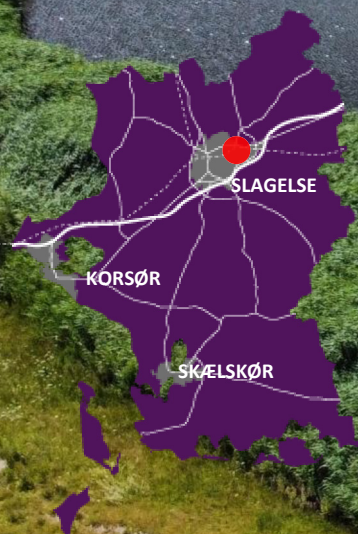




LOKALPLAN NR. 1308

FORSLAG

SKOVBRYNET ETAPE 2,
BOLIGER I SLAGELSE ØST

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2025

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at videreudbygge etape 2 af "Skovbrynet", som er en ny bydel ved Slagelse Øst. Området har tidligere været udlagt til erhvervsformål, men er i takt med byens udvikling, senere blevet udpeget til boligformål i Kommuneplanen. Lokalplan 1194, som blev vedtaget i august 2018, har dannet rammerne for boligudbygningen af Skovbrynets etape 1. Den første etape nærmer sig sin afslutning og forventes fuldt udbygget med ca. 270 boliger i starten af 2026.

Skovbrynet skal være et boligområde med et varieret udbud af boligtyper, og det bygger denne lokalplan videre på. Lokalplan 1308 muliggør opførelsen af i alt ca. 114 boliger, der fordeler sig på 44 parcelhuse og 70 rækkehuse.

Boligområdet vejbetjenes fra Ndr. Ringgade via Elmesvinget.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 31. oktober 2025 til den 28. november 2025.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 28. november 2025.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør
E-mail: plan@slagelse.dk



SKOVBRYNET, SLAGELSE

Indhold

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	5
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 UDSKYNNING.....	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG.....	11
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	13
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING.....	15
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	17
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING.....	21
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	22
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	23
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	24
VEDTAGELSE, LOKALPLANFORSLAG 1308	25
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	26
BILAG 1: MATRIKELKORT	42
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	43
BILAG 3: DELOMRÅDER	44
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN.....	45
BILAG 5: HJEMMEHØRENDE ARTER	46
BILAG 6: FARVESKEMA	49
BILAG 7: MV-SCREENING.....	50

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) 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 bolig- og erhvervsformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, veje og tilkørselsforhold, grønne friarealer, stiforløb og tekniske anlæg,
- 1.3 at sikre, at der udlægges plads til etablering af støjafskærmende foranstaltninger, de områder hvor grænseværdierne ikke overholdes.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Skovsø, Slagelse Jorder

Matr.nr.: 19fd, 19bf, 19bp, 19bo, 19bq, 19br, 19bs, 57, 52, 51, 50, 20o, 20h, 20n og del af 19bg og 7000h, samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

2.3 Delområder

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

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdet skal fortsat anvendes til tekniske anlæg i form af regnvandsbassin med tilhørende teknik.

3.2 Anvendelse, delområde B

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af åben-lav bebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund, samt til anlæggelse af støjvolde og støjskærme.

3.3 Anvendelse, delområde C

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer, herunder anlæggelse af støjskærme.

3.4 Anvendelse, delområde D

Delområdet må kun anvendes til **enten** boliger i form af åben-lav bebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund, **eller** boliger i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

Det er ikke tilladt at blande de to typologier inde for et delområde. De to områder der er tildelt delområde D må dog gerne have hver deres typologi.

Eksisterende erhverv, Dagrofa, kan fortsætte som hidtil. Nedlægges erhvervet på ejendommen, skal området konverteres til boligformål.

3.5 Anvendelse, delområde E

Delområdet skal fortsætte som i dag, med en bolig som er åben-lav bebyggelse. Grunden må ikke udstykkes. Nuværende erhverv må fortsætte som hidtil. Nedlægges eksisterende erhverv gælder samme bestemmelser som for delområde B.

Ad 3.4

I delområde D findes i dag virksomheden Dagrofa. Denne anvendelse kan med lokalplanen fortsætte som hidtil. Med lokalplanen sikres mulighed for at erhvervet på ejendommen kan nedlægges, og at ejendommen kan konverteres til boligformål.

Ad 3.5

Med lokalplanen er det intentionen, at ejendommens eksisterende anvendelse som bolig og erhverv i form af udarbejdelse- og fremvisning af kunst fastholdes og sikres for fremtiden. Med lokalplanen sikres en lav miljøklasse, så der ikke opstår miljømæssige konflikter med tilstødende boligområder.

3.6 Erhverv i bolig

Ejendomme i lokalplanområdet må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, ud over de nævnte eksisterende erhverv der allerede findes i lokalplanområdet i dag.

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 beboelses-ejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lign.), og områdets karakter af bolig-område 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

Delområde A

Lokalplanen fastlægger ingen bestemmelser for matrikulære ændringer af området.

Delområde B

Bebyggelse af åben-lav karakter. Ejendomme skal udstykkes med grundstørrelse på minimum 700 m².

Delområde C

Bebyggelse af tæt-lav karakter med en grundstørrelse på minimum 400 m² inkl. eventuel andel af fællesareal, og ekskl. eventuelt vejareal.

Områderne kan udstykkes efter intentionerne i boligbebyggelsen enten i storparceller til boligformål eller i sokkel- eller haveparceller til hver enkelt bolig, forudsat at bebyggelsen er af tæt-lav karakter.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold

Delområde C: Minimumsstørrelse på udstykning er 400 m² inkl. andel af fællesarealer jf. kommuneplanens generelle rammer.

Delområde E består allerede af én udmatrikuleret grund med 1 bolig, og må derfor ikke udstykkes yderligere.

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 længdepar-
kering parallelt med vejen.*

Delområde D

Anvendes området til **åben-lav bebyggelse** skal ejendommene udstykkes med grundstørrelse på minimum 700 m².

Anvendes området til **tæt-lav bebyggelse** skal ejendommene udstykkes i minimum 400 m² inkl. eventuel andel af fællesareal, og ekskl. eventuelt vejareal.

Ved tæt-lav bebyggelse kan der udstykkes i enten storparceller til boligformål, eller i sokkel- eller haveparceller til hver enkelt bolig, forudsat at bebyggelsen er af tæt-lav karakter.

Delområde E

Området må ikke udstykkes.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til delområde A, B, C, D og E skal ske fra Ndr. Ringgade som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Vejadgang til teknisk anlæg

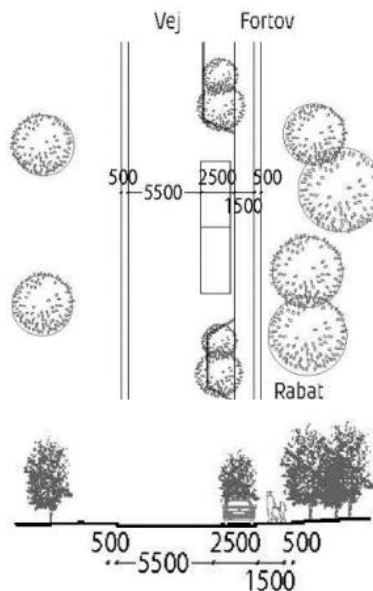
For delområde A opretholdes den eksisterende adgangsvej fra Nykøbing Landevej, til drift af teknisk anlæg, som vist på kortbilag 2.

5.3 Overkørsler

Vejanlæg indenfor lokalplanområdet samt adgangsveje til og fra området skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

Ad 5.4

Princip for etablering af parallel parkering og fortov langs Elmesvinget.



Ad 5.5

Inspirationsbillede fra allerede bebygget del af Boligområdet Skovbrynet. Boligvejen er anlagt med en rende af chaussesten som fungerer som afvandingsrende og kantsten.



5.4 Adgangsvej, Elmesvinget

Med en samlet bredde på 10,5 meter, udformes adgangsvejen Elmesvinget således:

5,5 meter befæstet kørebane friholdes til kørsel.

2,5 meter parallelparkering placeres langs den nordvendte side af Elmesvinget og opdeles med fartdæmpende foranstaltninger i form af beplantede chikaner/vejbede med opstammede træer og grøftekant-beplantning.

1,5 meter bredt fortov langs vejens nordside, i forlængelse af det allerede etablerede fortov i den vestlige del af Elmesvinget.

Yderst i hver side af vejforløbet etableres 0,5 meter græsribat med blomstrende grøftekant-karakter.

5.5 Boligveje

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

Boligveje udlægges med min. 6,5 meters bredde med en befæstet kørebane på min. 5,5 meter og min. 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 må der etableres én overkørsel til boligvejen på maks. 5 meter. Placering af overkørsel skal godkendes af Slagelse Kommune.

Boligvejen udføres med fast belægning.

Der kan etableres decentral vinkelret parkering langs boligvej og/eller vendeplads i områder med tæt-lav bebyggelse. Etableres der decentral vinkelret parkering, så skal kørebanebredden udvides fra 5,5 meter til 7,0 meter, så der sikres tilstrækkeligt manøvreareal.

5.6 Vendepladser

Der skal etableres vendepladser som vist i princippet på kortbilag 2. Vendepladserne skal dimensioneres til en renovationsbil.

5.7 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Stier, fortove og andre adgangsarealer for gående, skal overholde bygningsreglementets bestemmelser for adgangsforhold.

5.8 Beplantning ved vejene

Græsabat og vejbede/chikaner langs Elmesvinget beplantes med grøftekants blomsterfrøblanding bestående af hjemmehørende arter.

Vejtræer, skal være opstammet og arten udvælges fra Slagelse kommunes liste over hjemmehørende arter, jf. bilag 5.

STIER

5.9 Hovedstier

Der udlægges areal til 2,5 meter brede hovedstier som befæstes i 1,5 meters bredde. Som vist i princippet på kortbilag 2.

5.10 Interne stier

Ved tæt-lav bebyggelse skal der udlægges areal til stier på min. 1,3 meters bredde som forbinder de enkelte boliger/bebyggelser med fællesarealer og fælles parkeringspladser.

5.11 Indpasning til omgivelserne

Alle stier i lokalplanområdet skal tilpasse sig ved mødet med omkringliggende stier ift. bredden.

