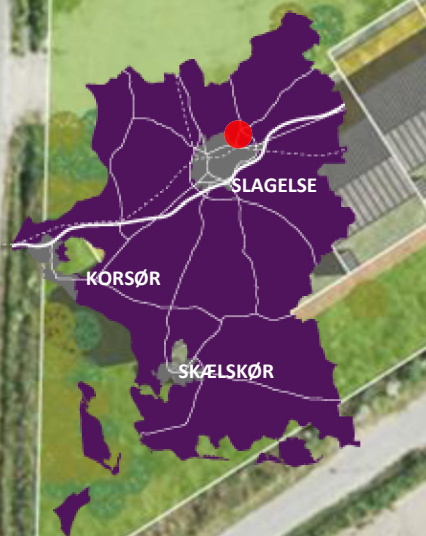




LOKALPLAN NR. 1305

FORSLAG

BOLIGBEBYGGELSE VED BAKKEVEJ

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2025

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger bestemmelser for en ny boligbebyggelse ved Bakkevej, bestående af 10 nye boliger samt otte allerede opførte boliger i fire dobbelthuse.

Lokalplanen sikrer at der etableres fælles opholdsarealer af høj kvalitet og boligbebyggelsen tilpasses landskabet og det eksisterende terræn.

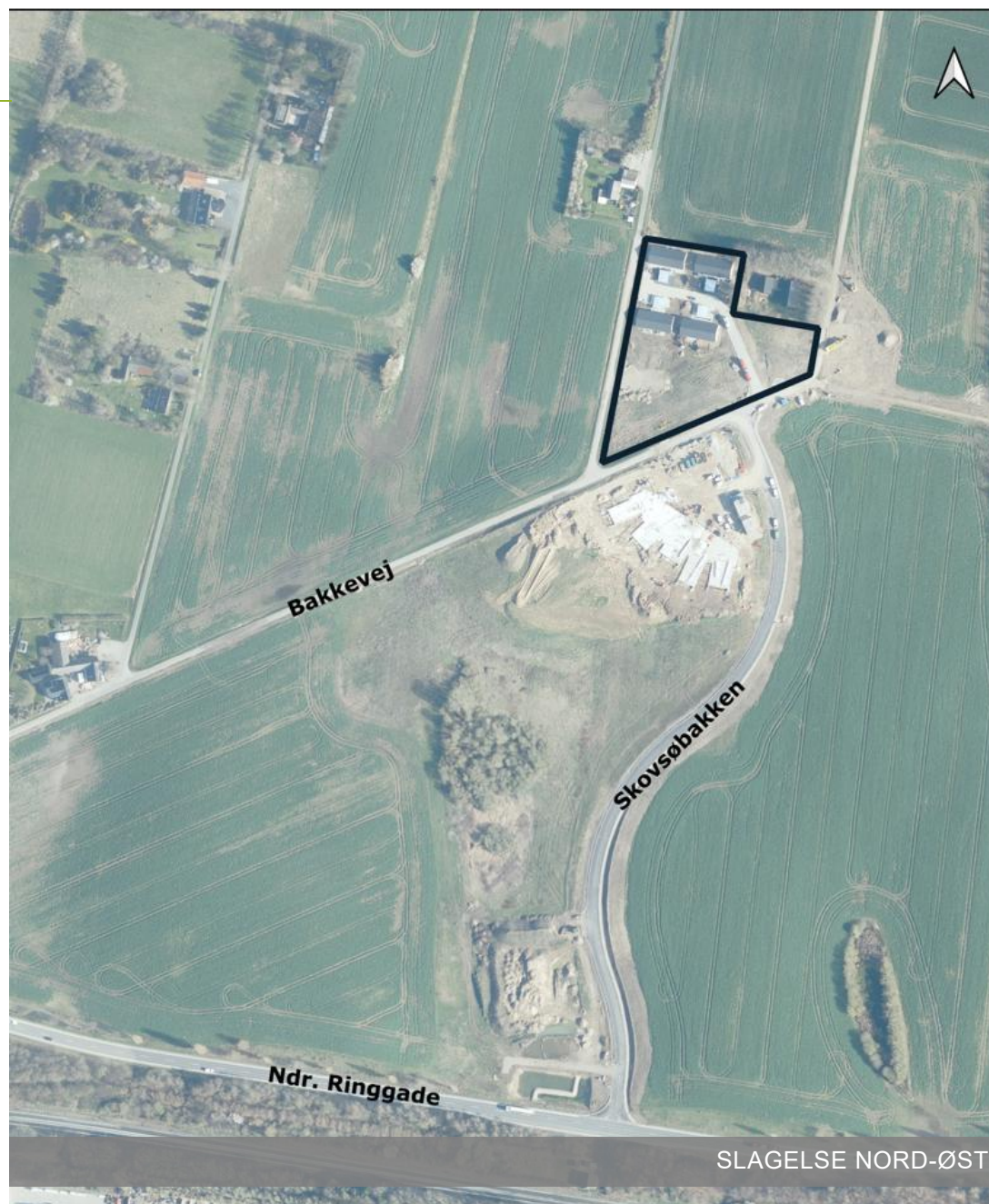
OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 19. december 2025 til den 16. januar 2026.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 16. januar 2026.

