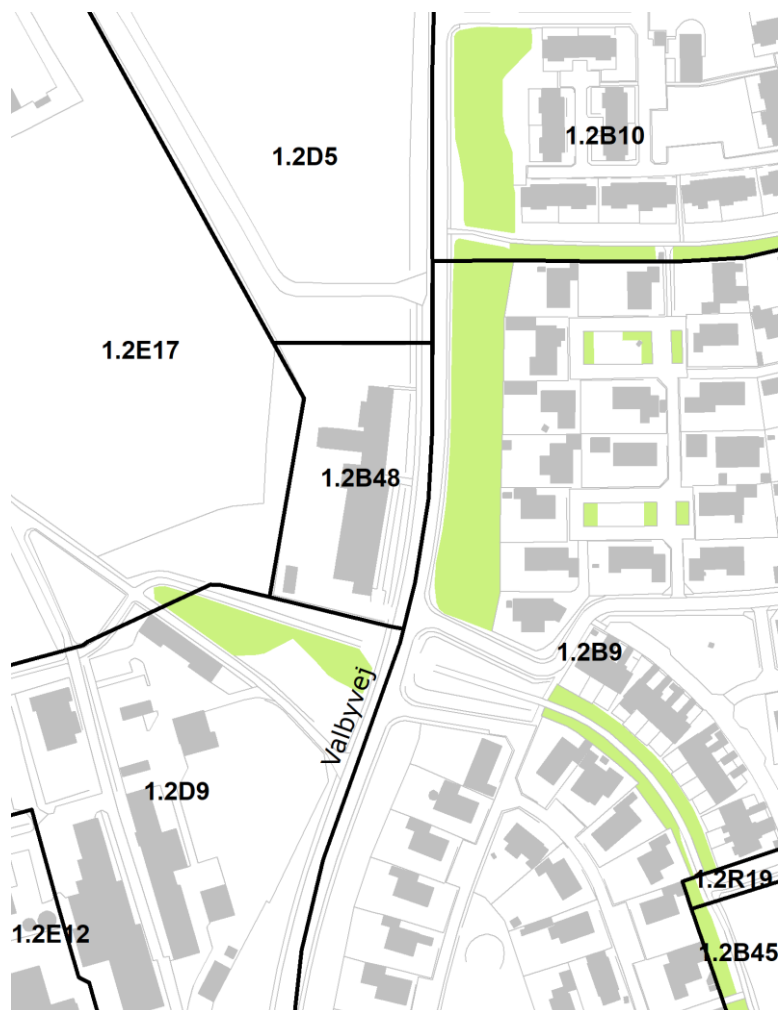
Kort over konsekvensområde og produktionserhverv.
Planområdet er markeret med sort.

KONSEKVENSBOMRÅDE

Planområdet ligger inden for et udpeget konsekvensområde omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv.

Vest for planområdet ligger virksomheden Nilpeter. Virksomhedens bygninger ligger ca. 150 m fra planområdet og vurderes ikke at give anledning til støjgener. Virksomheden har dog mulighed for at etablere ny bebyggelse tættere på planområdet jf. Lokalplan nr. 110, Erhvervsområde omkring C. A. Olesensvej. Lokalplanen muliggør, at der kan etableres støjhegn mod virksomhedsområdet, i tilfælde af at virksomheden vælger at udvide.

Støjhegnet skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomheden efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2B48.

For 1.2B48 gælder:

Plannummer: 1.2B48

Rammenavn: Ungdomsboliger Valbyvej

Anvendelse generelt: Boligområde

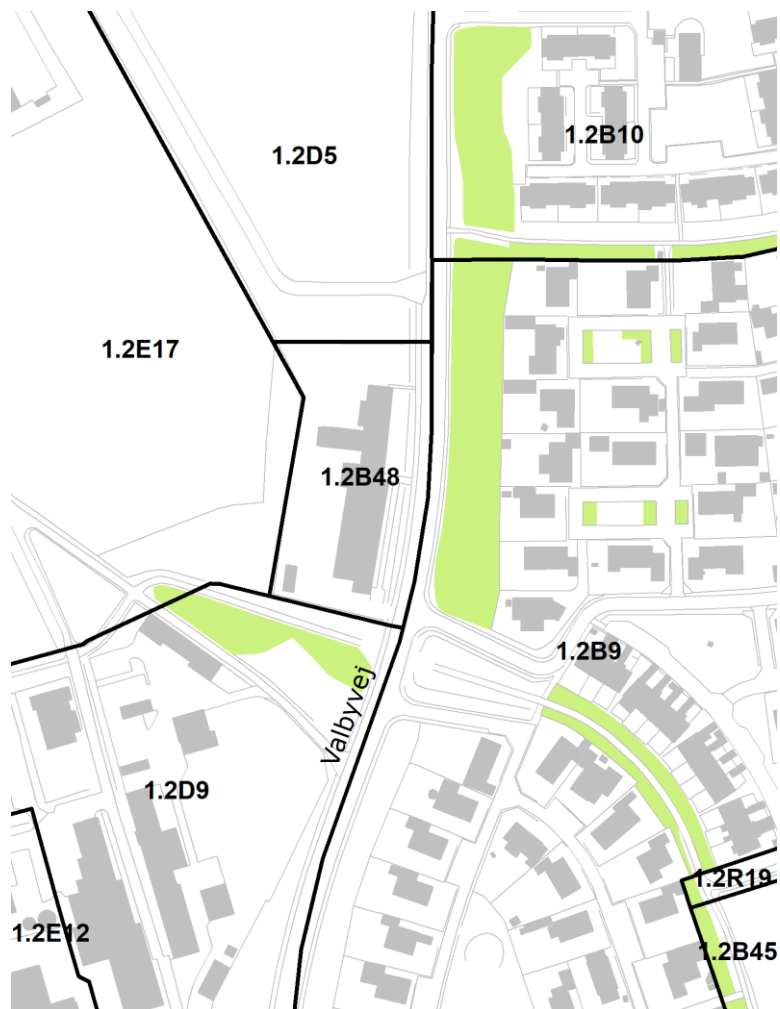
Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

I den specifikke anvendelse tilføjes tæt-lav boligbebyggelse inden for eksisterende rammeområde 1.2B48.

For 1.2B48 gælder:

Plannummer: 1.2B48

Rammenavn: Ungdomsboliger Valbyvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse

Fremtidig zonestatus: Byzone

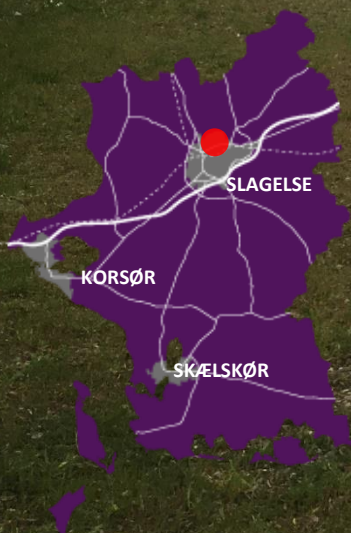
Bebyggelsesprocent: 45% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22

Kommuneplantillæg nr. 22 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. august 2023.



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1259 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22

UNGDOMSBOLIGER VED VALBYVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2023