Stier skal indpasset i det naturlige terræn, så de i videst muligt omfang følger dette.

Ad 5.12

Parkeringsnormering er angivet jf. Slagelse Kommunes parkeringsnorm.

PARKERING

5.12 Parkeringsnorm

Åben/lav bebyggelse

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

Tæt/lav bebyggelse

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse udlægges der areal til 1½ P-plads pr. bolig.

Ved ibrugtagning af boligerne skal mindst 1 P-plads være anlagt. Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, indtil parkeringen er etableret.

Ved fællesparkering skal adskillelser og kanter markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til fællesparkeringsarealer.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.13 Vendepladser

Der etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2.

5.14 Befæstelse

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

5.15 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: leret vejgrus, OB-belægning eller anden belægning af lignende karakter.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

Ad 6.4

Paraboler over 100 cm i diameter kræver en byggeanmeldelse eller –tilladelse af Slagelse Kommune.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal så vidt muligt integreres i omgivelserne og placeres mod vej.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Ved tæt-lav bebyggelse skal tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning afskærmes eller indarbejdes i byggeriet, så de ikke er umiddelbart synlige.

Varmepumper er undtaget bestemmelsen.

6.4 Antenner

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

6.5 Kloakering

Lokalplanområdet er jf. kommunens spildevandsplan separatkloakeret. Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede kloaknet.

6.6 Regnvandsbassin**Delområde A**

Eksisterende teknisk anlæg i form af et regnvandsbassin bør integreres bedst muligt i landskabet og have et naturligt udtryk, så længe det ikke forhindrer anlægget i at opretholde dets kritiske infrastrukturelle funktion. Ved evt. ændringer eller udvidelse af regnvandsbassin, skal der tages hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Ad 6.7

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



6.7 Solceller

Solceller må generelt ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Der må gerne opsættes solceller, men de skal nedfældes i tagflader, så der opnås en harmonisk virkning. Skal der solceller på taget, bør man vælge en farve på taget, som er samme farve som solcellerne, så der opnås et harmonisk udtryk.

På flade tage er bærebælg tilladte. Dog må der ikke være en hældning på solcellerne, medmindre solcellerne afskærmes bag en brystning, så de ikke er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

6.8 Tekniske bygningsdele, butiksformål

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjklenderne.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Afstand til vejskel

Afstand til stamvej, Elmesvinget

Ny bebyggelse med matrikel ud til adgangsvejen Elmesvinget, må ikke placeres nærmere end 5 meter til vejens skel, jf. kortbilag 2. Bestemmelsen gælder ikke småbygninger og garager.

Afstand til boligveje

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra vejskel mod boligveje, jf. kortbilag 2. Bestemmelsen gælder også småbygninger og garager, men ikke carport.

OMFANG

7.2 Blandede bebyggelsesprocenter

Delområde B

Bebyggelsesprocent fastsættes til maks. 30 for den enkelte ejendom.

Delområde C

Bebyggelsesprocent fastsættes til maks. 40 for delområdet som helhed.

Delområde D

Anvendes området til **åben-lav bebyggelse**, så skal bestemmelserne for delområde B følges. Anvendes området til **tæt-lav bebyggelse**, så skal bestemmelserne for delområde C følges.

Delområde E

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 30 for den enkelte ejendom.

Ad 7.4

Eksempel på rækkehusbebyggelse i 2 etager



7.3 Etager

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

7.4 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

7.5 Skorstene og antenner

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen i §7.4

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

Facader

8.1 Farver

Facader skal fremstå i dæmpede farver; sort, hvid, grå eller jordfarver jf. bilag 6

8.2 Facader tæt-lav bebyggelse

Tæt-lav bebyggelse skal udføres med et gennemgående arkitektonisk udtryk inden for hvert udstykningsområde. For at skabe afveksling i facaden, bør længer af 4 boliger eller mere forskydes.

Tæt-lav bebyggelse skal udføres med et gennemgående arkitektonisk udtryk inden for hvert delområde.

8.3 Facadematerialer

Facader skal hovedsageligt udføres i tegl, pudsede facader eller træ.

Eternit, zink, stål og lignende materiale, må indgå i facaden, men kan ikke være det dominerende facademateriale.

TAGE

8.4 Tagform og -farve

Tage udføres med taghældning mellem 0° og 45°. Tage skal udføres som sadeltag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag.

Intet punkt af en bygnings tag (eller ydervæg) må være højere end 8,5 meter jf. §7.5.

Tagets farve skal fremstå sorte, grå, røde eller i jordfarver. Tage må også være sedumtage/grønne tage.

Ad. 8.2

Eksempel på tæt-lavt byggeri, hvor facaden forskydes ved hver anden bolig.



Ad 8.4

Sedumtage er grønne 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).

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 tegl, betontagsten, tagpap, skifer, stål eller sedumtage/grønne tage. Zink og kobber kan tillades på kviste og på taghældninger af 10° eller mindre.

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 15.

8.8 Småbygninger

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

8.9 Skorstene

Skorstenspiber skal fremtræde i samme farver som facaderne; dæmpede farver; sort, hvid, grå eller jordfarver jf. bilag 6, så der dannes et harmonisk udtryk.

SKILTE

8.10 Skilte, delområde B & C

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

Ad 8.11

Nuværende ejer af ejendommen omfattet af delområde E har erhverv i egen bolig i form af udstilling af kunst. Med lokalplanen sikres mulighed for, at ejendommen fortsat kan anvendes til dette formål.

8.11 Skilte, delområde D & E

Eksisterende erhvervsmæssig skiltning kan fortsætte som hidtil.

Ny erhvervsmæssig skiltning på ejendommen kræver tilladelse fra Slagelse Kommune, som vil tage stilling til, om skiltningen kan etableres i respekt for den planlagte boligbebyggelse omkring virksomheden.

Såfremt nuværende erhverv i **Delområde D** konverteres til bolig, så gælder samme bestemmelser for skiltning som for delområde B og C.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

FRIAREALER

9.1 Friarealer

Der udlægges flere friarealer/grønne fællesområder som vist i princippet på kortbilag 2.

Friarealer kan møbleres med fælles væksthuse, nyttehaver omkranset af lave hække, samt lege-/træningspladser.

BEPLANTNING

9.2 Støjvold med beplantning

Støjvolde skal beplantes på ydersiden mod Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade med hjemmehørende arter jf. bilag 5. Beplantningen skal have et varieret udtryk og give en tæt beplantning på sigt.

Ad 9.3

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentation skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Ad 9.4

Eksempel på støjskærm udført med pileflet med klatreplanter. Inspiration til støjskærmes typer kan fremfindes i Vejdirektoratets støjvirkemiddelkatalog.



9.3 Friarealernes beplantning

Friarealer skal overordnet have karakter som vild eng eller grønninger, med klippede græsarealer, tilsået med enggræsblanding af hjemmehørende arter, som egner sig til leret jord jf. bilag 5.

Træerne på friarealerne plantes enten solitært eller i grupper af minimum 3 stk. Træerne skal være flerstammet, være en varieret blanding af arter og bestå af arter fra bilag 5.

Friarealerne plejes og driftes efter ønsket udseende og behov.

HEGN

9.4 Støjhegn/støjskærm

Der udlægges areal til støjhegn/støjskærm som vist på kortbilag 2. Støjskærm kan udformes i stil med pileflet facade, støjskærm beregnet til beplantning eller med træbeklædning.

9.5 Hegn

Hegn i skel skal i delområde B, C, D og E være levende hegn, undtagen for støjskærme jf. § 9.4. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

Ad 9.6

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 9.9

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

En hverdagshændelse for separatkloakering svarer til en 5-årig regnhændelse (T5). Ved ekstremhændelser må separatkloakeringens serviceniveau ikke overskrides, og skal i disse tilfælde forsinkes før det ledes til nettet.

TERRÆNREGULERING

9.6 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune. dog jf. § 9.7.

9.7 Terrænregulering, støjskærm

Det er tilladt at regulere terrænet på matr. 19br, 50 Skovsø, Slagelse Jorder, jf. kortbilag 2, så støjskærmen kan placeres i samme kote som eksisterende bebyggelse på matr. 19bs Skovsø, Slagelse Jorder. Der må ikke reguleres mere end højst nødvendigt, for at opnå den rette støjafskærmning.

Reguleret terræn til støjafskærmning må ikke indgå i grunde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

9.8 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.

REGNVANDSHÅNDTERING

9.9 Regnvandshåndtering

Regnvand skal ledes til eksisterende separatkloakering. Alle regnhændelser der overstiger kloaknettets serviceniveau svarende til en hverdagshændelse, skal kunne forsinkes eller opsamles forsvarligt på terræn. Forsinkelse af regnvand kan suppleres med LAR-tiltag som f.eks. grøfter og regnvandsbede. Delvis nedsivning af regnvandet kan tillades. Faskiner tillades ikke.

Løsningerne på regnvandshåndtering skal godkendes af Slagelse kommune.

Det skal sikres, at der ikke sker en hydrologisk påvirkning af de registrerede beskyttede naturtyper og Skovsø Å fra overfladevandet i lokalplanområdet.

Ad 9.10

Vælger man at opsamle og genbruge tagvand til toiletskyl og tøjvask, skal forsyningen inddrages i processen.

Ad. 9.11

I forbindelse med byggeri og opførelse af nybyggeri kan der i en kortere periode gives tilladelse til midlertidige foranstaltninger. Disse godkendes som midlertidige i kommunens byggeriafdeling, hvor der angives en slutdato, således containere og andre foranstaltninger fjernes igen.

Ad. 9.14

Eksempel på lyspullert med indirekte lyskilde.



9.10 Opsamling og genbrug af tagvand

Tagvand må opsamles og genbruges til toiletskyl og tøjvask i maskine.

OPLAG

9.11 Oplag forbudt

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

INVENTAR OG RENOVATION

9.12 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.

9.13 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.

9.14 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens i hele lokalplanens område. Alle belysningsarmatur skal have et enkelt udtryk og være af samme farve/overfladebehandling eller være af samme materialer, fx cortenstål.

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.

Belysningen langs stier skal udføres i form af slanke pullerter i en højde af maks. 1 meter med en indirekte lyskilde.

