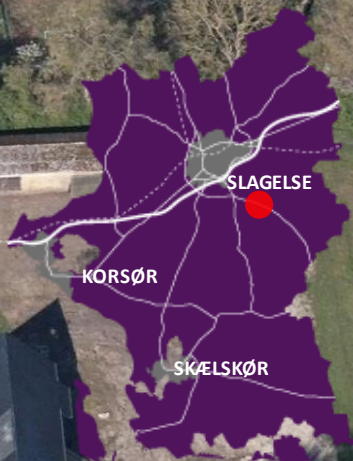




SLAGELSE  
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1233

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51

BOLIGOMRÅDET ELLYS HAVE  
SØRBYMAGLE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2020

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 12 rækkehuse samt 4 dobbelthuse hvoraf et som alternativ kan etableres som parcelhus. Der kan herved maksimalt opføres 16 boliger i området. Området får vejadgang fra Søgårdsvej og vil herudover blive koblet på den eksisterende offentlige sti der løber parallelt med områdets østlige skel.

Lokalplanområdet har en central placering i Sørbymagle og er omgivet af boligbebyggelse mod nord, syd og øst samt af en gammel gård mod vest, der endnu anvendes til landbrug.

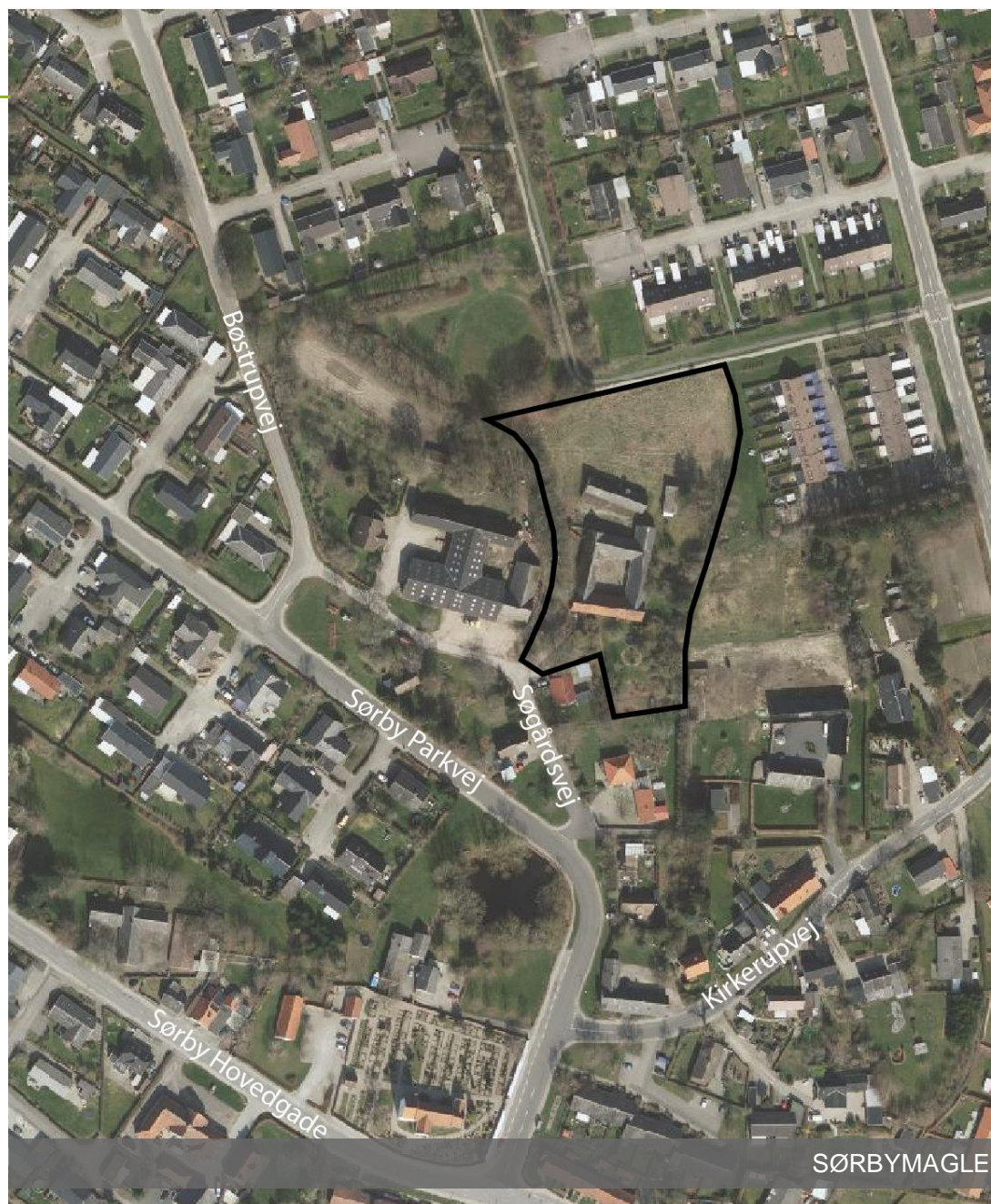
### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 27. november 2020 til den 22. januar 2021.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 22. januar 2021.

Materialet skal sendes til:

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



SØRBYMAGLE

# INDHOLD

|   |    |
|---|----|
| DET HANDLER PLANEN OM.....                        | 2  |
| INDLEDNING .....                                  | 3  |
| § 1 FORMÅL.....                                   | 5  |
| § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....       | 5  |
| § 3 AREALANVENDELSE .....                         | 6  |
| § 4 UDSTYKNING .....                              | 7  |
| § 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....                 | 7  |
| § 6 TEKNISKE ANLÆG .....                          | 8  |
| § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....        | 9  |
| § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING.....        | 10 |
| § 9 UBEBYGGEDE AREALER .....                      | 12 |
| § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....          | 14 |
| § 11 GRUNDEJERFORENINGER.....                     | 15 |
| § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER..... | 16 |
| § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....            | 17 |
| VEDTAGELSE, LOKALPLAN NR. 1233.....               | 19 |
| LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....                     | 20 |
| BILAG 1: MATRIKELKORT.....                        | 34 |
| BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....               | 35 |
| BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....                   | 36 |
| BILAG 4: UDSTYKNINGSPLAN .....                    | 37 |
| BILAG 5: ZONEKORT .....                           | 38 |
| BILAG 6: BEPLANTNINGSLISTE.....                   | 39 |
| KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51.....                     | 41 |

# INDLEDNING

## HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

## HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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



*Lokalplanområdet set fra det nordøstlige hjørne af grunden.*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål.
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, friarealer, veje, stier og tilkørselsforhold.
- 1.3 At sikre udlæg af regnvandsbassin, til håndtering af overfladevand i området.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Sørbymagle By, Sørbymagle**

6a, 27a

samt alle parceller, der efter den 22. januar 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

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

#### *Ad 2.2*

*Lokalplanen muliggør at området kan udvikles i etaper. Lokalplanen er derfor opdelt i 2 delområder. Inddelingen er ikke et udtryk for særskilte ejerforhold. Når hele lokalplanområdet er udviklet, vil boligerne have lige adgang til hele det fælles friareal med tilhørende fælles faciliteter, og der vil blive oprettet en grundejerforening for det samlede lokalplanområde.*

*Inddelingen af lokalplanområdet er ikke et udtryk for at området skal udbygges i en bestemt rækkefølge. En udbygning af området kan starte fra enhver af delområderne.*

### **2.3 Zoneforhold**

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med skravering på kortbilag 5, til byzone.