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Med lokalplanen gøres den midlertidige tilladelse til ungdomsboliger på Valbyvej 71 permanent. Herudover gives der mulighed for at opføre en ny tæt-lav boligbebyggelse med op til 10 nye ungdomsboliger.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (*lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023*) 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		I lokalplanområdet er den tidligere kontorbygning allerede indrettet med 47 ungdomsboliger. Lokalplanen tilvejebringer plangrundlaget for at etablere 10 nye ungdomsboliger i form af rækkehuse. Desuden gøres den midlertidige tilladelse til de 47 ungdomsboliger permanent.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Området er omfattet af kommuneplanramme 1.2B48, der kun giver mulighed for etageboligbebyggelse. Lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg, da der gives mulighed for tæt-lav boligbebyggelse.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Ungdomsboligmiljøet vil fremme ressourcebesparende løsninger på felter såsom varmeforsyning, offentlig transport, affaldshåndtering og genbrug.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Lokalplanområdet er beliggende inden for et udpeget konsekvensområde omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv. Lokalplanen muliggør, at der kan etableres støjhegn mod virksomhedsområdet, i tilfælde af at virksomheden vælger at udvide. Støjhegnet skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomheden efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.
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			Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseszone omkring landsbykirker.
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			Der er ikke registreret Exner-fredninger af kirkeomgivelser inden for lokalplanområdet.
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			Der er ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger inden for lokalplanområdet.
Beskyttede fortidsminder.	X			Der er ikke registreret beskyttede fortidsminder inden for lokalplanområdet.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			Lokalplanen påvirker ikke kirkeomgivelser, kig eller indsigt til dette.
Kulturmiljø.	X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af kulturmiljø.
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			Der findes ikke kulturhistoriske landskabstræk inden for lokalplanområdet.
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			Der er ikke registreret fredede bygningsværker inden for lokalplanområdet.
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			Det er ikke registreret bevaringsværdige bygningsværker inden for lokalplanområdet.
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			Bevaringsværdige sammenhænge vurderes ikke at være relevant for lokalplanen.
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		Museum Vestsjællands kontrol arkiver og kort viser, at der for årtier siden er konstateret nedgravninger med keramik fra bronzealderen ved jordarbejder på arealet. Hele arealet ligger nu enten bebygget eller terrænreguleret. Der er derfor meget lille sandsynlighed for, at der er bevaret væsentlige arkæologiske interesser på arealet.
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			Temaet vurderes ikke at være relevant for lokalplanen.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Nærmeste indkøbsmuligheder er beliggende cirka 600 meter fra lokalplanområdet, samt Slagelse bymidte som er beliggende cirka 1,5 kilometer fra lokalplanområdet. Indenfor blot 200 meter findes Kokke- og Tjenerskolen. Syddansk Universitet er beliggende omkring 1,8 kilometer væk fra lokalplanområdet.
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanområdet er beliggende 1,8 kilometer fra Slagelse Station med togforbindelse til hele landet. Indenfor 700 meter findes bus 903, 904 og 905 med forbindelse til Slagelse St., Blomstergården og Korsørvej.
Opholdsarealer.		X		Med lokalplanen sikres fælles friarealer og fælles terrasse til ophold for beboerne.
Tryghed, kriminalitet mv.	X			Lokalplanen danner ramme for tilføjelse af en mindre mængde ungdomsboliger ved allerede eksisterende ungdomsboliger, hvorfor temaet ikke vurderes som relevant.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		