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 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet separatkloakeringen i området.

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang og parkering

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.

Ved ibrugtagning af boliger ved tæt-lavt byggeri skal mindst 1 P-plads være anlagt. Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, indtil parkeringen er etableret.

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 plantesæson.

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 Fælles grundejerforeninger, medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforening(er) med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

Medlemspligten omfatter ikke evt. udstykkede arealer, hvorpå der alene findes offentlige tekniske anlæg.

11.2 Grundejerforeninger, opgaver

Grundforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af boligveje, interne stier, samt nærrekrereative friarealer.

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

11.3 Ejerlav, medlemspligt

Der skal oprettes et overordnet ejerlav med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet enten via medlemskab i en grundejerforening eller som direkte medlem.

11.4 Ejerlav, opgaver

Ejerlavet skal forestå al drift og vedligeholdelse af adgangsvejen, hovedstier, trampestier, ydersiden af støjvolden og større sammenhængende fælles friarealer. Ejerlavet skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.5 Vedtægter

Vedtægter for grundejerforening(er) og ejerlav skal godkendes af Slagelse Kommune. Dette gælder også eventuelle senere ændringer heraf.

11.6 Pligt

Grundejerforening(er) og ejerlav er forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på adgangsvej, boligvej og grønne friarealer, herunder ydersiden af støjvolden.

11.7 Oprettelse

Der skal oprettes ejerlav og grundejerforening(er) senest, når 20 boliger er taget i brug. Det er bygherre der skal tage initiativ og sikre oprettelserne.

11.8 Foreningens størrelse

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

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af lokalplan nr. 1011

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1308 ophæves lokalplan 1011, Erhverv og service i Slagelse Øst, vedtaget den 8. oktober 2007, i sin helhed.

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1308 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område som vist på kortbilag 2:

Matr.nr. 57, 19bf og 19bo, Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 13.03.2018 - 1009640846

Titel: Servitut om nedklassificering

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune og de til enhver tid værende ejere af de tilgrænsende ejendomme matr.nr. 19bh, 19bi, 19bk og 57 Skovsø, Slagelse jorder.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

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

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. 223 af 1. marts 2024).

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 31. oktober 2025 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 31. oktober 2026.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.2

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

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

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. 223 af 1. marts 2024).

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.

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.

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, LOKALPLANFORSLAG 1308

Lokalplan 1308 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. oktober 2025.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplansforslaget, 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 1308's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet som plangrundlag for realiseringen af anden etape af boligområdet Skovbrynet - et nyt større boligområde i den østlige del af Slagelse. Da første etape af Skovbrynet næsten er fuldt realiseret med ca. 270 boliger, vil etape 2 sikre at der fortsat kan tilbydes boliger i bydelen.

Med konvertering af det byggemodnende erhvervsområde til boligområde understøttes kommunens overordnede strategi for etablering af nye attraktive boliger til byens mange arbejdspladser, tilflyttere og pendlere så bosætning i Slagelse kommune kan styrkes.

Planen for området er at skabe og etablere varierede bosætningsmuligheder i form af forskellige boligtyper med en attraktiv beliggenhed i udkanten af Slagelse by. Området ligger tæt på golfbane, naturpark, Skovsø Å, og har gode infrastrukturelle forbindelse i form af motorvejstilførsel og omkring 13 minutters cykelafstand til togstationen.

Formål

Boligområdet vil indgå med en attraktiv placering ift. Kommunens grønne udviklingsplan 'Nordbyen', hvor bydelene Tidselbjerget og Bakkevejskvarteret, samt skovrejsningsprojektet Nordskoven, også indgår. De nye bosætningsmuligheder i lokalplanområdet forventes at tiltrække børnefamilier og seniorer som f.eks. fraflytter de mange 60'ere og 70'ere parcelhuse i andre dele af Slagelse og dermed giver mulighed for rotation på boligmarkedet. Ligeledes er ideen at tilbyde borgere et grønt og naturnært boligområde i tråd med Slagelse Kommunes bæredygtighedsstrategi.

Indhold

Lokalplanen er beliggende i den østlige del af Slagelse by. Området afgrænses mod syd af Ndr. Ringgade og mod vest af boligområdet Skovbrynet (etape 1). Mod nord ligger der åbne landbrugsarealer og mod øst findes Nykøbing Landevej, Skovsø Å, Naturpark Skovsø og offentlig tilgængeligt golfbanearealer.

Lokalplanområdet er opdelt i **5 delområder: A, B, C, D og E.**

I **delområde A** findes et eksisterende teknisk anlæg i form af et regnvandsbassin. Området skal forsat være udlagt til dette formål.

I **delområde B** kan der bygges åben-lavt byggeri. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30 procent med en min. grundstørrelse på 700 m². Bebyggelsen må max være 8,5 meter høj inkl. tag, og i 2 etager.

Delområde C må der bygges tæt-lav bebyggelse, med en bebyggelsesprocent på 40, og med en minimumstørrelse på 400 m² inkl. fælles friarealer. Bebyggelse må max være 8,5 meter høj inkl. tag, og i 2 etager.

Ved tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen have et gennemgående harmonisk udtryk inden for hvert område, så rækkehusene opleves som en samlet enhed. Facadernes farver må gerne afvige fra hinanden, men kun på en harmonisk og balanceret i farverne.

Facadens forløb bør forskydes ved mere end 4 boliger, så der sker en afveksling i facadens forløb og facaderækken ikke opleves monoton og lang.

I **delområde D** kan der bygges med 2 forskellige bebyggelsestyper, tæt-lav eller åben-lav. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30 procent for åben-lav bebyggelse, med en min. grundstørrelse på 700 m². Tæt-lav bebyggelse må have en bebyggelsesprocent på 40 med en minimumstørrelse på 400 m² inkl. fælles friarealer.

Bebyggelse må max være 8,5 meter høj inkl. tag, og i 2 etager.

I **delområde E** er der mulighed for at eksisterende bolig og erhverv fra bolig kan fortsætte som i dag. Delområde E skal fortsat have én bolig, og må ikke udstykkes. Det er tilladt at udvide bebyggelsen, men bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.

Bebyggelse

De ca. 114 boliger som muliggøres i denne lokalplan består af 44 parcelhuse og 70 rækkehuse opført i en eller to etager. Boligerne planlægges opført langs stikveje og vendepladser med samme udformning som i etape 1 af Skovbrynet, så etape 2 kommer til at virke som en naturlig forlængelse af etape 1. Bebyggelsen reguleres ligeledes efter samme principper.

Rekreative områder

Delområde A (teknisk anlæg) skal friholdes for bebyggelse. Delområdet kan benyttes til teknisk anlæg i form af et regnvandsbassin.

Ved **delområderne C** etableres grønne områder der skal fremstå som åben eng eller grønning. De skal tilså med en enggræsblanding med hjemmehørende arter, og beplantes med flerstammede træer som plantes solitært eller i grupper af 3 eller flere. Træerne skal være flerstammede for at opnå en naturlig karakter i tråd med den omkringliggende natur, samt være rumskabende elementer i de grønne områder.

Flerstammet træ på en grønning.



De grønne fællesarealer kan møbleres med fælles væksthuse, lege/træningspladser eller nyttehave. Nyttehave kan omkranset af lave hække, kvashegn, spinkle hegn eller lignende.

De grønne fællesarealer kan driftes efter grundejerforeningens ønske.

Støjafskærmning

Støjafskærmning i form af støjvold/støjhegn/støjskærm opsættes ved nogle af **delområde i B, C og E**. Placering af disse er vist på kortbilag 2.

Støjskærmene skal udføres i et materiale der integrerer sig med de naturlige omgivelser der præger området. Dette kan være i form af pileflet, klatreplanter eller andet der giver støjskærmene en naturlig og integreret karakter.

Støjvolde skal tilplantes med hjemmehørende træer og buske ud mod vejen. Beplantningen skal være varieret så der skabes en tæt beplantning i top og bund.

Hegn der placeres i skel, skal i **delområde B** være levende hegn, undtagen for de områder hvor der placeres støjskærme. Støjskærme skal beplantes med klatreplanter, så de integrerer sig i omgivelserne.

Belysning

Belysningsarmatur ønskes udført enkelt og inden for samme 'design-familie', så der skabes et harmonisk udtryk i området mellem de forskellige belysningsfunktioner. Armaturerne skal derfor have samme farve/overfladebehandling eller være af samme materialer, fx cortenstål.

Lyskilder skal placeres langs veje og stier på friarealerne, for at skabe sikkerhed og gode vilkår for færden på stier og veje. Belysning må ikke skabe gener for naboer eller andre, og skal derfor have nedadrettet lyskegle eller en indirekte lyskilde.

Veje og parkering

Delområderne B, C, D og E vejbetjenes via kommunevejen Ndr. Ringgade. Adgangsvejen til lokalplanområdet sker via Elmevinget. Her udgår mindre boligveje som forsynes med vendepladser. Vendepladserne skal dimensioneres til en renovationsbil, så den kan vende forholdsvis ubesværet.

Adgangsvejen Elmesvinget udlægges i 10,5 meters bredde med en befæstet kørebane på mindst 5,5 meter som skal friholdes for parkering. Elmesvinget, som i dag er anlagt med asfalt i 8 meters bredde, skal ombygges så der bliver parallelparkering i den nordvendte del af vejen. Parallelparkering langs Elmesvinget skal opdeles med begrønnede chikaner/vejbede bestående af opstammede træer og en bund af vild grøfttekantskarakter. Vejbedene skal fungere som fartdæpende og øge trafiksikkerhed langs den store vej.

Der skal etableres 1,5 meter bredt fortov med fast belægning i forlængelse af det allerede eksisterende fortov langs Elmesvinget ved Skovbrynets etape 1. Fortovets placering skal derfor ligge på den nordlige side af Elmesvinget. Yderst i hver side af vejen etableres 0,5 meter græsrabat der skal have en blomstrende grøfttekantskarakter.

Delområde A vejbetjenes fortsat fra eksisterende servicevej via Nykøbing Landevej.