Følgende areal overføres til byzone:

#### **Sørbymagle By, Sørbymagle**

Matr. nr. 6a ca. 7023 m<sup>2</sup>

## **§ 3 AREALANVENDELSE**

---

### **3.1 Anvendelse, delområde 1**

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse eller åben/lav bebyggelse.

### **3.2 Anvendelse, delområde 2**

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende parkeringspladser, fælles friareal og regnvandsbassin.

### **3.6 Erhverv i bolig**

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

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

**Ad 4.1**

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

**Ad 5.1**

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

**Ad 5.2**

Med ”i princippet” menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

Boligvejen kan etableres med permeabel belægning, hvorved arealet til regnvandsbassin kan minimeres.

**Ad 5.4**

Med ”i princippet” menes, at stier kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.

## § 4 Udstykning

---

**4.1 Udstykningsprincip**

Boligejendomme kan kun udstykkes som vist på den retningsgivende udstykningsplan i kortbilag 4. Inden for lokalplanområdet må der maks. udstykkes 16 boliger. Boligejendommene ”15” og ”16”, som vist på kortbilag 4, kan dog sammenlægges til én åben lav parcel.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

**5.1 Vejadgang**

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

**5.2 Boligvej**

Der udlægges areal til en boligvej som vist i princippet på kortbilag 2. Boligvejen skal udlægges i 7 meters bredde og have en befæstet kørebane på min. 5,5 m. Det er tilladt enten at anlægge rabat i begge sider af vejen eller at anlægge en bred rabat på den ene side af vejen.

Boligveje skal befæstes med fast belægning.

**5.3 Tilgængelighed**

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

### STIER

**5.4 Stier**

Der skal udlægges stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal udlægges i min. 2,0 m bredde og befæstes med grus i min. 1,5 m bredde.

Hvis lokalplanområdet udvikles i etaper, skal der anlægges midlertidige stier, som sikrer adgang til Legeområdet jf. kortbilag 2.

**Ad 5.5**

*Parkeringspladser og indkørsel kan etableres med permeabel belægning, hvorved arealet til regnvandsbassin kan minimeres.*

**Ad 5.7**

*Med "i princippet" menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget*

**PARKERING****5.5 Parkering**

Der skal mindst etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne til boligerne skal etableres inden for byggefeltene. Dog kan én parkeringsplads til parcel nr. 12 etableres ved gæsteparkeringen, jf. § 5.7.

**5.6 Parkering ved handicapforhold**

Ved udformningen af gæsteparkeringspladser på arealet vist på kortbilag 2, skal minimum 1 parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

**5.7 Gæsteparkeringspladser**

Der udlægges areal til gæsteparkeringspladser som vist på kortbilag 2. I forbindelse med gæsteparkeringspladserne kan den ene af de to parkeringspladser til grund nr. 12 etableres, som vist på kortbilag 4.

**VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE****5.8 Vendepladser**

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

**§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

---

**6.1 Ledninger, kabler mv.**

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

**6.2 Tekniske installationer til områdets forsyning**

Tekniske installationer som ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o. lign. skal integreres i bebyggelsen eller afdækkes.

**6.3 Kloakering**

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



## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

### Ad 7.1

Med ”efter princippet” menes, at bebyggelsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige byggeanmodning.

### Ad 7.4

Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse (sammenbyggede enfamiliehuse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende bebyggelse) for hver boligenhed skal have et grundareal på min. 400 m<sup>2</sup> ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal.

### PLACERING OG BYGGEFELTER

#### 7.1 Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene, som er vist på kortbilag 2, og må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra skel.

Bestemmelserne gælder ikke for naboskel mellem sammenbyggede enfamiliehuse.

Byggefelter må overskrides med maks. 0,5 meter for tagudhæng inkl. tagrende.

Doppelthuset i delområde 1 kan erstattes af et fritliggende enfamiliehus jf. §§ 4.1, 3.1.

#### 7.2 Sekundære bygninger på grunde der er 300 m<sup>2</sup> eller større

Carporte, garager, redskabsskure, cykelskure, og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> per grund kan placeres efter bygningsreglementets regler.

#### 7.3 Sekundære bygninger på grunde mindre end 300 m<sup>2</sup>

Carporte, garager, redskabsskure, cykelskure, og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 30 m<sup>2</sup> per grund kan placeres efter bygningsreglementets regler.

### OMFANG

#### 7.4 Bebyggelsesprocent

Lokalplanen fastsætter følgende maksimale bebyggelsesprocenter:

- 30 % for den enkelte ejendom til åben lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehus.
- 40 % for tæt-lav bebyggelse. Grundenes andele i fællesarealet kan medtages ved beregning af grundens størrelse i forhold til bebyggelsesprocenten

#### 7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1,5 etage (1 etage med udnyttet tagetage).

#### 7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

### FARVER

#### 8.1 Farver

Facader skal fremstå i jordfarver, samt deres blanding med sort og hvid.

#### Ad 8.1

De viste farver er fra jordfarveskalaen. Jordfarverne udgør ikke en udtømmende liste, men er alene eksempler på hvordan jordfarver kan se ud. Farvenuancerne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

|   |   |   |
|---|---|---|
|    |    |    |
| Ultramarinblå   | Lys ultramarin  | Lys berlinerblå   |
|    |    |    |
| Brændt umbra  | Lys brændt umbra  | Berliner/Pariserblå   |
|    |    |    |
| Dodenkopf   | Lys dodenkopf   | Oxydsort (varm)   |
|    |    |    |
| Engelskrød  | Lys engelskrød  | Varm grå  |
|   |   |   |
| Rødokker  | Lys rødokker  | Kønrøg (kold)   |
|  |  |  |
| Terra di siena, rå  | Lys rå siena  | Kold grå  |
|  |  |  |
| Guldokker   | Lys guldokker   | Kridt   |



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgrøn

## 8.2 Farver, rækkehuse og dobbelthuse

Rækkehuse og dobbelthuse skal udføres med et gennemgående arkitektonisk udtryk inden for hvert delområde.

### FACADER

#### 8.3 Facader

Facader skal fremstå som blank eller vandpudset mur i teglsten eller som pudsede facader.

#### 8.4 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas, træ, eternit eller metal.

#### 8.5 Sekundære bygninger

Carporte, garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger skal udføres i træ, glas, eternit, metal eller i samme materialer som beboelsesbygningen.

### TAGE

#### 8.6 Tagform

Tage skal udføres som enten sadeltage eller tage med ensidig hældning på maks. 45° i forhold til det vandrette plan eller som flade tage med en hældning på maks. 5°.

#### 8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som carporte, garager, redskabsskure, cykelskure og andre lignende småbygninger kan have en anden taghældning end beboelsesbygningen.

#### 8.8 Tagmaterialer

Tage skal udføres i tegl, beton, stålplader, tagpap, skifer, sedum eller som integreret solcelletag.

Tagpap på tage med en taghældning over 20 grader skal udføres med lister.

**Ad 8.9**

*Det anbefales at solceller nedfældes i tagfladen og integreres i bygningens arkitektur.*

Tagmaterialet må ikke være glaseret eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

**8.9 Solceller**

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**SKILTE**
**8.10 Skilte**

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

**OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING**
**9.1 Fælles friareal**

Der udlægges fælles friareal som vist på kortbilag 2. På friarealet kan etableres regnvandsbassin jf. § 9.9.