Materialet skal sendes til:

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



SLAGELSE NORD-ØST

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 UDSKYTNING	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	6
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	7
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	9
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	10
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER	10
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	11
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1305	13
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	14
BILAG 1: MATRIKELKORT	22
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	23
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	24
BILAG 4: PRINCIP - INDPASNING I DELOMRÅDE 2	25
BILAG 5: PRINCIP - INDPASNING I DELOMRÅDE 3	26

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.



En del af lokalplanområdet er allerede bebygget med otte boliger i fire dobbelthuse.

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 lokalplanområdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse i en etage,
- 1.2 at sikre at det nye boligområde udgør en arkitektonisk og funktionel helhed,
- 1.3 at fastsætte principper for indpasning af bebyggelse og friarealer i det eksisterende terræn,
- 1.4 at sikre at bebyggelsen indrettes med et stort sammenhængende, grønt, fælles opholds- og friareal,
- 1.5 at sikre at der anlægges p-pladser og vejadgang til lokalplanområdet.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 198a, 198c, 198d, 198e, 198f, 198g, 494, 495, 496, alle Slagelse Markjorder, samt alle parceller, der efter den 19. december 2025 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

- 3.1** Området må kun anvendes til tæt-lav boliger.

§ 4 Udstykning

4.1 Grundstørrelse

Ejendomme skal ved udstykning gives en grundstørrelse på mindst 350 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

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

PARKERING

5.2 Parkering

Der skal anlægges to parkeringspladser pr. bolig.

I delområde 2 og 3, skal de anlægges langs med eller i tæt tilknytning til den fælles adgangsvej, vist på kortbilag 2.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke placeres på bygningerne.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Delområde 1

Der kan ikke opføres yderligere boligbebyggelse.

7.2 Delområde 2

Boligbebyggelsen skal opføres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2, og parallelt med terrænets fald.

7.3 Nyt boligbyggeri skal indpasses i terrænet i princippet som vist på bilag 4.

7.4 Adgang til boligerne skal ske fra syd.

7.5 Delområde 3

Boligbebyggelsen skal opføres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2, og parallelt med terrænets fald.

7.6 Nyt boligbyggeri skal indpasses i terrænet i princippet som vist på bilag 5.

7.7 Adgang til boligerne skal ske fra syd.

OMFANG

7.8 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed.

7.9 Ny boligbebyggelse må opføres i en etage med en bygningshøjde på højst 7 meter målt fra fastsat niveauplan.

7.10 Delområde 2

Dybden af bygningerne må ikke overstige 8,6 meter.

7.11 Delområde 3

Dybden af bygningerne må ikke overstige 10 meter.

7.12 Mindre, sekundære bygninger

I delområde 2 må skure ikke placeres nord for bebyggelsen.

7.13 Der må ikke etableres carporte eller garager inden for lokalplanområdets delområde 2 og 3.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Boligbebyggelsen skal fremstå i blank teglmur, eller med pudset eller filtset overflade, malet i hvide eller lyse grå farver.

SOKLER

8.2 Synlige sokler må højst være 0,3 meter høje.

TAGE

8.3 Tagform

Taghældningen skal være mellem 25° og 45° og udformes som ensidigt eller symmetrisk sadeltag, dog ens i hvert delområde.