I **delområderne B** skal der kunne anlægges minimum 2 parkeringspladser på egen grund til hver bolig. I **delområderne C** fastlægges parkeringsnormen til 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Stier

Der udlægges areal til offentligt tilgængelige gang- og cykelstier på 2,5 meters bredde, hvor 1,5 meter af stien er befæstet. Stier befæstes med leret vejgrus, OB-belægning eller anden belægning af lignende karakter. Stierne skal have en naturlig karakter med en belægning der er gul/varm i farven. Stiens overflade må ikke være så porøs at det hindrer tilgængelighed for kørestols- og rollatorbruger, samt cykellister.

Ved mødet med eksisterende stier uden for lokalplanområdet, skal stier inde på lokalplanområdet gradvist tilpasse sig naboliggende stibredde, så stierne i området får et sammenhængende udtryk. Er eksisterende sti fx befæstet i 2 meters bredde, skal stien på lokalplanområdet gradvist udvide sig fra 1,5 til 2 meter, så overgangen ser naturlig ud.

Ved tæt-lav bebyggelse 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, men bør forholde sig med resten af områdets helhedsmæssige udtryk og materialevalg, så området fremstår sammenhængende. Der skal sikres gode forhold for alle ift. tilgængelighed, jf. lokalplanens § 5.7.



Sti i OB-belægning i en gul/varm farve.

Der reserveres et rekreativt bælte langs Nykøbing Landevej med henblik på at sikre stiforbindelse og sammenhængende friarealer med fremtidig boligudvikling for området i en større helhed. Her etableres en cykelsti, der forbinder sig til cykelstien i lokalplan 1278.

Der oprettes desuden to vigtige stiforbindelser til lokalplanområdet 1278. Den ene forbinder lokalplanområdet med kommende dagligvarebutik for området, den anden forbinder området med cykelstien langs Nykøbing Landvej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

Slagelse Kommune ønsker at udvikle en bred vifte af attraktive boligområder, der har det til fælles, at de er rare at være i for dem, der bor der og for dem, der besøger. Der skal være plads til bevægelse og til fællesskabet, til køretøjet, om det er bil eller cykel.

Med ophæng i kommuneplanen har kommunen udarbejdet en boligpolitik der skal understøtte dette og skal sikre, at der foretages en gennemtænkt boligudbygning, der skaber attraktive by- og boligområder, hvor målsætningen er at skabe blandede boligområder med en variation af boligtyper og boligstørrelser. Boligområder skal indrettes med gode opholdsarealer, høj arkitektonisk kvalitet og med bæredygtige tiltag. Der er med baggrund i politikken lagt op til at boliger indenfor lokalplanområdet skal rumme boliger i varierede størrelser og ejerformer.

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen forholder sig til følgende retningslinjer i Kommuneplan 2022:

1.1.4 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.

1.1.6 Ved lokalplanlægning for nye boligområder og større byområder skal der integreres løsninger til fremme af biodiversitet.

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

1.2.3 Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger og være i overensstemmelse med de principper, der fremgår af kommunens boligpolitik, som er en del af kommuneplanen. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser.

1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye, større boligområder.

4.2.7. Afstrømningen af regnvand til det offentlige kloaksystem skal som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, men skal dog vurderes i hvert enkelt konkret projekt.

10.3.1 Forhold vedrørende parkering i købstæderne skal overholde Slagelse Kommunes Parkeeringsstrategi.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B49, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B49

Rammenavn: Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 beregnet ud fra den enkelte ejendom ved åben-lav boligbebyggelse og 40 beregnet ud fra området som helhed ved tæt-lav boligbebyggelse.

Maks. etageantal og højde: 2

Øvrige bestemmelser: Der skal reserveres et rekreativt bælte langs Nykøbing Landevej med henblik på at sikre stiforbindelse og sammenhængende friarealer. Planlægning for nye boliger skal være i overensstemmelse med principperne i boligpolitikken.

Lokalplan 1308 er i overensstemmelse hermed.

	Lokalplan/byplanvedtægt Lokalplan 1011, Erhverv og Service i Slagelse Øst, er for området i dag gældende. Lokalplanen fra 2007 ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 1308.
ZONEFORHOLD	Lokalplanområdet fastholdes i byzone.
EKSISTERENDE FORHOLD	Eksisterende bebyggelse Lokalplanområdet har tidligere været udlagt til erhvervsformål og er byggemodnet til dette formål. I forbindelse med byggemodningen blev adgangsvej Elmesvinget også etableret. Efter vedtagelsen af lokalplan nr. 1194, Skovbrynet (etape 1) i 2018, blev den vestlige bydel udenfor lokalplansområdet udlagt til boligformål med mulighed for opførelse af ca. 330 boliger. Senere er lokalplanområdet blevet udpeget til boligformål i kommuneplanen, med henblik på den videre udvikling af Skovbrynet. Vest for lokalplanområdet ligger boligområde Skovbrynet etape 1, bebygget med forskellige boligtyper. I den østlige del af lokalplanområdet findes en større bygning til detailhandel, Dagrofa, og i den sydvestlige del en større snedkeri-virksomhed og en bolig der også fungerer som kunstværksted og kunstgalleri. Området er derudover hovedsageligt ubebygget, dog er der etableret et teknisk anlæg i den nordlige del som fungerer som et regnvandsbassin for hele boligområdet, med enkelte brønde og skabe til drift og vedligeholdelse af dette anlæg. Trafikale forhold Lokalplanområdet vejbetjenes fra Elmesvinget, som er anlagt med forbindelse til Ndr. Ringgade. Det tekniske anlæg i delområde A vejbetjenes fra Nykøbing Landevej, via en mindre servicevej. Fra Elmesvinget udgår områdets øvrige boligveje. Kollektiv trafikbetjening Området busbetjenes på tidspunktet for lokalplansforslagets vedtagelse af ruterne 903 og 460 ad Sorøvej og 420 ad Ndr. Ringgade.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet hører til skoledistriktet for Søndermarksskolen, som er beliggende ved Byskov Allé ca. 1,5 km syd for området på cykel/gåben og 2,4 km i bil.

Vest for lokalplanområdet ligger den integreret daginstitution Skovsøbakke, med vuggestue og børnehave beliggende ca. 1 km væk i bil. Daginstitutionen er også forbundet via stiforbindelser igennem lokalplanområdet og via stiforbindelser i Skovbrynets første etape, mellem Egevænget og Bakkevej, hvor der i dag blot er en smal grussti.

Derudover findes der daginstitutioner syd for lokalplanområdet ved Jordbærvej og Byskov Allé.

Landskabelige og rekreative forhold

Områdets oprindelige varierede terræn er i forbindelse med tidligere modning til erhvervsgrunde blevet kraftigt udjævnet. Dette har stadig gjort sig gældende efter etablering af boligområdets første etape, vest for lokalplanområdet.

Et eksisterende krat/skovbeplantning er bevaret og holdes åben for beboerne. Der kan med fordel udtyndes i beplantningen med tiden, for at skabe mere tilgængelighed igennem bevoksningen.

Store eksisterende træer skal generelt bevares i lokalplanområdet så vidt muligt, da store træer er af værdi for både natur, mennesker og områdets karakter. Fjernes disse vil det tage mange årtier at genoprette. Ved delområde A og delområdet B, syd for delområde A, findes nogle grupper af store træer, som bør bevares så vidt muligt.

Området rundt om lokalplanområdet er præget af åbent landskab, med udsigt over golfbanen, Naturparken Skovsø, Skovsø Å og åbne marker. De landskabelige og rekreative forhold i området er derfor meget åbne og er ikke præget af meget beplantning.

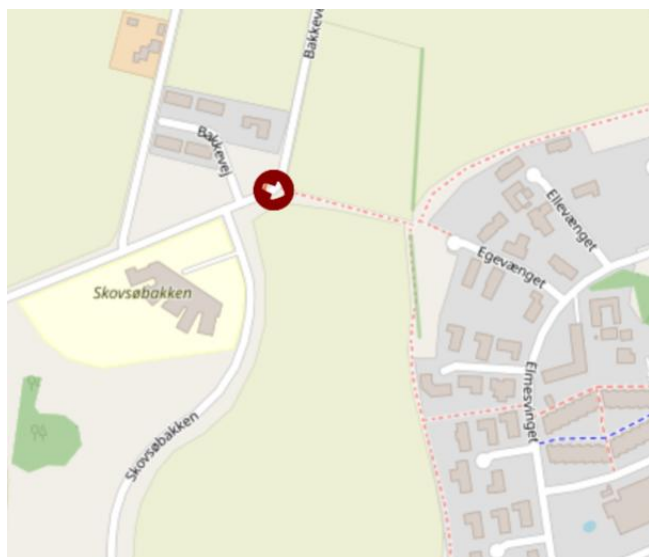
Servitutter

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. 19bo, 57, 50 og 20h Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 12.05.1980 – 1177-23

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr.



Stiforbindelse mellem Egesvinget og Bakkevej, som forbinder Skovbrynet med Daginstitutionen Skovsøbakken.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune ved byrådet

Matr.nr. 50, 20h, 51 og 200 Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 17.01.1985 – 1234-23

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr.

Påtaleberettiget: Slagelse byråd

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.

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.

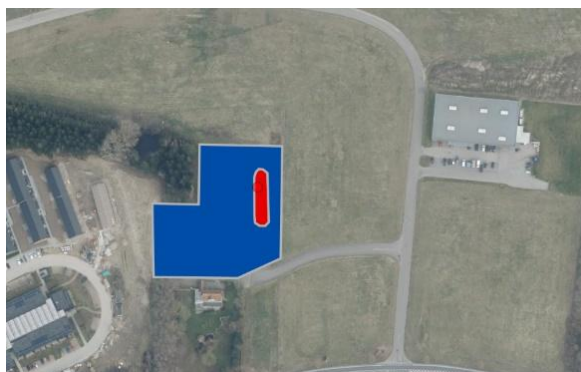
NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

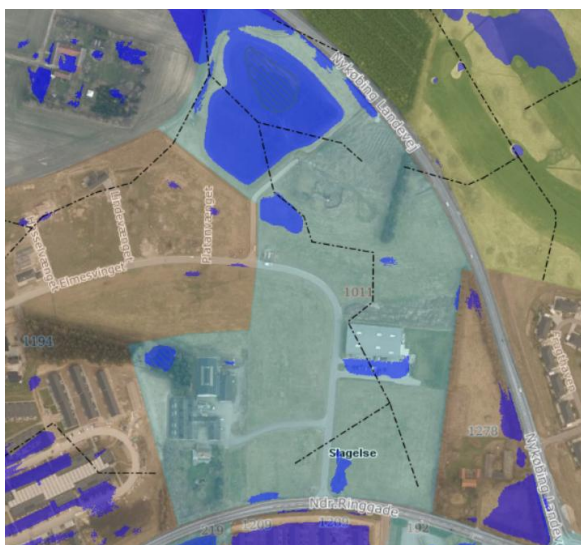
Forurening

På matr. 19bf er en del af ejendommen registreret med V1 og V2 jordforurening. Ved ændret areal anvendelse (fra erhverv til bolig) eller etablering af nye ledninger skal der ansøges om §8 tilladelse jf. jordforureningsloven.