**9.2 Beplantning, fælles friareal**

Det fælles friareal skal beplantes med egnskarakteristiske, hjemmehørende træer og buske jf. bilag 6.

**9.3 Beplantning, hæk**

Der skal etableres en hæk mod nabomatrikel som vist på kortbilag 2. Hækken skal i udvokset stand have en højde på maks. 2,5 m og have en afskærmende effekt.

**9.4 Oplag forbudt**

På fælles arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Det er dog tilladt at have oplag bag hegn. Desuden

**Ad. 9.4**

*Opstillede både og uindregistrerede køretøjer vil blive betragtet som et oplag.*

er oplag og containere tilladte på byggegrunde i det omfang, det er nødvendigt for byggeriets opførelse.

## HEGN

### 9.5 Hegn

Hegn i og langs skel mod friarealer, vej og naboskel skal etableres som levende hegn. Hegnet må maks. have en højde af 1,80 meter og kan suppleres med et let hegn.

Dog kan ejerne, såfremt man er enige, indgå aftale om opsætning af faste hegn, f.eks. plankeværker, hegnsmure o.lign. internt i naboskel mellem to ejendomme i en højde af maks. 1,80 meter.

## BEPLANTNING (BEVARING)

### 9.6 Bevaring af beplantning

Træet markeret som bevaringsværdigt på kortbilag 2, skal bevares. Når træet går ud skal der foretages genplantning af et træ af samme træsort.

## TERRÆNREGULERING

### 9.7 Terrænregulering

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

## INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

### 9.8 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.

### 9.9 Regnvand

Regnvand skal jf. Slagelse Kommunes Spildevandsplan forsinkes med 2 l/s/ha på indenfor lokalplanområdet inden udledning til kloaknettet.

#### Ad 9.6

*Beplantningen kan beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.*

#### Ad 9.7

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

#### Ad 9.8

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

### Ad 9.10

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.

Såfremt regnvandsbassinet er større end 100 m<sup>2</sup> og opnår et naturligt plante- og dyreliv, bliver regnvandsbassinet omfattet af Naturbeskyttelsesloven §3, hvorefter regnvandsbassinet er beskyttet mod tilstandsændringer.

### 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,

### 9.10 Regnvandsbassin

Der skal etableres et regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2 der kan bidrage til nedsivning af vand og udvikles som biotop.

Det er tilladt at udvide regnvandsbassinet fra omfanget vist på kortbilag 2, hvis der i anlægsfasen eller i takt med senere klimaændringer skulle opstå behov for det.

Hvis bassinet ønskes udvidet, når der er opstået et naturligt plante- og dyreliv, kan det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

### 9.11 Fællesarealer, legeområde

Der skal etableres et legeområde som vist i princippet på kortbilag 2.

### 9.12 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de fælles arealer inden for hele lokalplanens område. 2 Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer og andre.

Belysning af stier kan udføres som pullertbelysning i en højde af ca. 1.2 m.

## § 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.

### 10.3 Regnvand

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

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.

#### **Ad 10.4**

Det er ikke en forudsætning for ibrugtagning af delområde 1, at hverken legeområde eller fælles friarealer er anlagt.

#### **Ad 10.6**

Da det ikke umiddelbart kan udelukkes, at der kan opholde sig flagermus i bygningerne på grunden, som skal rives ned, skal bygningerne efterses for flagermus inden nedrivning. Derfor skal den lokale vildtkonsulent kontaktes forud for nedrivning af huset. På vejledning fra vildtkonsulent skal huset efterses for tilstedeværelse af flagermus, og eventuelle flagermus skal håndteres efter vildtkonsulentens retningslinjer.

#### **10.4 Legeområde**

Ny bebyggelse i delområde 2 må ikke tages i brug, før der er anlagt et legeområde jf. § 9.10, og der er sikret adgang til legeområdet jf. § 5.4.

#### **10.5 Fælles friarealer**

Ny bebyggelse i delområde 2 må ikke tages i brug, før de tilhørende fælles friarealer er etableret.

#### **10.6 Eksisterende bebyggelse**

Ny bebyggelse i delområde 2 må ikke tages i brug, før den eksisterende bebyggelse er fjernet.

## **§ 11 GRUNDEJERFORENINGER**

---

### **11.1 Medlemspligt**

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

### 11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

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

### 11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

### 11.4 Pligt

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

### 11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 4 boliger er taget i brug. Dette kan dog undlades, såfremt der kun er én grundejer for det samlede lokalplanområde.

Slagelse Kommune kan kræve grundejerforeningens oprettelse.

### 11.6 Oprettelse og medlemspligt, delområder

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

### 11.7 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 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.



## SERVITUTTER

### 12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

#### 13.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

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 22. januar 2021 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 22. januar 2022.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 13.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

#### Ad 13.1

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

#### Ad 13.2

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

*Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens*

*formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.*

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.*

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

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

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

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN NR. 1233

---

Lokalplan 1233 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 23. november 2020.

# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

## HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

### Lokalplanforslaget

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

### Den endelige lokalplan

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

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

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

## LOKALPLAN 1233's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Som ved så mange andre landsbyer, er boligudviklingen i Sørbymagle historisk set sket omkring kirken og de gamle gårde i området. I Sørbymagle er der sket en lille men jævn boligudvikling siden 1970'erne. Lokalplanområdet rummer en af områdets gamle gårde, som blev opført omkring år 1900. Forud for udarbejdelsen af denne lokalplan, er der sket et generationsskifte og gården står nu tom hen, og har på mange måder udtjent sin tid, da den ikke lever op til den generelle moderne boligstandard eller lokale efterspørgsel i Sørbymagle. Det er derfor ejers ønske, at gården nedrives og omdannes til et område med tidssvarende boliger.

## Formål

Slagelse Kommune ønsker med lokalplan 1233 at fortsætte den hidtidige boligudvikling af Sørbymagle. Lokalplanområdet har en central beliggenhed i byen og grænser direkte op til offentlig sti og park.

## Indhold

### Anvendelse og delområder

Lokalplan 1233 giver mulighed for at opføre 12 rækkehuse samt 4 dobbelthuse hvoraf et som alternativ kan etableres som parcelhus.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder. I delområde 1 kan der etableres 1 dobbelthus eller 1 parcelhus. I delområde 2 kan der etableres 12 rækkehuse og 1 dobbelthus med tilhørende fælles friarealer samt legeområde.

Inddelingen af lokalplanområdet er ikke et udtryk for at området skal udbygges i en bestemt rækkefølge. En udbygning af området kan starte fra enhver af delområderne. Flexibiliteten i boligudviklingen skyldes, at lokalplanområdet ligger midt i Sørbymagle by. Det er af denne årsag ingen risiko for, at en delvis udbygning af området vil komme til at fremstå som en "satellit" i den samlede by.

### Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Søgårdsvej i syd. Fra Søgårdsvej udlægges en boligvej til betjening af det nye boligområde. I boligområdet etableres der en intern sti som løber fra øst til vest, på tværs af lokalplanområdet. Mod øst forbinder stien lokalplanområdet til et offentligt stisystem, og mod vest til en legeområde.

For at sikre tilstrækkelig parkering fastsætter lokalplanen krav om, at der skal anlægges minimum 2 parkeringspladser pr. bolig. Hertil anlægges 3 gæsteparkeringspladser, hvoraf en anlægges som handicapparkeringsplads.