8.4 Tagmaterialer, genskin

Teglmaterialet må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.5 Solceller

Solceller skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

8.6 Kviste og tagvinduer

Der må ikke opsættes kviste i tagfladen.

Ovenlysvinduer må i bredden ikke udgøre mere end 1/4 af den enkelte tagflade på den enkelte bolig.

SKILTE

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

Ad 8.4

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Fælles opholdsareal

Delområde 2

Der skal inden for delområde 2 udlægges et stort, sammenhængende fælles opholdsareal, arealmæssigt svarende til cirka 100 % af etagearealet inden for delområde 2 og 3, dog mindst 1.000 m². Arealet er vist i princippet på kortbilag 2.

På det fælles opholdsareal må der ikke etableres fast belægning, og arealet skal tilsås med græs og beplantes med buske og lave træer.

Der må ikke hegnes indenfor det fælles opholdsareal.

Dette opholdsareal skal være tilgængeligt for hele lokalplanområdet, og adgang må ikke hindres ved hegn eller låger.

9.2 Private opholdsarealer

Inden for delområde 2 og 3 må der mod nord/nordvest etableres terrasser i en dybde af højst fire meter. Derudover må der etableres private haver, som følger terrænet, skrånende nedad mod nord/nordvest. Dybden af haverne skal respektere afgrænsningen af det fælles opholdsareal, nævnt i § 9.1.

Hegning omkring private haver og terrasser må kun ske med levende, løvfældende arter.

Dog må der hegnes med fast hegn i en højde af 1,80 meter mellem de enkelte haver, vinkelret på facaden.

9.3 Regnvand

Det fælles opholdsareal, nævnt i § 9.1 udlægges til brug for eventuel regnvandshåndtering. Et forsinkelsesbassin skal udformes landskabeligt med lave banker med en maksimal skråning på 1/3. Regnvand skal forsinkes i hht. gældende spildevandsplan.

9.4 TERRÆNREGULERING

Terrænregulering

Der må ikke ske terrænændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Dog må indpasning af bebyggelse i terræn ske i princippet som vist på bilag 4 og 5.

9.5 Støttemure

Støttemure må højst være 0,5 meter høje over terræn.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Vejadgang

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

SERVITUTTER

11.1 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 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 19. december 2025 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 19. december 2026.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1305

Lokalplan 1305 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 15. december 2025.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere højst 10 nye boliger, opført som tæt-lav bebyggelse med indkørsel fra Bakkevej. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for den allerede eksisterende bebyggelse i delområde 1 og for ny bebyggelse i delområde 2 og 3, samt for placering af fælles opholdsarealer og parkering.

Det er lokalplanens formål at sikre, at der sker tilpasning til det skrånende terræn inden for lokalplanområdet, både ved byggeri og ubebyggede arealer. Derfor fastsættes både gulvkoter for nyt byggeri og maksimal husdybde, som varierer efter terrænets hældning i de to delområder. Lokalplanens formål er desuden at sikre størst muligt visuel transparens i området, og der

må derfor ikke placeres carporte eller garager inden for delområde 2 og 3, eller placeres skure ud mod det fælles opholdsareal centralt i lokalplanområdet.

Det er lokalplanens formål, at private haver følger terrænets fald mod nord og nordvest, derfor sættes begrænsning på udstrækningen af de private terrasser.

Baggrund

Bygherre ønsker at opføre 10 rækkehusboliger i et område nordøst for Slagelse Bymidte, hvori der for nylig allerede er opført otte boliger i fire dobbelthuse.

Byrådet har tidligere, ved ansøgningen til opførelse af disse otte boliger, vurderet, at de kunne opføres uden vedtagelse af en lokalplan, da der var tale om en begrænset udbygning.

Da bygherre nu ønsker at opføre yderligere 10 boliger som rækkehuse i samme område, har byrådet besluttet at udarbejde en lokalplan, som både omfatter disse nye boliger og de allerede opførte boliger.

Byrådet ønsker på baggrund af retningslinjerne for området i Kommuneplan 2022, at dette sker med en høj grad af tilpasning til landskabet, blandt andet for at sikre biodiversitet og håndtering af regnvand.