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>Etableringen af yderligere 10 boliger vurderes ikke at have væsentlig betydning på indvirkning på miljøet i forhold til nye kilder til vibrationer, lugt, skyggegener, refleksioner, lys mv.</p> <p>Dog vil boligerne grundet placeringen ud til Valbyvej, blive udsat for støj fra trafikken. Den indendørs støjgrænse forventes dog at kunne overholdes ved korrekt udført byggeri. Herudover er der udlagt areal til randbebyggelse langs Valbyvej.</p> <p>Lokalplanområdet er beliggende inden for et udpeget konsekvensområde omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv. Lokalplanen sikrer derfor, at der kan etableres støjhegn mod virksomhedsområdet.</p>
Trafiksikkerhed.		X		Lokalplanområdet har eksisterende, velfungerende vejadgang fra Valbyvej.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			Lokalplanen muliggør etableringen af ungdomsboliger, og temaet vurderes derfor ikke at være relevant. Hertil er planen ikke beliggende i område udpeget som risikoområde.
Grønne områder, skovrejsning	X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanretningslinjer for skovrejsning. Temaet er derfor ikke relevant.
Husdyrbrug: lugtgener	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Lokalplanen danner ramme for etableringen af et relativt lille antal af boliger. Det vurderes derfor at lokalplanen ikke vil have væsentlig påvirkning på luftforurening. Dog kan der muligvis, i forbindelse med byggeperioden, opleves mere støv og lign.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		Lokalplanen danner ramme for etableringen af et relativt lille antal af boliger. Planen vurderes derfor ikke som væsentlig i forhold til påvirkning af mikroklima.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		Lokalplanen danner ramme for etableringen af et relativt lille antal af boliger. Planen vurderes derfor ikke som væsentlig i forhold til påvirkning af drivhuseffekt og ændret vandstand.
VAND				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlig drikkevandsinteresse (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.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Regn- og overfladevand fra ny bebyggelse skal 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.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Der vurderes ikke at ske en væsentlig recipientpåvirkning som følge af planlægningen.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Lokalplanområdet er separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) jf. Spildevandplan 2019.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Lokalplanen danner rammer for etablering af yderligere boliger. Tilføjelsen af flere boliger må forventes at generere mere spildevand end i dag. Mængden vurderes dog ikke at føre til en så stor belastning af spildevandssystemet, at det er af væsentlig betydning.
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	X			Den planlagte anvendelse af området er ikke potentielt forurenende.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Lokalplanområdet er områdeklassificeret som let forurenede jord. Ved opførelse af boliger (følsom arealanvendelse), skal sikres, at det øverste jordlag (50 cm) af den ubebyggede del af området ikke er forurenede eller at der etableres en varig fast belægning, jf. jordforureningsloven.
Flytning af jord.		X		Der vil højst sandsynligt skulle flyttes en vis mængde jord, idet der er behov for udgravninger i forbindelse med nybyggeri.
Deponering af jord.		X		Som følge af byggeriet vil der muligvis være behov for at deponere jord uden for ejendommen. Terrænregulering over +/- 0,5 meter skal godkendes af Slagelse Kommune. Håndtering og bortskaffelse af jord fra matriklen, skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.
Råstoffer.	X			Lokalplanområdet er ikke kortlagt som råstofområde.
Deponi af affald.		X		Affaldshåndtering skal ske efter sædvanlige forskrifter og i etablerede affaldssystemer.
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjer.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af sø- og åbeskyttelseslinjer.
Skovbyggelinje.	X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af skovbyggelinjer.
Klitfredede arealer.	X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af klitfredede arealer.
Kystnærhedszonen.	X			Lokalplanområdet er ikke beliggende i kystnærhedszone.
Landskabsfredninger.	X			Lokalplanområdet er ikke udpeget som karakteristisk landskabsområde.
Landskabskarakter.	X			Lokalplanområdet er ikke registreret som område med særlig landskabskarakter.
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		I forbindelse med byggeriet forventes der bortkørsel af jord.
Arealforbrug til byudvikling.		X		Lokalplanområdet giver mulighed for at opføre op til 10 nye ungdomsboliger som supplement til allerede eksisterende ejendom med ungdomsboliger. Da området i forvejen benyttes til ungdomsboliger, vurderes planen ikke at udgøre en væsentlig påvirkning af arealforbrug til byudvikling.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens retningslinjer for skovrejsning. Temaet er derfor ikke relevant.
Visuel påvirkning.		X		Idet der er tale om nybyggeri, danner lokalplanen ramme for visuel påvirkning. Der udlægges areal til randbeplantning langs Valbyvej og langs områdets sydlige skel mod offentlig sti. Med kontekst, byggeriets størrelse og randbeplantning taget i betragtning, vurderes temaet dog ikke som væsentligt.
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 inden for lokalplanområdet.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			Der er ikke registreret EF-beskyttelsesområder (fugle-, habitat- eller ramsarområder) inden for lokalplanområdet, eller i umiddelbar nærhed.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			Der er ikke registreret rødlistede plante- og dyrearter herunder bilag IV arter inden for lokalplanområdet.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			Lokalplanområdet omfatter ikke udpegede naturkerneområdet eller korridorer og vurderes derfor ikke at udgøre en barriere for spredningen af værdifuld natur.
Vildtreservater.	X			De nærmeste to vild- og naturreservater er beliggende omkring 15 km. fra lokalplanområdet. Lokalplanen vil ikke påvirke de to vild- og naturreservater.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1259

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke vurderet væsentlige påvirkninger af miljøet ud over planområdets udpegning som konsekvensområde omkring et produktionserhvervsområde.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres støjhegn mod virksomhedsområdet, i tilfælde af at virksomheden vælger at udvide.

Støjhegnet skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
1259, Ungdomsboliger ved Valbyvej, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Med lokalplanen gøres den midlertidige tilladelse til ungdomsboliger på Valbyvej 71 permanent. Herudover gives der mulighed for at opføre en ny tæt-lav boligbebyggelse med op til 10 nye ungdomsboliger.		
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 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
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
<p>Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1259, ungdomsboliger ved Valbyvej, og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.</p> <p>Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalplan plan.</p> <p>Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.</p>		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planen.

13. juni 2023, Ebru Kuscu, Byplanlægger