### Fælles friarealer

Omkring boligbebyggelsen er der udlagt fælles friareal, med et legeområde i det nordvestlige hjørne og mulighed for opholdsområde ved det vestlige skel mellem to boligklynger. Opholdsområdet er tiltænkt borde, stole, grillplads o. lign. inventar til beboernes fælles brug. Legeområdet udgør et areal på ca. 200 m<sup>2</sup>. Området er placeret i det nordvestlige hjørne, da det herved



*Bevaringsværdigt bøgetræ ved overkørslen til Søgårdsvej*

grænser direkte op til den tilstødende offentlige park. Tanken er herved, at legeområdet og den offentlige park knyttes sammen, således at de i praksis kommer til at fungere som en naturlig forlængelse af hinanden.

Da lokalplanen muliggør, at området udbygges i etaper, sikrer lokalplanen at der etableres fælles friareal og legeområde til rækkehusene, uanset hvilket område der udvikles først.

#### Beplantning

Indenfor lokalplanområdet findes et stort bøgetræ. Træets størrelse og alder giver området en historisk dybde der kan være med til at forankre nyt moderne byggeri i Sørbymagles historiske bykerne. Træet er herudover med til at styrke dyre og planteliv i området og lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om at det skal bevares.

#### Klimasikring

Regnvand ledes ved gravitation til grundens laveste punkt, hvor der etableres et regnvandsbassin til opsamling og forsinkelse af regnvandet, før det ledes videre til kloaksystemet.

Regnvandsbassinets endelige størrelse fastlægges ifm. valg af belægningstype til boligvejen samt ved nærmere undersøgelse af områdets jordlag.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2017

#### Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanen foreskriver, at arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og udvikles indefra og ud, så der sikres forskel mellem by og land, og så det undgås, at bebyggelse spredes i det åbne land. Lokalplanen forholder sig til følgende retningslinjer:

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

1.1.13 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

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

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

1.2.6 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

4.3.2 Ved byudvikling, herunder nyudlæg til bebyggelse, byomdannelse og anlægsaktivitet skal den konkrete planlægning eller anlægsaktivitet forholde sig til, hvordan en trussel for oversvømmelse kan håndteres.

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 10.B2, hvorom gælder:

Plannummer: 10.B2

Rammenavn: Søgårdvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse.

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav boligbebyggelse og 40 for tæt-lav boligbebyggelse.

Maks. etageantal og højde: 1 etage i 8,5 meters højde.

Øvrige bestemmelser: De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Lokalplan 1233 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for 10.B2, idet kommuneplanens rammebestemmelser angiver et maksimalt etage antal på 1, hvilket er i modstrid med nærværende lokalplans fastsættelse af et etageantal på 1,5. Der skal endvidere gøres opmærksom på, at det i 10.B2 bestemmes, at eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Denne bestemmelse fjernes med kommuneplantillæg nr. 51, da bestemmelsen ikke tillader opførelse af yderligere bebyggelse andetsteds end, hvor der forud for lokalplan 1233 er etableret bebyggelse.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan. Lokalplanområdet grænser i nord og øst op til en tæt-lav bebyggelse, som er opført i 1,5 etage. Det vurderes derfor, at en etageforøgelse på 0,5 i forhold til de hidtidige 1 etage vil sikre helheden ift. områdets eksisterende bebyggelse.

### **Kommuneplantillæg nr. 51**

Med kommuneplantillæg nr. 51 ændres det maksimale etageantal indenfor lokalplanområdet fra 1 til 1,5.

Kommuneplantillægget er at finde på side 40.

---

## **ZONEFORHOLD**

En andel af lokalplanområdet, matr. 6a, Sørbymagle by, Sørbymagle er beliggende i landzone, men ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

---

## **EKSISTERENDE FORHOLD**

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



### **Eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Sørbymagle by og området er i kraft af sin centrale placering flankeret af bebyggelse til alle side. Nord og øst for lokalplanområdet findes en nyere tæt-lav bebyggelse, mens der syd for lokalplanens afgrænsning ses en ældre åben-lav bebyggelse. Stik vest for planområdet ses en større landbrugsejendom.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes af Søgårdsvej.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Omkring 300 meter fra lokalplanområdet findes busstoppesteder, som giver mulighed for, at tage offentlig transport til Slagelse, Næstved og Dalmose.

### **Skoler og institutioner**

Omkring 600 meter fra lokalplanområdet findes Hvilebjergsskolen og Sørbymagles daginstitutionstilbud, Skovbrynet, der er en aldersintegreret daginstitution med brugere fra alderen 0 til 12.

### **Landskabelige forhold**

Sørbymagle er beliggende i et landskab, som øst for byen udgøres af et småbakked dødislandskab, mens området syd, vest og nord er landbrugsflade.

### **Rekreative forhold**

Under 100 meter nord for lokalplanområdet ligger et rekreativt opholdsareal med gadekær, kælkebakke og inventar såsom bænke og lign., som allerede anvendes af den omkringliggende bebyggelse.

### **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. 6a, Sørbymagle By, Sørbymagle

Tinglyst: 19.06.75

Titel: Deklaration om rørledning

Påtaleberettiget: Slagelse Kommunes 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.

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

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Teknik og Miljø 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):

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). Såfremt under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes, jf. §71 i LFJ.

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.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

## Grundvand

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

Sørby-Kirkerup Vandværks 2 boringer ligger ca. 275 meter sydvest for lokalplanområdets sydlige kant. Afstanden til det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) omkring de 2 boringer er ca. 90 meter fra den sydlige kant. Der er ikke planlagt indsats i forhold til privates anvendelse af pesticider i BNBO omkring de 2 boringer.

## Bilag IV-arter

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter). Alle danske flagermus er bilag IV-arter og er dermed beskyttede.

Alle danske flagermus er bilag IV-arter og er dermed beskyttede. De er desuden fredede, efter artsfredningsbekendtgørelsen.

Der er foretaget en undersøgelse (en lytning med en flagermusdetektor), med henblik på at fastlægge hvilke arter af flagermus der er i området. Undersøgelsen har vist, at der er syv forskellige arter af flagermus.

Der er henholdsvis registreret dværgflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, langøret flagermus, brunflagermus, vandflagermus, frynseflagermus, samt en art som er ubestemt på arealet.

Det fremgår af vurderingen fra rådgiveren, at langøret flagermus og dværgflagermus kan opholde sig i bygninger på eller nær matriklen. De øvrige arter, vurderer konsulenten, kommer fra andre områder.

Da det ikke umiddelbart kan udelukkes, at der kan opholde sig flagermus (langøret- og dværgflagermus) i bygningerne på grunden, som skal rives ned, skal bygningerne efterses for flagermus inden nedrivning. Derfor skal den lokale vildtkonsulent kontaktes forud for nedrivning af

huset, på vejledning fra vildtkonsulenten skal huset efterses for tilstedeværelse af flagermus, og eventuelle flagermus skal håndteres efter vildtkonsulentens retningslinjer.

Da der er tale om forholdsvis almindelige arter af flagermus, og der er lignende landbrugsbygninger i umiddelbar nærhed vurderer vi, at nedrivningen af huset, ikke vil forringe den økologiske funktionalitet.

Slagelse Kommune vurderer, at arealet ikke er velegnet som leve- eller rastested for andre bilag IV-arter.