Byrådet ønsker at områderne ved Bakkevej udbygges som led i den samlede, fremtidige udvikling af områderne nordøst for Slagelse Bymidte. Byrådet har dog indledningsvist vurderet, at lokalplanlægningen for boliger ved Bakkevej kan ske, uden den i Kommuneplan 2022 krævede helhedsplanlægning, da der er tale om et begrænset antal boliger, som tilpasses de allerede etablerede otte boliger, som også omfattes af nærværende lokalplan.

Indhold

Lokalplanen indeholder bygnings- og arealregulerende bestemmelser for delområderne 1, 2 og 3, hvoraf delområde 1 allerede er udbygget.

I delområde 2 og 3 må der i alt opføres op til 10 nye tæt-lav boliger, placeret i to grupper af henholdsvis syv og tre boliger.

Centralt i lokalplanområdet skal der udlægges et stort, fælles opholdsareal, som også kan bruges til tilbageholdelse af regnvand, før det ledes ud af området.

Dette fælles opholdsareal skal have samme omfang som den kommende boligbebyggelse i delområde 2 og 3, dog mindst 1.000 m² og udformes landskabeligt.

Der må ikke ske hegning inden for de områder, som lokalplanen udlægger til fælles opholdsarealer.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at det eksisterende terræn forandres mindst muligt. Det sker ved at fastsætte principper for indpasning nybyggeri i eksisterende terræn ved at begrænse bygningsdybden. Desuden sikrer lokalplanen, med bestemmelser for terrænregulering, at regnvandshåndtering kan ske uden at påvirke de kommende bygninger, ved at eventuelt overskydende regnvand efter udledning til kloak, midlertidigt kan ledes til det centralt placerede, fælles opholdsareal.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for de private opholdsarealer, herunder begrænset dybde af terrasser. Lokalplanen fastsætter ikke begrænsninger for de private havers udstrækning, dog skal udstrækningen af det fælles opholdsareal respekteres.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1.2B41, Bakkevej Syd Øst. Rammen udlægger lokalplanområdet til boligområde for både åben-lav-, tæt-lav- og etageboligbebyggelse i byzone, med en bebyggelsesprocent på hhv. 30, 40 og 50, med en højde på højst tre etager.

I rammen er det fastsat, at der skal udarbejdes en helhedsplan for hele området, inklusive kommuneplanrammerne nord og vest for området, inden der sættes gang i en lokalplan. Helhedsplanen skal belyse overordnede principper for udviklingen, herunder forhold vedrørende klimasikring, biodiversitet og brugen af naturen som et aktiv.

I henhold til rækkefølgeplanen, jf. retningslinjerne i kommuneplanen under "Byer og lokalsamfund", indgår lokalplanområdet som etape 1 i udbygningen af hele området mellem de nye byudviklingsområder Skovbrynet og Tidselbjerget, sammen med ramme 1.2B40, lige vest for.

Byrådet har dog besluttet, at lokalplanlægning for boliger ved Bakkevej kan ske uden den i Kommuneplan 2022 krævede helhedsplanlægning, da der er tale om et begrænset antal nye

boliger, som tilpasses de allerede etablerede otte boliger, der også er omfattet af nærværende lokalplan.

Slagelse Kommune har vurderet, at der ikke kræves kommuneplantillæg i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan.

Kommuneplan 2022 fastsætter i retningslinje 1.2.4, at det ved lokalplanlægning for nye boligområder skal sikres, at adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til tæt-lav boligbyggeri skal derfor mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende, fælles rekreative friarealer. Nærværende lokalplan sikrer at der udlægges store, fælles opholdsarealer.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet grænser op til det åbne land. Syd for lokalplanområdet er der inden for de sidste år opført en daginstitution. Umiddelbart nordøst for lokalplanområdet ligger en villa. Vest for lokalplanområdet går vejen Dalvang, som ikke er adgangsvej til lokalplanområdet. Hele nærområdet er et fremtidigt byudviklingsområde, og lokalplanområdet vil indgå i dette fremtidige område.

Trafikale forhold

De nye boliger som lokalplanen muliggør, forventes at medføre en øget trafikbelastning af Bakkevej/Skovbakken på ca. 60 kørsler i døgnet.