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



V1: Blå zone, V2: rød zone.



ns retningslinjer:

Kortbilag 4.3 i Kommuneplanens retningslinjer:

Oversvømmelsesrisiko ved skybrud. Stiplede linjer viser kendte og kun vejle-dræn. Det er dog kun vejledende og der kan ligge flere.

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017): Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Denne lokalplan ophæver en nuværende erhvervslokalplan, som giver ret til erhvervsbyggeri. Da den ny lokalplan på baggrund af dette, ikke vil ændre anvendelsen af området til en mere grundvandstruende anvendelse end den eksisterende lokalplan, er den derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Eksisterende grøfter, rør og dræn

Grøfter, rør og dræn er underlagt Vandløbslovens bestemmelser.

Det er ejeren af det areal, hvor drænet løber under, som har pligt til at sikre, at det bliver vedligeholdt. Tung kørsel, byggeri og beplantning af træer, buske og hæk, kan ødelægge dræn (§ 6, stk. 3 i Vandløbsloven). Det kan undersøges om det er en mulighed at omlægge drænet til et andet forløb, hvis det planlægges at bygge eller plante oven på dræn. Ændringer, herunder placering, forløb og/eller overjordiske ændringer, kræver tilladelse efter Vandløbsloven. Den der har ejerskab, råderet eller lignende, skal høres forud for eventuel tilladelse.

Tilkobling til eksisterende dræn

Tilkobling til et eksisterende drænsystem kræver tilladelse efter Vandløbsloven til medbenyttelse. Såfremt 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 terrænregulering er under 0,5 m

Naturbeskyttelse

Der er indenfor lokalplanområdet registreret to beskyttede søer. Den ene er det tekniske anlæg i delområde A. Jf. Lokalplanens §9.9 skal det sikres, at der ikke sker en tilstandsændring af de

beskyttede søer i området, samt Skovsø Å, ved ændring af de kemiske forhold i vandet, fra bl.a. afledning af saltholdigt overfladevand fra veje og befæstede arealer.

Udledningstilladelser udstedes af Slagelse Kommune.

Der foreligger en besigtigelse fra søen med fund af haletudser i 2020, der dog ikke er blevet artsbestemt. På den baggrund kan det ikke afvises, at der findes bilag IV arter i søen. Hvis projektet kan vurderes at medføre en potentiel forringelse af et yngle- og rasteområde for bilag IV arten, vil dette skulle undersøges.

Natura 2000

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 8 km. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – har nogen væsentlig påvirkning af et Natura 2000-område.

STØJFORHOLD



Støjberregning fra 2023 ved Dagrofa. Løsning med 3 meter høj højabsorberende støjskærm (lyseblå streg). Måling 1,5 meter over terræn, i tidsrummet kl. 07.00 - 18.00.

Støjforhold på og omkring lokalplanområdet

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.

De vejledende grænseværdier for støj fra erhverv og trafik skal overholdes i henhold til følgende vejledninger: Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.

Der er foretaget undersøgelse af støjen fra vejtrafik og eksisterende erhverv, Dagrofa. Formålet er at sikre Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes ved boliger og friarealer i lokalplanområdet.

Trafikstøj:

Støjberregning omfatter trafik fra følgende veje: Ndr. Ringgade, Nykøbing Landevej og Motorvej E20. Støjmålingen viser, at støjniveauet overstiger grænseværdien på 58 dB. Undersøgelsen viser at grænseværdien kan opnås inde på boligarealerne ved etableringen af en jordvold mod Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade.

Erhverv - Dagrofa:

Støjberegninger er også foretaget ved Dagrofa, som viser at støjniveauet ved virksomheden overstiger grænseværdien på 35 dB, som er grænseværdien i nattetimerne mellem klokken 22.00 – 07.00. Undersøgelsen viser at grænseværdien kan opnås inde på boligarealerne, ved at etablere støjskærme nord og syd for Dagrofas matrikel. I tilfælde af at Miljøstyrelsens grænseværdier for støjbelastning overskrides mod boligområder i andre retninger fra Dagrofas matrikel, skal de nødvendige foranstaltninger, så som støjskærme, sættes op, så grænseværdierne ligeledes overholdes der.

Støjberegninger for boligområdet tæt på Dagrofa fra 2023 forefinder i dokumentet 'Orienterende støjberegninger Dagrofa Elmesvinget 39, Slagelse'.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området er jf. kommunens spildevandsplan separatkloakeret og ligger i kloakopland 1SL6501_1. Spildevandet bliver ledt til Slagelse renseanlæg og overfladevand ledes til det tekniske anlæg i delområde A.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er tilsluttet forsyningens kloakledninger. Dette gælder også regnvand.

Regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er separatkloakeret. Kloaknettets serviceniveau for regnvand svarer til en hverdagshændelse (T5). Udledningen til kloaknettet må ikke overskride serviceniveauet. Større regnmængder end dette, skal derfor forsinkes på terræn, inden det ledes til kloaknettet.

Faskiner til opsamling, forsækning og nedsivning af regnvand er ikke tilladt i Slagelse by, da grundvandet står meget højt og jorden er meget vandmættet. Opsamling af regnvand på terræn til fordampning og/eller sedimentering og forsinkelse, før udledning til kloaknet, kan godt tillades.

LAR- og regnvandshåndteringsløsninger skal, før disse etableres, godkendes af Slagelse Kommune.

Lokalplanen muliggør desuden også alternative LAR-løsninger:

- Med omdannelsen af erhvervsområdet til boligområde må det forventes at give en markant mindre befæstelsesgrad end ved erhvervsudvikling som derved vil kunne tilbageholde en del af regnvandet.
- Tage i lokalplanområdet kan udføres i sedumtage/grønne tage, der ligeledes bidrager til, at regnvandet så vidt muligt håndteres lokalt.
- Tagvand må opsamles og genbruges til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forsyningen skal inddrages i denne proces.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Envafor A/S (forsyningen). Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og forsyningen 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

Område er udlagt i varmeplanlægning til fjernvarme, dette betyder at kommunen finder området velegnet til fjernvarme – det betyder ikke, at der er planlagt et bindende, konkret fjernvarmeprojekt for området.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

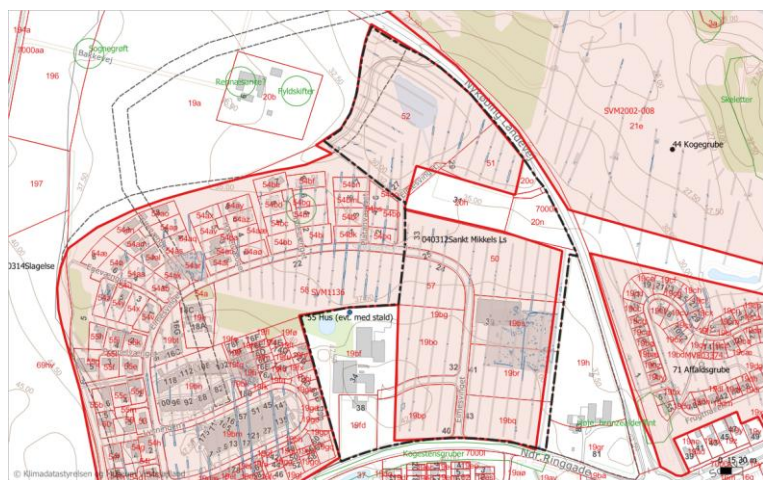
Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske informationer, 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, 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.



De skraverede arealer (røde felter) er arkæologisk undersøgt.

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

Museum 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 dele af 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.

Der er ikke lavet arkæologiske forundersøgelser på matriklerne 20h,20o, 20n og de mellemliggende dele af matrikel 51 og 700h.

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. 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 en delig afgørelse.