### **Natura 2000**

Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelse ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er udpeget for Natura 2000-området. Nærmeste Natura 2000-, habitat- og fuglebeskyttelsesområde ligger ca. 6 km fra lokalplanområdet og det vurderes at planen ikke har betydning for disse naturbeskyttelsesområder.

---

## **STØJFORHOLD**

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

---

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede kloaknet. Med lokalplanens gennemførelse vil der blive stillet krav om at lokalplanområdet tilsluttes til det separatkloakeret kloaknet nord for lokalplanområdet.

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.

## Regnvandshåndtering

I Kommuneplan 2017 er det bestemt, at udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.

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. Overfladevand ledes derfor til et regnvandsbassin, der placeres i lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Terrænets fald kan udnyttes positivt til dette. Derved forøges den rekreative værdi i området, og afstrømningen vil kunne reduceres undervejs.

Der er afsat et areal til et regnvandsbassin i den lavereliggende, nordøstlige del af lokalplanområdet. Et bassin kan udformes på forskellige måder. Det kan være et vådt bassin, der er udformet som en lille sø med brinker og planter, der egner sig til formålet. Overfladevand ledes til dette bassin, inden det forsinket ledes videre til regnvandskloakken. Der vil altid stå vand i bassinet. Et forsinkelsesbassin kan også udformes som et tørt bassin. Et tørt bassin er et bassin, hvor overfladevandet ligeledes ledes hen, inden det forsinket ledes til regnvandskloakken. Men her tømmes bassinet for vand, hvorefter det indgår i den almindelige brug af området. Typisk er bassinet tilsået med græs.

Et synligt forsinkelsesbassin anbefales pga. sine rekreative værdier, men det bør undersøges nærmere, om dimensioneringen af bassinet er tilstrækkeligt til at kunne forsinke vandet tilfredsstillende. Lokalplanen giver også mulighed for at placere et forsinkelsesbassin under parkeringsarealet. Bassinet skal dimensioneres, så forsinkelsen svarer til de krav, der stilles i udledningstilladelsen.

Overfladevand ledes via kloak til Slagelse rensningsanlæg, hvor det vil blive håndteres.

## Vandforsyning

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

### Renovation

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

### Varmeplanlægning

Området er omfattet af godkendt kollektiv varmforsyning med naturgas, og området er i dag naturgasforsynet. I henhold til varmforsyningsloven skal det dog være muligt at etablere alternativ varmforsyning, hvis der er tale om en miljømæssig gevinst.

## BYGGELOVGIVNINGEN

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

### Handicaptilgængelighed

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

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

## MUSEUMSLOVEN

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

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

*Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.*

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 der i lokalområdet ikke er kendskab til registrerede fortidsminder på selve lokalplansarealet og nærmeste registrerede fortidsminde befinder sig små 200 meter mod sydøst. Planer for byggemodning er på den baggrund ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser. Dette er dog ikke ensbetydende med, at lokalplansområdet ikke kan rumme forhold af klar arkæologisk interesse. Generelt synes lokalplansområdet således at have en topografisk gunstig placering på vestsiden af en lille lokal højning, som også kan have været tillokkende for forhistorisk bebyggelse eller anden aktivitet.

Mere afgørende synes gården på lokalplansarealet sammen med gården mod vest at udgøre en sidste rest af den gamle Sørbymagle landsby. Disse gårde kan meget vel have ligget med denne position helt tilbage fra middelalderen, og specielt de frie arealer på matrikel 6a kan

*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.*

derfor gemme spor efter diverse aktivitet tilbage i tidlig historisk tid. Dette kan også gælde arealet under de stående bygninger, såfremt disse ikke er blevet gennemgribende moderniserede gennem tiden.

Vestsjællands Museum anbefaler gennemførelse af arkæologisk prøvegravning i lokalplansarealet forud for påbegyndelse af byggemodningsaktiviteter.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND  
 Forten 10  
 4300 Holbæk  
 Tlf. 59 43 23 53  
 Arkæologi tlf. 25 52 83 83  
 E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## KULTURHISTORIE

### Kirkebyggelinjer

Lokalplanområdet ligger indenfor en kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkers synlighed i landskabet begrænses. Dette har den konsekvens, at det er forbudt, inden for 300 meter fra en kirke, at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsen må have en maksimal højde på 8,5 meter.

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

MV-screeningen viser, at lokalplanområdet i dag ikke finder rekreativ anvendelse, og således i sin nuværende form ikke vurderes i repræsentere et vigtigt rekreativt rum for Sørbymagles befolkning. Med lokalplan 1233 planlægges der imidlertid for en tæt-lav bebyggelse, i mulig kombination med åben-lav bebyggelse, som vil få adgang til grønne friarealer, hvor der vil være mulighed for at lokalplanområdets beboere og omkringliggende naboer vil kunne mødes og indgå (nye) fællesskaber. I denne sammenhæng viser screeningen også, at der i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet findes et rekreativt opholdsareal med gadekær, kælkebakke og inventar såsom bænke og lign., som allerede anvendes af den omkringliggende bebyggelse.



Det vurderes ikke, at den tæt-lave bebyggelse nord og øst for lokalplanområde vil afstedkomme væsentlige skyggepåvirkninger, ligesom det også vurderes at etablering af tæt-lave bebyggelse indenfor lokalplanområdet heller ikke vil resultere i skyggeeffekter for lokalplanområdets naboer. Det vil dog kunne forventes, at der ved opførelse af bebyggelse indenfor lokalplanområdet vil kunne forekomme støj og øget trafik til området. Lokalplanområdet ligger endvidere indenfor en kirkebyggelinje. Dette gøres ved, at lokalplanen fastsætter et maksimalt etageantal og byggehøjde på henholdsvis 1,5 etager og 8,5 meter. Herved vurderes det, at lokalplan 1233 ikke giver mulighed for en bebyggelse der kan skæmme Sørbymagle Kirke eller på anden vis begrænser kirkens synlighed i landskabet.