Kollektiv trafikbetjening

Der er busforbindelser langs Holbækvej og ca. 3 km til Slagelse Station.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger på kanten af Slagelse by i et bakket morænelandskab. Det omkringliggende område og videre mod nord er primært opdyrkede landbrugsarealer med spredt bebyggelse. Området er domineret af lige, smalle og parallelle veje med husmandssteder langs disse. Mod syd ligger Slagelse by med den trafikerede Nordre Ringgade og jernbanen. Mod vest ligger et udbygget parcelhuskvarter samt et større byudviklingsområde, Tidselbjerget, hvor der er

mulighed for ca. 400-500 nye boliger. Mod øst ligger endnu et byudviklingsområde, Skovbrynet, hvis lokalplan giver mulighed for ca. 330 boliger.

Lokalplanområdet falder mod nord med op til ca. 10 graders hældning. Den eksisterende bebyggelse i delområde 1 ligger på et relativt fladt areal.

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. 494, 495, 496, 198a, 198c, 198d, 198e, 198f og 198g.

Tinglyst: 26.09.2022

Titel: Deklaration vedr. kloakledninger og vandledning.

Påtaleberettiget: SK VAND A/S, SK SPILDEVAND A/S.

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

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.

VANDLØBSLOVEN

Der bør ikke bygges oven på dræn, da afvandingen ikke må ikke forringes. Grundejer er forpligtet til at vedligeholde sine dræn (dvs. man skal kunne komme til rørene). Det er muligt at omlægge dræn, hvilket kræver en tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Jordforurening

Matriklerne i lokalplanområdet 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).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Grundvand

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

Naturbeskyttelsesloven § 3, Natura 2000 samt Habitatsdirektivets bilag IV

Der ingen registrerede forekomster af beskyttet natur jf. naturbeskyttelseslovens §3. Det vurderes ved luftfotos ligeledes ikke, at der er forekomster af beskyttet natur indenfor projektets grænser.

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 9 km. Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

På grundlag af gennemgang af databaser, faglig viden om arternes yngle- og rasteområder samt screening af kort vurderes det, at projektet ikke er i konflikt med beskyttelsen af bilag IV-arter og ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arterne. Realiseringen af planen/projektet kan derfor gennemføres uden at forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller raste-sted for bilag IV-arter.

Kloakplanlægning

Området er omfattet af tillæg til Spildevandsplan for Slagelse Kommune 2019. Området er separatkloakeret. Overfladevand må jf. spildevandsplanen ledes til kloak efter neddrøsing til 2 l/s/ha.

Lokalplanen udlægger areal med mulighed for tilbageholdelse af overskydende regnvand.

Vandforsyning

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

Renovation

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at Museumsloven og de arkæologiske interesser er medtaget i lokalområdet og har ikke yderligere kommentarer.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27. Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