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

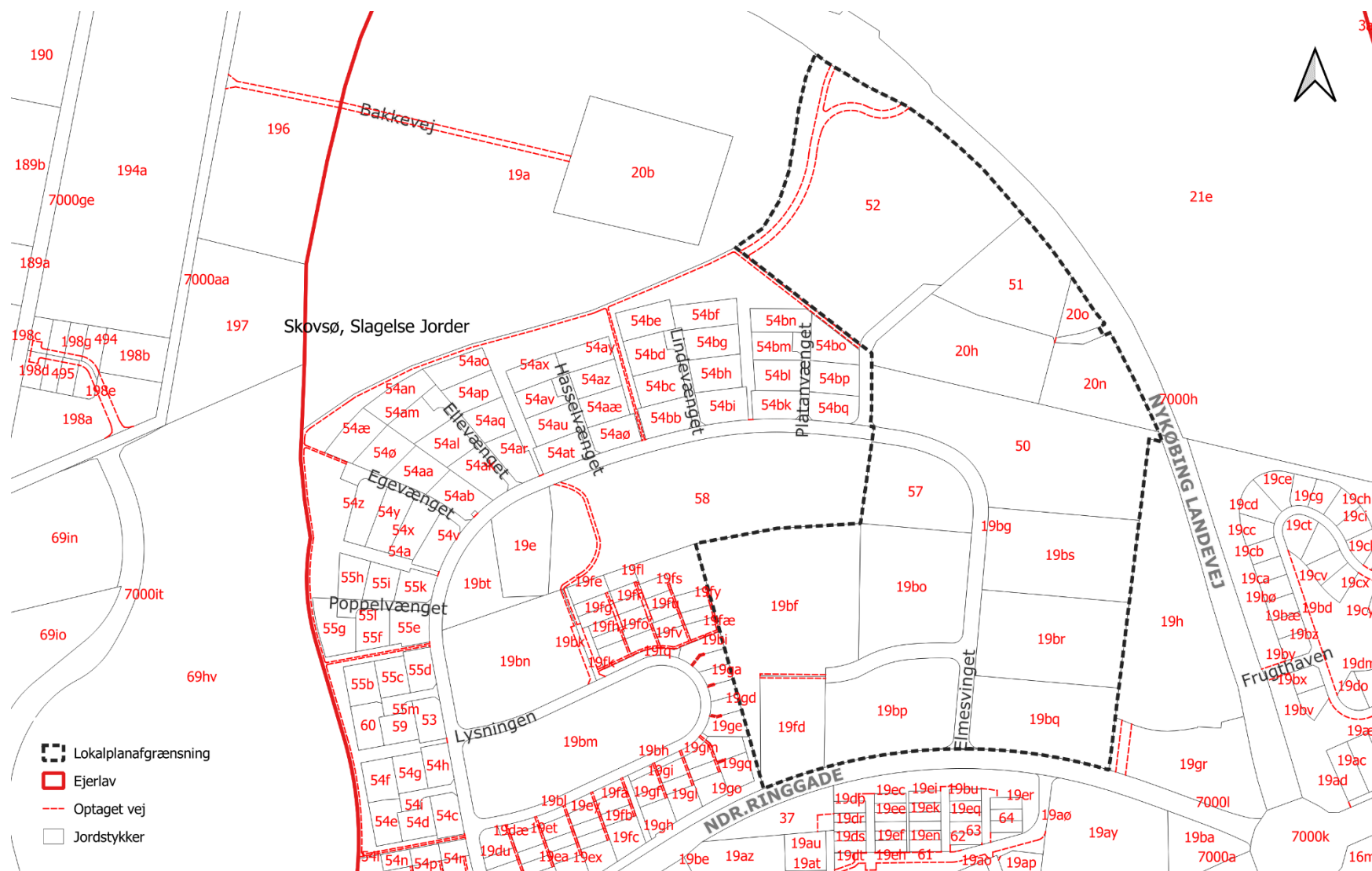
Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

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).

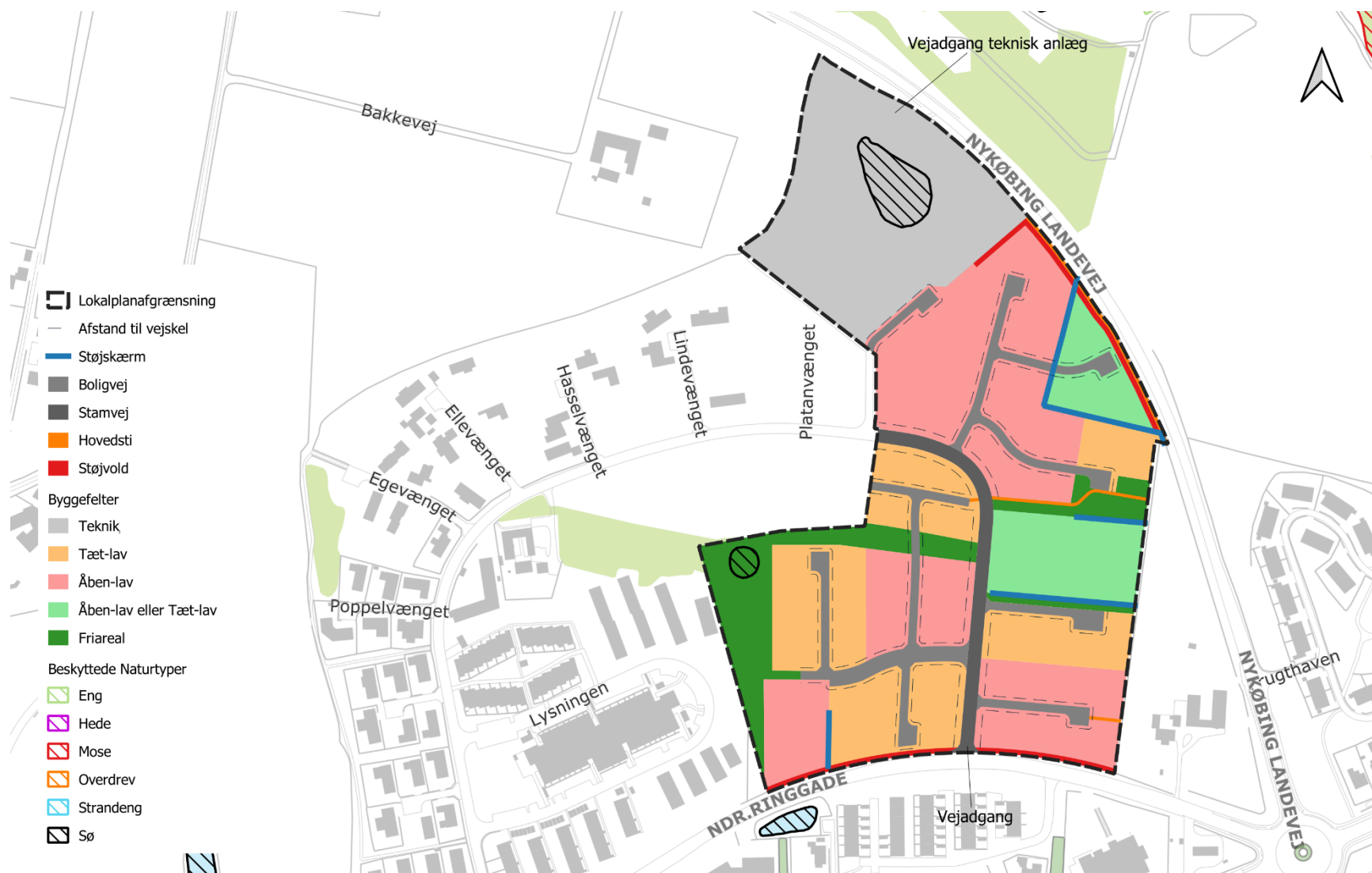
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1308 –Skovbrynet etape 2, boliger ved Slagelse Øst - og har vurderet at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der ikke er fundet væsentlige miljøpåvirkninger, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: DELOMRÅDER



BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 5: HJEMMEHØRENDE ARTER



Liste over hjemmehørende blomster/urter, buske og træer

Hjemmehørende blomster/urter

Langt de fleste frøblandinger på markedet indeholder overvejende udenlandske arter: F.eks. Honningurt og Solsikke, der begge stammer fra Mellem- og Nordamerika. Det gælder også ofte frøblandinger, der markedsføres som "Insektvenlige", "sommerfugleblandinger" o.l.

Her er en inspirationsliste over hjemmehørende blomster/urter med navn, blomstringsperiode og angivelse af hvorvidt de egner sig bedst til tør, fugtig eller våd jordbund.

Der findes langt flere hjemmehørende arter end dem, der nævnes herunder. Se f.eks. Dansk Flora (2009) af Ole Seberg, Signe Frederiksen og Finn Nygaard Rasmussen

For at opnå det bedste resultat er det vigtigt at forholde sig til de gældende forhold på arealet. Planter der i leret og muldrig jord eller er jorden sandet? Planter der i sol eller skygge? Er det et tørt eller vådt område? Disse faktorer bør påvirke valget af arter.

Etårige			
Dansk navn	Latinsk navn	Blomstringsperiode	Tør/fugtig/våd jordbund
Ager-stedmoderblomst	<i>Viola arvensis</i>	Maj-oktober	Tør/fugtig
Alm. stedmoderblomst	<i>Viola tricolor</i>	Maj-oktober	Tør/fugtig
Korn-valmue	<i>Papaver rhoeas</i>	Juni-juli	Tør
Liden skjaller	<i>Rhinanthus minor</i>	Maj-august	Tør/fugtig



Lugtløs kamille	<i>Tripleurospermum perforatum</i>	Juli-oktober	Tør/fugtig
Mark-forglemmigej	<i>Myosotis arvensis</i>	Maj-september	Tør/fugtig
Flerårige			
Dansk navn	Latinsk navn	Blomstringsperiode	Tør/fugtig/våd jordbund
Almindelig brunelle	<i>Prunella vulgaris</i>	Juni-september	Tør/fugtig
Almindelig kongepen	<i>Hypochaeris radicata</i>	Juli-august	Tør
Almindelig knopurt	<i>Centaurea jacea</i>	Juli-september	Tør/fugtig
Almindelig kællingetand	<i>Lotus corniculatus</i>	Juni-august	Tør/fugtig
Almindelig mjødurt	<i>Filipendula ulmaria</i>	Juni-august	Fugtig/våd
Almindelig mælkebøtte	<i>Taraxacum officinale</i>	April-juni	Tør
Almindelig røllike	<i>Achillea millefolium</i>	Juni-september	Tør/fugtig
Almindelig slangehoved	<i>Echium vulgare</i>	Juni-juli	Tør
Almindelig syre	<i>Rumex acetosa</i>	Maj-juni	Tør/fugtig
Almindelig vorterod	<i>Ranunculus ficaria</i>	Marts-april	Fugtig
Bakke-nellike	<i>Dianthus deltoides</i>	Juli-august	Tør
Blodrød storkenæb	<i>Geranium sanguineum</i>	Juni-juli	Tør
Blæresmælde	<i>Silene vulgaris</i>	Juni-august	Tør
Blåhat	<i>Knautia arvensis</i>	Juni-august	Tør/fugtig
Blåmunke	<i>Jasione montana</i>	Juli-august	Tør
Blåklokke/liden klokke	<i>Campanula rotundifolia</i>	Juli-august	Tør
Dagpragtstjerne	<i>Silene dioica</i>	Maj-september	Tør/fugtig
Djævelsbid	<i>Succisa pratensis</i>	Juli-august	Fugtig
Dueskabiose	<i>Scabiosa columbaria</i>	Juli-oktober	Tør
Dunet vejbred	<i>Plantago media</i>	Maj-juli	Tør
Engkarse	<i>Cardamine pratensis</i>	Maj-juni	Fugtig/våd