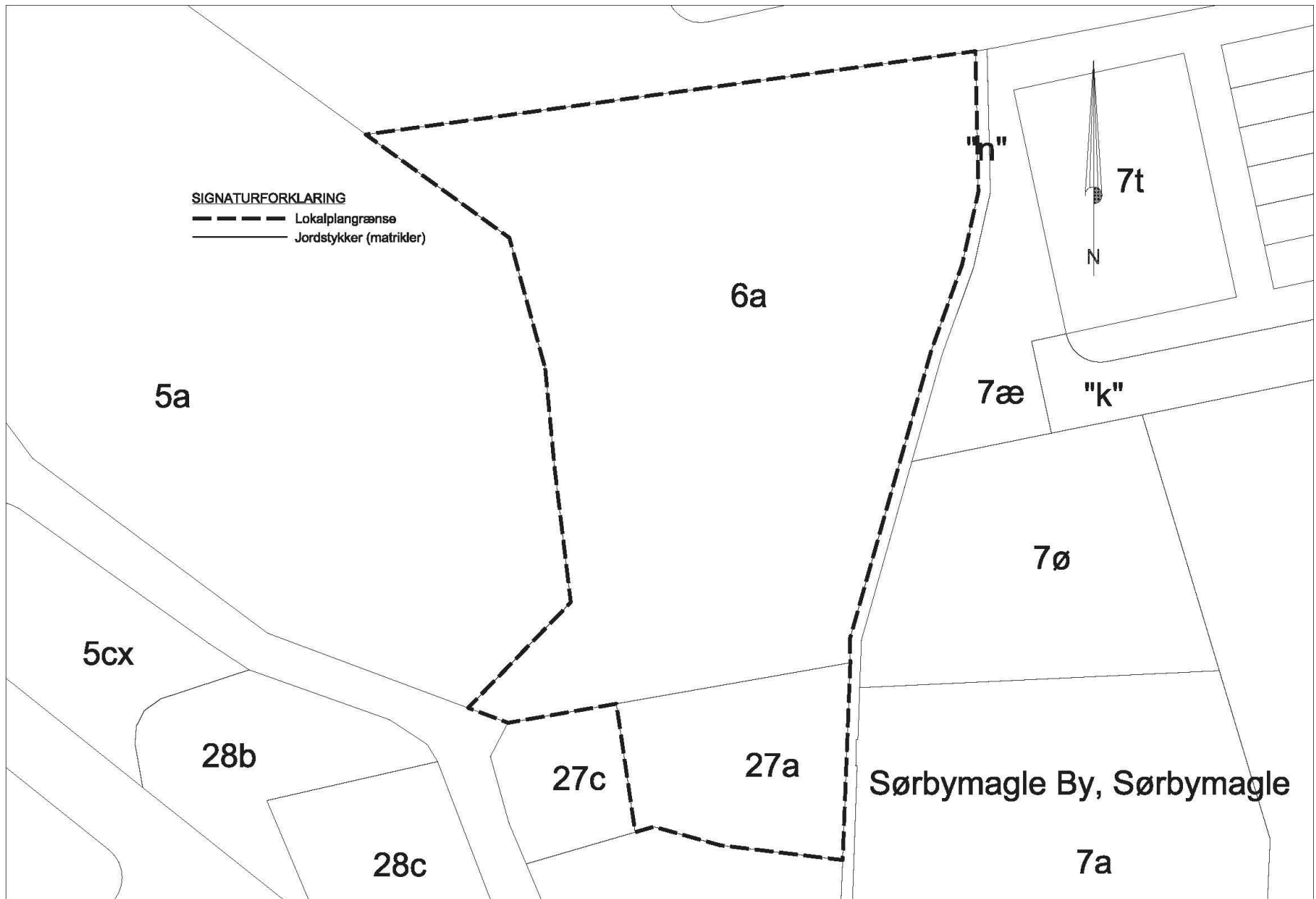
Hvad angår vejtilslutningen til lokalplanområdet, er området i dag betjent af en smal adgangsgivende vej der har et mindre godt udsyn. Den eksisterende tilkørselsmulighed er ikke dimensioneret til flere boliger, hvorfor der med lokalplan 1233 tilvejebringes en løsning for tilslutning til Søgårdsvej så der opnås et godt udsyn. Træer skal være beskåret i 5. m. højde. Øst for vejtilslutningen til Søgårdsvej står et flot bøgetræ, som gøres bevaringsværdigt.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og middel grundvandsstand. Det vurderes at etableringen af et boligområde ikke medfører forringelser af grundvandet, da området i dag og fremover vil blive anvendt til boligformål. I forlængelse heraf er det således også værd at bemærke, at en realisering af lokalplanen ikke forventes at føre til øget risiko for forurening af jord med henvisning til samme begrundelse.

Fortætningen af området vil påvirke den visuelle oplevelse af stedet, idet lokalplanen vil muliggøre ny bebyggelse, som minder mere om den nyere bebyggelse nord og øst for lokalplanområdet, med tæt-lav bebyggelse og parcelhuse – en bebyggelse, der kendetegner en del af bebyggelsen i det øvrige Sørbymagle. Lokalplanen vil dermed muliggøre et projekt, der erstatter lokalplanområdets nuværende historiske og arkitektoniske udtryk - en firelænget gård i bindingsværk med fuldmuret facade og kampestensfacade – og markere en ny afgrænsning ml. der ligger syd og sydvest for lokalplanområdet. Den eksisterende bygningsmasse fremstår imidlertid så forsømt, at det vurderes, at bygningerne ikke er potentielle til at opnå høj bevaringsværdi, hvilket påkræves ved bevaring.

Der er en sandsynlighed for at der lever flagermus indenfor lokalplanområdet i træer med hulheder og i bygningerne. Før bygninger rives ned og store træer fældes kræves der en gennemgang ift. flagermus efter en vildkonsulents vejledning og retningslinjer.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



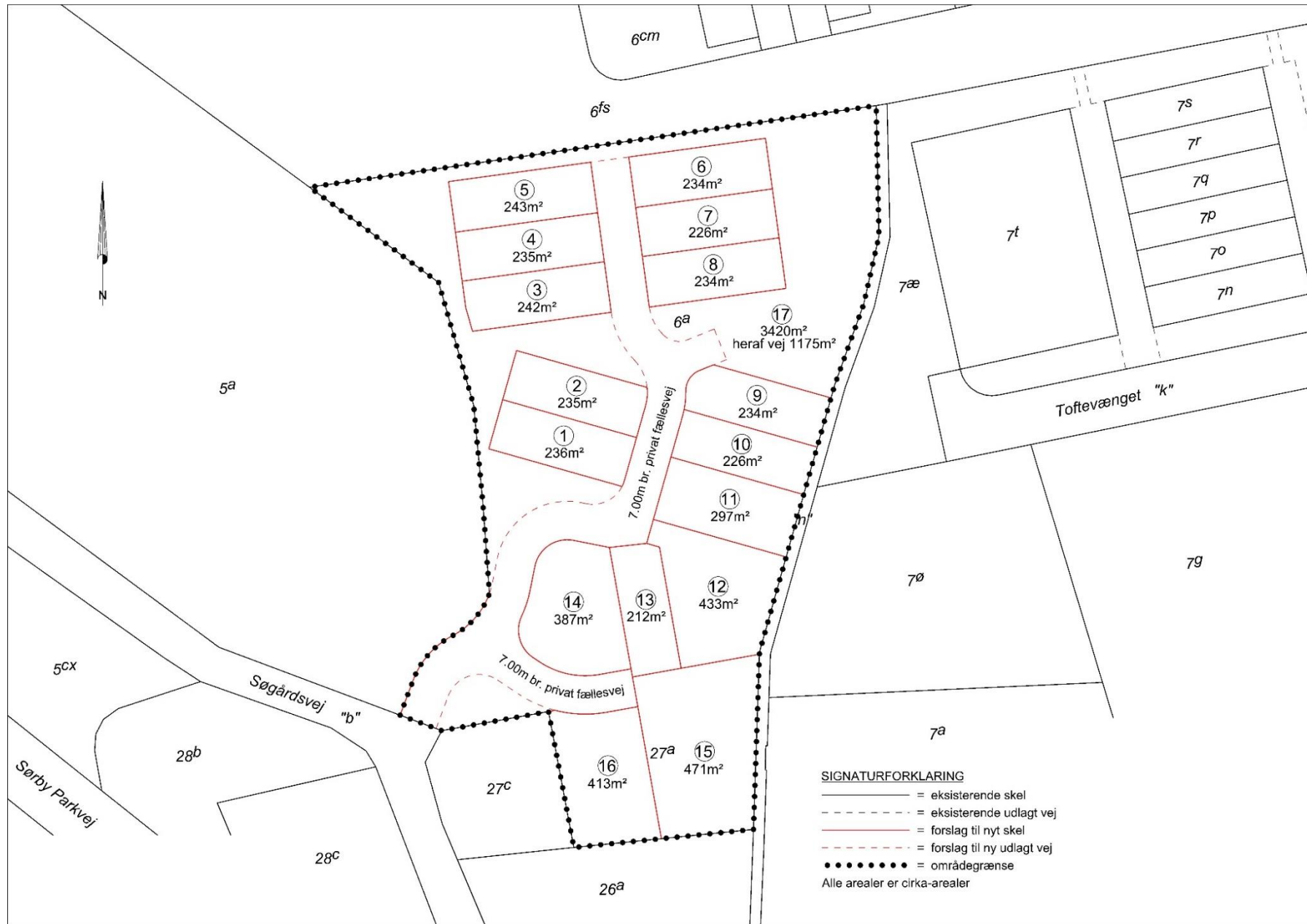
## BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