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

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

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

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

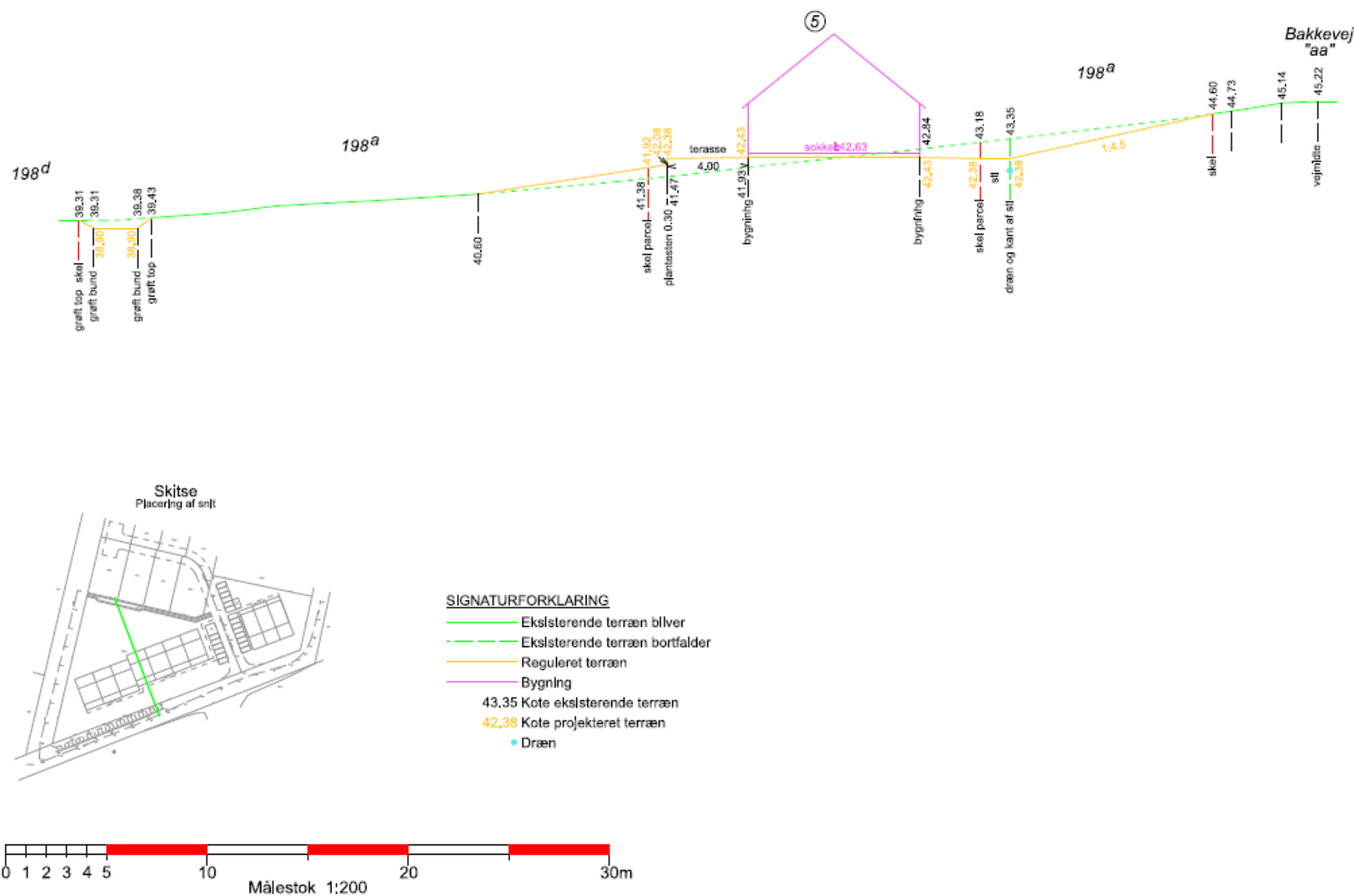


BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

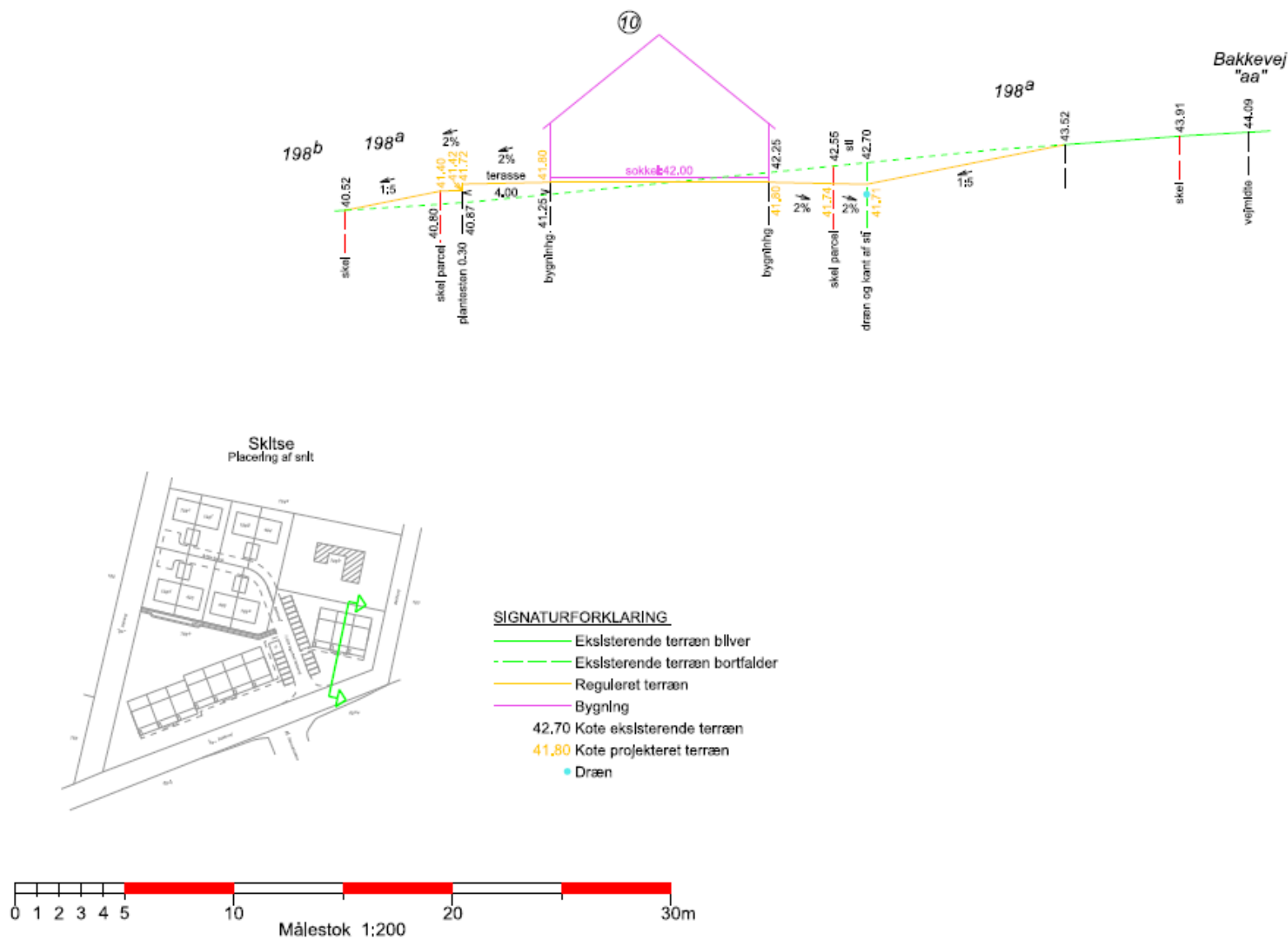


Eksempel på udformning og placering af ny bebyggelse.
Udarbejdet af bygherre.

BILAG 4: PRINCIP - INDPASNING I DELOMRÅDE 2