Eng-Nellikerod	<i>Geum rivale</i>	Maj-juli	Fugtig/våd	Skov-forglemmigej	<i>Myosotis sylvatica</i>	April-juni	Fugtig
Eng-storkenæb	<i>Geranium pratense</i>	Juni-august	Fugtig	Smalbladet	<i>Hieracium</i>		Tør
Ensidig klokke	<i>Campanula rapunculoides</i>	Juni-september	Tør/fugtig	Høgeurt	<i>umbellatum</i>	Juli-oktober	
Farve-gåseurt	<i>Anthemis tinctoria</i>	Juni-september	Tør	Smalbladet	<i>Campanula</i>		Fugtig
Følfod	<i>Tussilago farfara</i>	Marts-april	Fugtig	klokke	<i>persicifolia</i>	Juni-juli	
Gul Fladbælg	<i>Lathyrus pratensis</i>	Juni-juli	Fugtig	Smalbladet			Tør
Gul snerre	<i>Galium verum</i>	Juni-juli	Tør	timian	<i>Thymus serpyllum</i>	Juli-august	
Harekløver	<i>Trifolium arvense</i>	Juli-august	Tør	Stor knopurt	<i>Centaurea scabiosa</i>	Juli-september	Tør
Hedelyng	<i>Calluna vulgaris</i>	August-september	Tør	Sump-			Fugtig/våd
Hejrenæb	<i>Erodium cicutarium</i>	Maj-september	Fugtig	kællingetand	<i>Lotus uliginosus</i>	Juli-august	
Hjortetrøst	<i>Eupatorium</i>	Juli-september	Fugtig	Tjærenellike	<i>Viscaria vulgaris</i>	Maj-juni	Tør
Hulkrauet	<i>cannabinum</i>			Tormentil	<i>Potentilla erecta</i>	Juni-august	Fugtig/våd
kodriver	<i>Primula veris</i>	April-maj	Fugtig	Trævlekrone	<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Juni-september	Fugtig/våd
Hunde-viol	<i>Viola canina</i>	Maj-juni	Tør	Tveskægget	<i>Veronica</i>		Fugtig
Håret Høgeurt	<i>Pilosella officinarum</i>	Maj-oktober	Tør	ærenpris	<i>chamaedrys</i>	Maj-august	
Hvid okseøj	<i>Leucanthemum vulgare</i>	Juni-juli	Tør/fugtig	Vandmynte	<i>Menta aquatica</i>	Juli-august	Fugtig/våd
Knoldet mjødurt	<i>Filipendula vulgaris</i>	Juni-august	Tør	Vild gulerod	<i>Daucus carota</i>	Juli-august	Tør
Krat-viol	<i>Viola riviniana</i>	April-juni	Fugtig				
Krybende			Fugtig				
læbeløs	<i>Ajuga reptans</i>	Maj-juni					
Lancet-vejbred	<i>Plantago lanceolata</i>	Maj-august	Fugtig/tør				
Læge-baldrian	<i>Valeriana officinalis</i>	Juli-august	Fugtig/våd				
Løgkarse	<i>Alliaria petiolata</i>	April-august	Fugtig				
Merian	<i>Origanum vulgare</i>	Juli-oktober	Tør				
Musevikke	<i>Vicia cracca</i>	Juni-august	Tør/fugtig				
Nikkende limurt	<i>Silene nutans</i>	Juni-juli	Tør				
Nælde-klokke	<i>Campanula</i>		Fugtig				
Prikbladet	<i>trachelium</i>	Juli-august					
perikon	<i>Hypericum perforatum</i>	Juni-september	Tør				
Rundbælg	<i>Anthyllis vulneraria</i>	Juli-august	Tør				
Rødkløver	<i>Trifolium pratense</i>	Maj-september	Fugtig				
Rødknæ	<i>Rumex acetosella</i>	Juni-august	Tør				
Sankthansurt	<i>Hylotelephium telephium</i>	Juli-september	Tør				

Kilder: [Naturbasen.dk](http://naturbasen.dk) og Strandberg, B., Bruus, M. & Axelsen, J.A., 2021. Plantekatalog. Planter, der understøtter biodiversitet. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, 46 s. - Teknisk rapport nr. 193, <http://dce2.au.dk/pub/TR193.pdf>.

Udarbejdet af Slagelse Kommune, 2024.

Liste over hjemmehørende træer og buske – Centralt i Slagelse Kommune

Dansk navn	Latinsk navn
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata
Alm. hyld	Sambucus nigra
Alm. hæg	Prunus padus
Alm. røn	Sorbus aucuparia
Ask	Fraxinus excelsior
Benved	Euonymus europaeus
Blågrøn rose	Rosa dumalis
Bævreasp	Populus tremula
Bøg	Fagus sylvatica
Dunbirk	Betula pubescens
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Dunbirk	Betula pubescens
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
Femhannet pil	Salix pentandra
Fuglekirsebær	Prunus avium
Grå pil	Salix cinerea
Hassel	Corylus avellana
Havtorn	Hippophae rhamnoides
Hunderose	Rosa canina
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla
Kalkved	Viburnum opulus
Rød kornel	Cornus sanguinea
Rødel	Alnus glutinosa
Sejlepil	Salix caprea
Skovabild	Malus sylvestris
Skovfyr	Pinus sylvestris



Slåen	Prunus spinosa
Småbladet lind	Tilia cordata
Spidsløn	Acer platanoides
Stilkeeg	Quercus robur
Storbladet elm	Ulmus glabra
Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Tørst	Frangula alnus
Vortebirk	Betula pendula
Vrietorn	Rhamnus cathartica
Æblerose	Rosa rubiginosa
Øret pil	Salix Aurita

Listen dækker over hjemmehørende og egnskarakteristiske arter i Slagelse Kommune.
Udarbejdet af Slagelse Kommune, 2020.

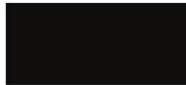
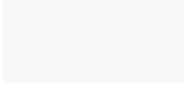
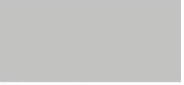
BILAG 6: FARVESKEMA

Som inspiration til farvevalg ses her, hvilke farver lokalplanen tillader for området.

Det gælder for både facader, træværk, mindre bygninger som skure og pavilloner samt mindre bygningsdele som inddækning af installationer, døre, vinduer etc.

Farverne kan anvendes som vist eller blandet op med sort eller hvid for en mørkere eller lysere nuance. Vær opmærksom på, at farver på skærm og print kan variere fra den virkelige farve.

Farvevalget godkendes som en del af den samlede godkendelse af projektet, jf. § 8.3.

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Kridt	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	
		
Grønjord	Lys grønjord	

MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1308

FORSLAG

SKOVBRUNET ETAPE 2,
BOLIGER I SLAGELSE ØST

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2025



HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at videreudvikle 2. etape af 'Skovbrynet', som er en ny bydel ved Skovsø, Slagelse Øst. Området har tidligere været udlagt til erhvervsformål, men Slagelse Kommune har i takt med byens udvikling udpeget området til boligformål i kommuneplanen. Den vestlige del i 2017 og den østlige del i 2021. Erhvervslokalplanen er på den baggrund delvist ophævet i to omgange. Denne lokalplan erstatter og ophæver det sidste af den gamle erhvervslokalplanen.

Første etape af Skovbrynet (Lokalplan 1194) som blev vedtaget i 2018, har dannet rammerne for boligudbygningen af ca. 270 boliger. Etape 1 forventes færdig i starten af 2026. Skovbrynet, indeholder i dag et varieret udbud af boligtyper, og denne lokalplan, bygger videre på principperne i en etape 2 med mulighed for bebyggelsen af i alt ca. 114 nye boliger fordelt på 44 parcelhuse og 70 rækkehuse.

Boligområdet vejbetjenes fra Ndr. Ringgade via Elmesvinget.

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. 9094 af 21. februar 2024 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)*).