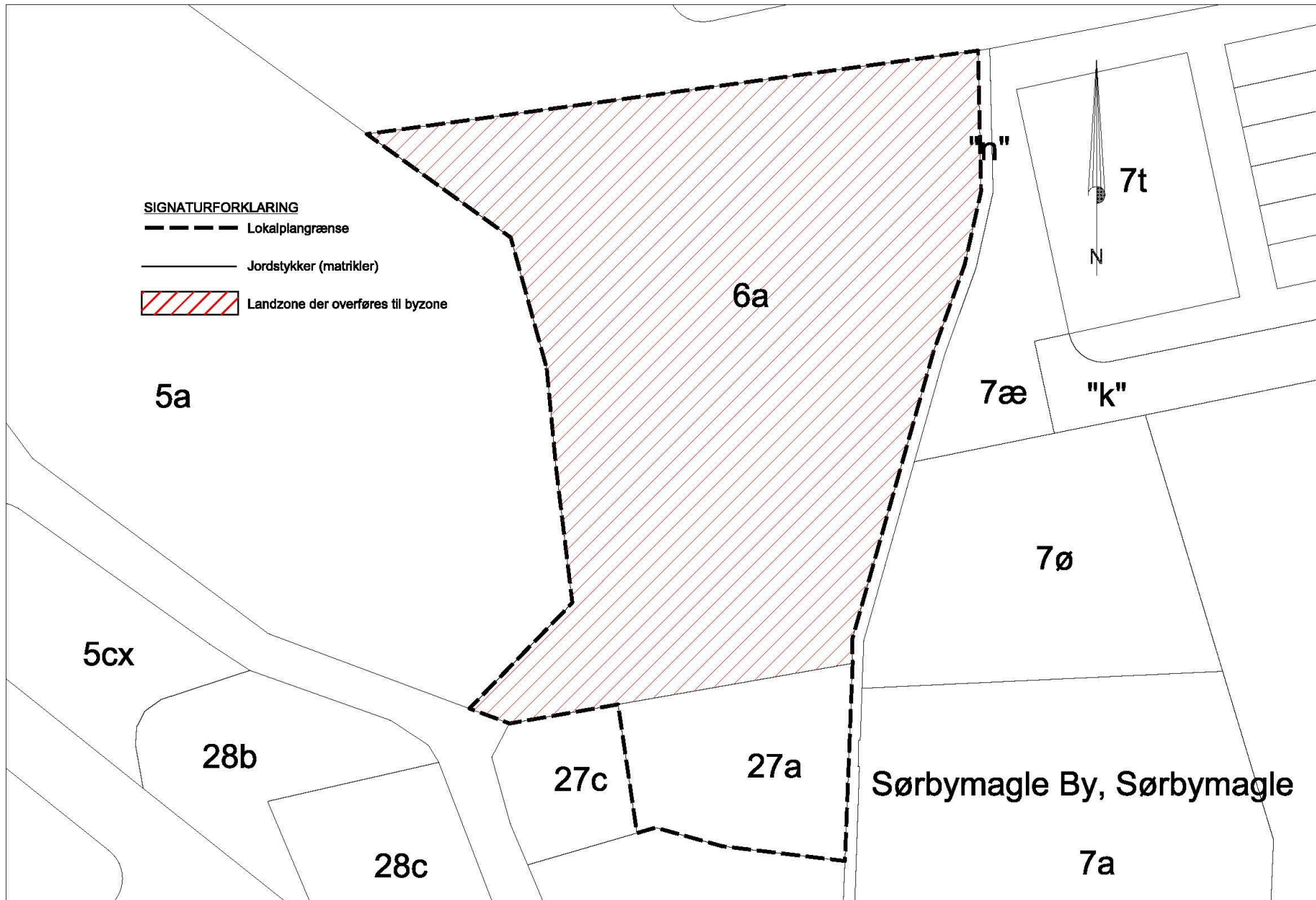
# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



# BILAG 4: Udstykningsplan



# BILAG 5: ZONEKORT



## BILAG 6: BEPLANTNINGSLISTE

| Hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og store buske |                                |                 |                            |
|---|--------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Dansk navn  | Latinsk navn                   | Dansk navn      | Latinsk navn               |
| Alm. hvidtjørn  | <i>Crataegus laevigata</i>     | Kvalkved        | <i>Viburnum opulus</i>     |
| Alm. hylde  | <i>Sambucus nigra</i>          | Rød kornel      | <i>Cornus sanguinea</i>    |
| Alm. hæg  | <i>Prunus padus</i>            | Rødel           | <i>Alnus glutinosa</i>     |
| Alm. røn  | <i>Sorbus aucuparia</i>        | Seljepil        | <i>Salix caprea</i>        |
| Ask   | <i>Fraxinus excelsior</i>      | Skovabild       | <i>Malus sylvestris</i>    |
| Bened   | <i>Euonymus europaeus</i>      | Skovfyr         | <i>Pinus sylvestris</i>    |
| Bævreasp  | <i>Populus tremula</i>         | Slåen           | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Bøg   | <i>Fagus sylvatica</i>         | Småbladet lind  | <i>Tilia cordata</i>       |
| Dunbirk   | <i>Betula pubescens</i>        | Spidsløn        | <i>Acer platanoides</i>    |
| Dunet gedeblad  | <i>Lonicera xylosteum</i>      | Stilkeg         | <i>Quercus robur</i>       |
| Engriflet hvidtjørn                                       | <i>Crataegus monogyna</i>      | Storbladet lind | <i>Tilia platyphyllos</i>  |
| Femhannet pil   | <i>Salix pentandra</i>         | Tørst           | <i>Frangula alnus</i>      |
| Fuglekirsebær   | <i>Prunus avium</i>            | Vortebirk       | <i>Betula pendula</i>      |
| Gråpil  | <i>Salix cinerea</i>           | Vrietorn        | <i>Rhamnus cathartica</i>  |
| Hassel  | <i>Corylus avellana</i>        | Æblerose        | <i>Rosa rubiginosa</i>     |
| Hunderose   | <i>Rosa canina</i>             | Ær              | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Koralhvidtjørn  | <i>Crataegus rhipidophylla</i> | Øret pil        | <i>Salix aurita</i>        |



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGOMRÅDET ELLYS HAVE  
SØRBYMAGLE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2020



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 27. november 2020 til den 22. januar 2021.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 22. januar 2021.

Materialet skal sendes til:

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

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 6a og 27a Sørbymagle By, Sørbymagle, beliggende på adressen Søgårdsvej 6.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at muliggøre realiseringen af lokalplan 1233.