BILAG 5: PRINCIP - INDPASNING I DELOMRÅDE 3





MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1305

Boligbebyggelse ved Bakkevej, Slagelse

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

April 2025

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

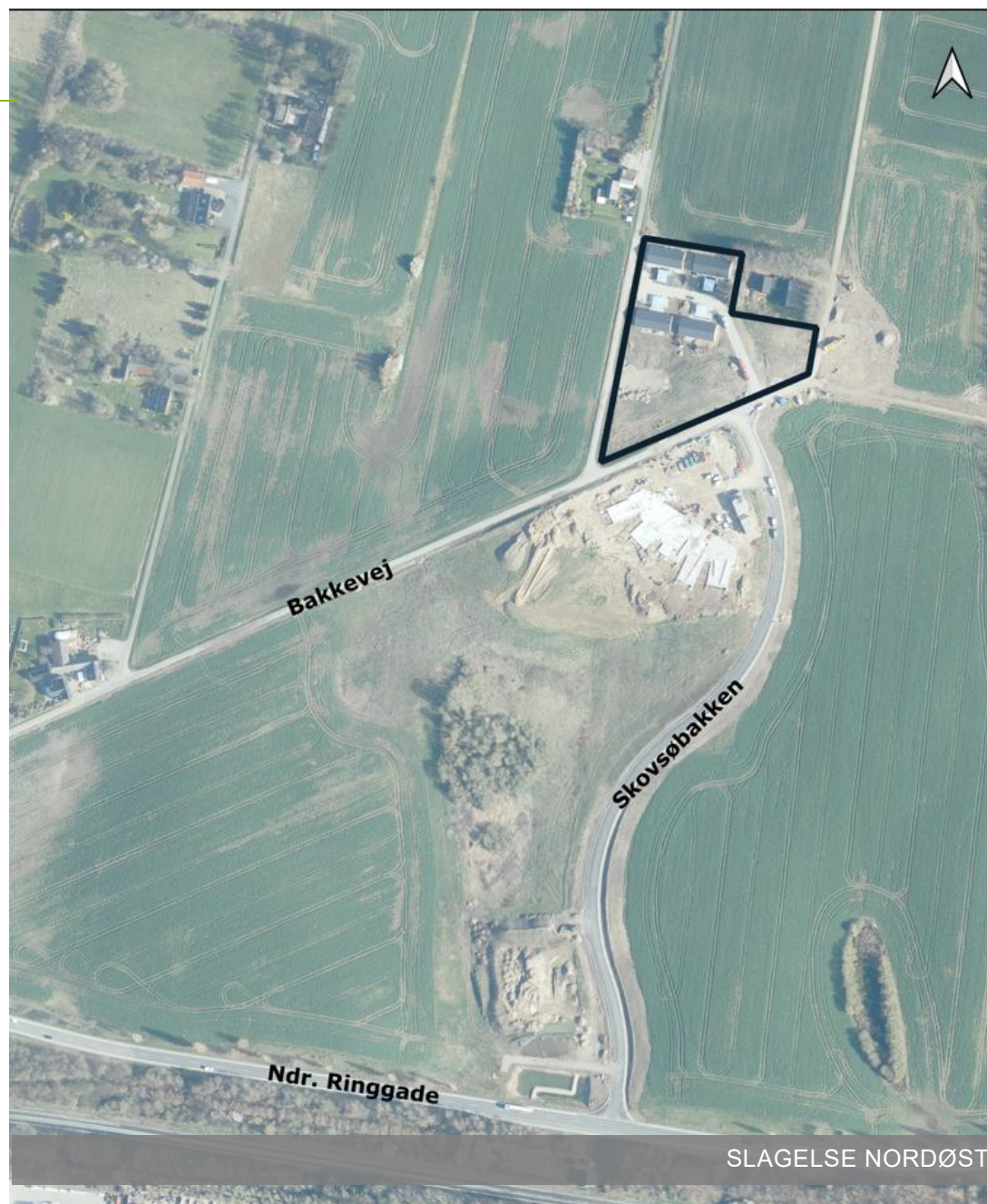
DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger bestemmelser for en ny boligbebyggelse ved Bakkevej, bestående af 10 nye boliger samt otte allerede opførte boliger i fire dobbelthuse.