SLAGELSE ØST

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	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. Områderne omkring lokalplanområdet er allerede, eller er under, udvikling til boligformål. Planen giver mulighed for at videreudvikle boligtyper som parcelhuse og tæt-lav, i tråd med Skovbrynets etape 1 (LP 1194).
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		x		Nuværende lokalplan, Lokalplan 1011, udlægger området til erhvervsformål, hvilket er i uoverensstemmelse med kommuneplanramme 1.2B49, som udlægger området til boligformål. Den nye lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Erhvervslokalplan 1011 er delvist blevet ophævet i 2018 og 2023, med henblik på at udlægge lokalplanområdet til boligformål. Udviklingen af området Skovbrynet, som dækker over det meste af Lokalplan 1011's afgrænsning, skulle ske i to etaper. Lokalplan 1308 er Skovbrynets 2. etape. Vedtagelsen af Lokalplan 1308, vil ophæve det sidste af erhvervslokalplanen, og medføre at planerne i området er i tråd med hinanden.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		x		Regnvand håndteres via et eksisterende tekniske anlæg i den nordlige del af lokalplanområdet, som er dimensioneret til at kunne tage regnvand fra området. Lokalplanen vil ændre retten fra at kunne udvikle erhverv på området til at kunne bygge boliger. Det kan forventes at ændringen til boligbyggeri vil medføre flere grønne fællesarealer i området og en lavere befæstelsesgrad end forventet ved et erhvervsområde. Generelt kan det forventes at miljøpåvirkningen af et boligområde er lavere end et erhvervsområde.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		x		Dele af lokalplanområdet er påvirket af støj fra de omkringliggende store veje og Dagrofa. For at sikre at lokalplanområdet kan opfylde vejledende støjgrænser planlægges støjvolde og støjskærme.
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			
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o. lign.	x			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		x		Fra lokalplanområdet er der ca. 2,5 km ind til Slagelse bymidten. Der er 3 skoler der ligger ca. 2 km væk fra lokalplanområdet: Søndermarksskolen, Nordskolen og Nymarksskolen. Nærmeste daginstitution er naturbørnehaven Kløverbakken som ligger ca. 0,7 km fra lokalplanområdet. Nærmeste dagligvarebutik er Rema1000, som ligger 1,3 km væk. Ved Skovbrynets sydøstlige hjørne mod rundkørslen, kommer der også snart en dagligvarebutik.
Offentlige transportmuligheder.		x		Der er busforbindelse langs Sorøvej syd for området, og ca. 3-4 km's cykel- og gåafstand til Slagelse togstation. Der er planlagt en busrute 901 fra Korsør, som skal køre på og slutte i Skovbrynet.
Opholdsarealer.		x		Der findes ingen væsentlige opholdsarealer på lokalplanområdet i dag. Med lokalplanforslaget kommer der grønne lommer og fællesarealer der kan skabe rekreative udearealer for beboerne.
Tryghed, kriminalitet mv.		x		Lokalplanforslaget har åbne og belyste fællesarealer og vejforløb, der skaber godt udsyn og er tryghedsskabende i de mørke timer på dagen.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Friluftsliv – rekreative interesser.		x		Området vender ud mod åbne marker i et kuperet landskab med mange små befærdede markveje. Det ligger tæt på Naturpark Skovsø (ca. 0,8 km væk), en åben tilgængelig golfbane og Byskovvolden, som er en del af den grønne ring om Slagelse, få minutters gang fra lokalplanområdet.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		x		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. Lokalplanområder beliggende ud til Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade og vil kræve afskærmning fra trafikstøj. Dagrofa vil ligeledes medføre støj, som boligerne skal afskærmes fra. Projektet planlægger at støjvold ud til de trafikerede veje, samt en støjvold mellem Dagrofa og boligområdet. Det er en forudsætning for ibrugtagningen af de planlagte boliger, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj overholdes
Trafiksikkerhed.		x		Adgang til området sker via Ndr. Ringgade og ind på Elmesvinget. Herfra kan man køre ind på som suppleres med mindre, interne boligveje. Elmesvinget ombygges og indsnævres med trafikdæmpende foranstaltninger og parkering langs nordsiden af veje, så biler og bløde trafikanter adskilles. Det vurderes at placeringen af de tilkoblende boligveje, har optimal sigtbarhed ift. udkørsel på Elmesvinget.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	x			
Grønne områder, skovrejsning		x		I den nordlige del af lokalplanområdet findes et allerede eksisterende teknisk anlæg der ejes og driftes af forsyningen (Envafors). Der er taget hensyn til området i lokalplanen, så Envafors har adgang til at vedligeholde og drifte arealet. Der er stiforbindelser der forbinder sig på tværs af lokalplanområdet og ud til stier på de andre lokalplanområder. I den vestlige del af området bevares et eksisterende skov- og kratområde med en eksisterende sø som bevares. Rundt i området findes der små grønne lommer, som er fælles friarealer, til gavn for beboerne i området.
Husdyrbrug: lugtgener	x			
LUFT				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		x		Det vurderes, at planen ikke vil have væsentlig påvirkning på luftforurening. I forbindelse med opførelsen af bebyggelsen vil der kunne forekomme støj-, lugt- og støvgener.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		x		Området har siden 2007 været planlagt som erhvervsområde. Langsomt har området, skiftet karakter i takt med efterspørgsel på nye boliger i Slagelse. En ny boligbebyggelse vurderes at forbedre mikroklimaet inden for området og for omkringliggende områder da der byplanmæssigt opnås et mere sammenhængende boligkvarter i hele området.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	x			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		x		Lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). En realisering af lokalplanen medfører ikke væsentlig risiko for forurening, da der er tale om boligformål.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		x		Området er separatkloakeret, og regnvand ledes hertil. Forsyningen leder regnvand til et tekniske anlæg, lokaliseret i lokalplanområdets nordlige ende. Anlægget har olie udskiller og sandfang.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		x		Det tekniske anlæg i lokalplanområdets nordlige ende er dimensioneret til at håndterer den overfladevand der skulle komme fra lokalplanområdet, og har fået en udledningstilladelse fra myndighederne på baggrund af at området skulle blive et erhvervsområde. Det kan forventes at en lokalplan med boligformål vil have den samme, hvis ikke mindre, påvirkning på den kemiske tilstand af overfladevandet som ledes til det tekniske anlæg. Det tekniske anlæg er udstyret med sandfang og olieudskiller, mv, før vandet ledes ud til recipienten, Skovsø Å. Skovsø Å er i ukendt tilstand, både for nationalspecifikke stoffer og kemisk tilstand. Vandløbet vurderes derfor ud for "worst case" dvs. "dårlig kemisk tilstand" Søen der ligger i den vestlige ende af lokalplanen er en eksisterende sø. Denne vurderes ikke at blive væsentlig påvirket af overfladevand fra området, da den hovedsageligt modtager vand fra grønne friarealer.
Afledning af spildevand og rensning.		x		Området er separatkloakeret.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		x		Området er separatkloakeret. Spildevand ledes til rensningsanlæg.
Havmiljø.	x			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		x		En realisering vil ikke medføre øget risiko for forurening, idet det er et eksisterende erhvervsområde som ændres til boligområde.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		x		Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger dog i byzone og derfor er omfattet af områdeklassificering.
Flytning af jord.		x		Der er forventet at en vis mængde jord flyttes idet der er behov for udgravninger i forbindelse med nybyggeri og terrænregulering. Håndteringen reguleres af jordflytningsbekendtgørelsen.
Deponering af jord.		x		I området deponeres jord i form af støjvolde langs Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade. Derudover kan der forventes mindre terrænreguleringer i forbindelse med byggeriet.
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		Den nordlige del af området, nord for regnvandsbassinet, indgår i Skovsø Å's 250 meter bufferzone, med vandløbstype 1 og 2. Det vurderes ikke væsentligt, da der ikke planlægges at bygge nyt i området omkring det tekniske anlæg.
Skovbyggelinje.	x			
Klitfredede arealer.	x			
Kystnærhedszonen.	x			
Landskabsfredninger.	x			
Landskabskarakter.		x		Den nordlige del af lokalplanområdet ligger på kanten af Slagstrup Morænelandskab, som er karakteriseret som et bølget terræn, hvor det er anbefalet at al ny bebyggelse tilpasser sig landskabets nøglekarakter så vidt muligt. I den vestlige ende af lokalplanområdet, bevares en mindre skovbeplantning, som er offentlig tilgængelig. Her findes også en eksisterende sø. Vest og øst for området ligger nybyggede boligområder – Skovbrynet etape 1 og

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				Frugthaven, derudover er der også planlagt boliger og dagligvarebutikker øst for lokalplanområdet, ved rundkørslen sydøst for området. Det vurderes at bebyggelse med tæt-lav og åben-lav bebyggelse vil passe godt ind i lommerådet, og byggeriet bør så vidt muligt tilpasse sig landskabets terræn.
Jordbalance i anlægsprojekter.		x		
Arealforbrug til byudvikling.		x		Overgang fra nuværende erhvervslokalplan til en boliglokalplan vil sikre at området er i tråd med gældende kommuneplanrammer fra 2021. Skovbrynets første etape er i en positiv udvikling med flere forskellige boligtyper. Denne lokalplan vil have en samlende effekt på byudviklingen af Slagelse Øst, da den udgør et stort område placeret i midten af mange små boligområder, opført inde for de sidste 4-5 år.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	x			
Visuel påvirkning.		x		Der opføres tæt-lav og parcelhusbebyggelse på et område der tidligere har været modnet til erhverv. Lokalplanen vil skabe en god tilknytning til eksisterende og kommende bymæssig udvikling i området.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)		x		Indenfor rammeområderne findes der et teknisk anlæg, som er angivet som §3 naturtype (sø). Envafors ejer anlægget og har ret til at drifte det. De drifter det omkring hvert 7. år. Det tekniske regnvandsanlæg har en udledningstilladelse som inkluderer lokalplanområdet, også fra dengang området var planlagt som erhvervsområde. Søen i den vestlige del af lokalplanområdet er også underlagt Naturbeskyttelseslovens §3.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	x			Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, ca. 9-10 km sydøst for lokalplanområdet. Den del af Natura 2000-området, der ligger nærmest lokalplanområdet, består af Habitatområde H194 Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen og Fugle-beskyttelsesområde F93 Tystrup-Bavelse Sø. Det vurderes, at planen hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer vil påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		x		Hvis der er bilag IV-arter på arealet, er leve- og rasteområderne i tilknytning til den beskyttede art fredet og der må ikke foretages tilstandsændringer på disse områder.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				Der foreligger en besigtigelse fra det tekniske regnvandsanlæg med fund af haletudser i 2020, der dog ikke er blevet artsbestemt. På den baggrund kan det ikke afvises, at der findes bilag-IV arter i søen. Hvis projektet kan vurderes at medføre en potentiel forringelse af et yngle og rasteområde for bilag IV-arten, vil dette skulle undersøges. Det er muligt at anlægget er levested for stor vandsalamander og mindre sandsynligt spidssnudet frø.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.		x		Der er ikke spredningskorridorer eller planlagt nogle af disse indenfor lokalplanområdet.
Vildtreservater.	x			Findes ikke indenfor lokalplanområdet.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1308

Lokalplan 1308 muliggør videreudviklingen af boligområdet Skovbrynet, hvor etape 1 blev igangsat i 2018. Lokalplan 1308 er derfor anden og endelige etape af udviklingen af Skovbrynet og muliggør etableringen af ca. 114 boliger af åben-lav og tæt-lavt byggeri.

Størstedelen af de undersøgte parametre i miljøvurderingsscreeningen er fundet ikke relevante i forhold til planlægningen.

Få af de undersøgte parametre er blevet vurderet, at de har indvirkning, der ikke er væsentlig. Screeningen, som fremgår af skema 1 og 2, har samlet set ikke påvist væsentlige konsekvenser for miljøet. Der er således ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i lovens § 1, stk. 2 nævnte miljøfaktorer: Biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og natur-skabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1308 – Skovbrynet etape 2, Boliger ved Slagelse Øst		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplan 1308 giver mulighed for etablering af et større boligområde på et tidligere udlagt erhvervsareal i Slagelse Øst. Planen rummer ca. 114 boliger fordelt på parcelhuse og tæt-lavt byggeri. Dertil er der et teknisk anlæg som tilhører og drives af forsyningen.		
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		
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1308 –Skovbrynet etape 2, boliger ved Slagelse Øst - og har vurderet at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der ikke er fundet væsentlige miljøpåvirkninger, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering Lokalplan 1308.

22. maj 2025, Emmelie Kitchell Gaub, Byplanlægger.