Lokalplan 1233 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde 10.B2 og 10.B1 i Kommuneplan 2017. Rammebestemmelserne for 10.B2 og 10.B1 angiver et maksimalt etage antal på 1 for området, hvilket modstrider nærværende lokalplans fastsættelse af et etageantal på 1,5. Af denne grund tilvejebringes kommuneplantillæg nr. 51 sammen med lokalplan 1233.

Med kommuneplantillæg nr. 51 er der således tale om en forøgelse af etageantallet af begrænset omfang. I denne sammenhæng kan det bemærkes, at lokalplanområdet i nord og øst grænser op til tæt-lav bebyggelse, som er opført i 1,5 etage. Det vurderes, at en etageforøgelse på 0,5 i forhold til de hidtidige 1 etage vil sikre helheden og et volumenmæssigt samspil med den eksisterende bebyggelse i området.

---

### FOROFFENTLIGHEDSFASE

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

---

### DRIKKEVANDSINTERESSER

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

---

**KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.**

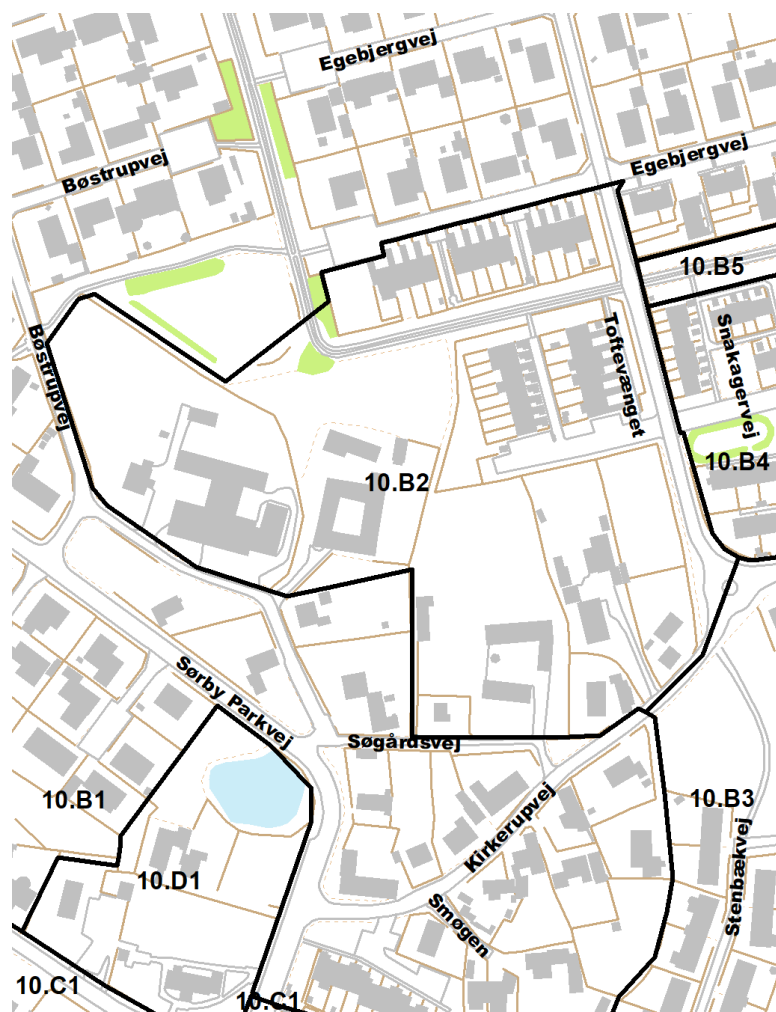
Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for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

I forbindelse med forespørgsel om lokalplanen er det blevet vurderet, at der skal foretages en undersøgelse af hvorvidt der er flagermus i de på nuværende tidspunkt, eksisterende bygninger.

Der er foretaget en lytning med en detektor, og der er konstateret forekomst af 7 forskellige arter af flagermus. Alle arter er forholdsvist almindelige. Konsulenten som har foretaget lytningen, har vurderet at to arter, langøret- og dværgflagermus holder til indenfor området.

I forbindelse med nedrivning skal huset efterses i forhold til flagermus og vildtkonsulenten skal kontaktes for yderligere vejledning.

Da der er tale om forholdsvist almindelige arter af flagermus, og da der er andre landbrugsbygninger i umiddelbar nærhed af huset, som skal rives ned, vurderes det, at den økologiske funktionalitet for flagermus er intakt.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 10.B2, hvorom gælder:

Rammenavn: Søgårdsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

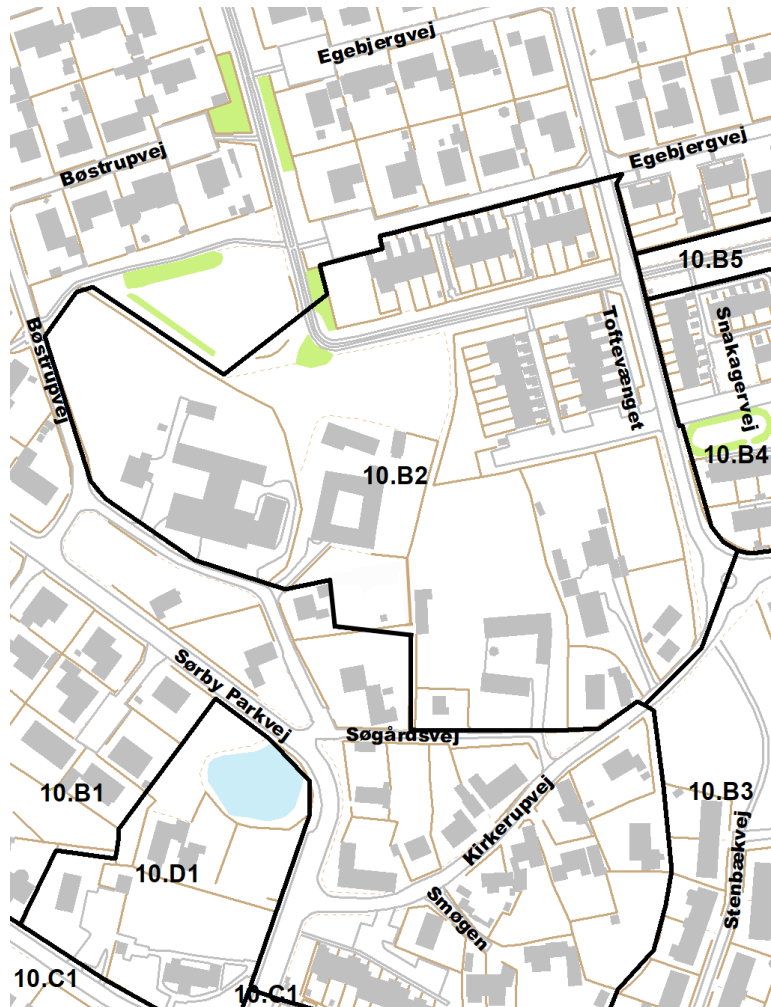
Zonestatus: By- og Landzone

Fremtidig zonestatus: By- og Landzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben-lav. 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav.

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

Øvrige bestemmelser: De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til for centrum af Sørbymagle, hvorom gælder:

For 10.B2 gælder:

Plannummer: 10.B2

Rammenavn: Søgårdsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: By- og Landzone

Fremtidig zonestatus: By- og Landzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben-lav. 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav.

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

Øvrige bestemmelser: De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

# VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51

---

Kommuneplantillæg nr. 51 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 23. november 2020.