Lokalplanen sikrer at der etableres fælles opholdsarealer af høj kvalitet og boligbebyggelsen tilpasses landskabet og det eksisterende terræn.

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 NORDØST

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			
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		x		Lokalplanområdet indgår som en del af en større byudvikling i området nordøst for Slagelse By. Områdets omfang er begrænset og vil ikke påvirke den planlagte helhedsplan.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		x		Regnvand skal håndteres jf. spildevandsplanen.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	x			
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	x			

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

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

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelses-status 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	VÆSENTLIG 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, gade- kær o.lign.	x			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.	x			
Offentlige transportmuligheder.	x			
Opholdsarealer.	x			
Tryghed, kriminalitet mv.	x			
Friluftsliv – rekreative interesser.	x			
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.	x			
Trafiksikkerhed.	x			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	x			
Grønne områder, skovrejsning	x			
Husdyrbrug: lugtgener	x			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.	x			
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.	x			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	x			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.	x			
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		x		Overfladevand ledes til kloak.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.	x			
Afledning af spildevand og rensning.	x			
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.	x			
Havmiljø.	x			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	x			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	x			
Flytning af jord.		x		Lokalplanen stille krav til minimum af terrænregulering. Overskydende jord køres væk fra området.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Deponering af jord.	x			
Råstoffer.	x			
Deponi af affald.	x			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	x			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	x			
Skovbyggelinje.	x			
Klitfredede arealer.	x			
Kystnærhedszonen.	x			
Landskabsfredninger.	x			
Landskabskarakter.	x			
Jordbalance i anlægsprojekter.	x			
Arealforbrug til byudvikling.	x			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	x			
Visuel påvirkning.		x		Ny bebyggelse skal indpasses i terrænet.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	x			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttel- sesområder).	x			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	x			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	x			
Vildtreservater.	x			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1305

Gennemførelse af lokalplanens muligheder medfører ikke påvirkning af miljøet, som ikke kan håndteres i overensstemmelse med gældende lovgivning.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
LP 1305 Boligbebyggelse ved Bakkevej.		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 10 boliger.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	x	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		x
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		x
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		x
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		x
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		x
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1305 Boligbebyggelse ved Bakkevej – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at planen kun omfatter anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og ikke vurderes til at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.		

Da 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 miljøvurdering.

Helle Weile, Planteam, april 2025