

LOKALPLAN NR. 1300

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

TÆT-LAV BOLIGER, TRESTENSVEJ
SKÆLSKØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2025



HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for etablering af 58 tæt-lav boliger i 1-1½ etage, i den østlige del af Skælskør. Området vejbetjenes af en fælles stamvej som deles med nabobebyggelsen mod vest, og som forgrener sig til en boligvej, der løber langs områdets sydlige grænse. Bebyggelsen vil bestå af to cirkelformede bofællesskaber og et fælleshus centralt i området, samt rækkehuse mod nord og syd. Opholdsarealerne består af grønne fællesarealer, mindre gårdrum, og private haver og terrasser.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 1. november 2024 til den 27. december 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 5 høringssvar. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Lokalplanens kortbilag 2 ændres, så byggefeltet med rækkehuse i det østlige hjørne rykkes 0,5 meter ind.
- Der ændres i bestemmelse § 7.1
- Der tilføjes en hegn-signatur på kortbilag 2, og første del af bestemmelse § 9.4 ændres
- Lokalplanens redegørelse for de eksisterende forhold, under "Landskabelige og rekreative forhold", ændres
- I lokalplanens bestemmelse § 9.6 ændres ordet "regnvandskloak" til "kloaksystem".
- Ved bestemmelsen § 9.6 tilføjes der en sætning om fælles vandhåndteringsplan til Ad 9.6
- I afsnittet "Varmeplanlægning" om fjernvarme fjernes Envafor's navn



TRESTENSVEJ, SKÆLSKØR

INDHOLD

HER GÆLDER PLANEN.....	2
DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 UDSYKNING	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	17
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1300	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	33
BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE	34
BILAG 5: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8	35

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med minimum 2 forskellige boligstørrelser,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, veje, parkeringsarealer, renovation og tilkørselsforhold,
- 1.3 at sikre at der etableres opholdsarealer til områdets beboere,
- 1.4 at fastlægge principper for udformning af stamvej, der vil være fælles for lokalplanområdet og for et kommende boligområde vest for lokalplanområdet.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Hesselby By, Eggerslevmagle

Del af matr. 3c

samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Lokalplanområdets areal er ca. 24.500 m².

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med dertil hørende friarealer og fælles faciliteter, adgangsveje, parkeringspladser og stisystemer.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Området må kun udstykkes efter intentionerne i boligbebyggelsen, enten som lokalplanområdet i sin helhed, som storparceller med flere boligenheder eller som parceller til hver enkelt bolig.

4.2 Mindstegrundstørrelse

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 275 m², inkl. andel af fællesarealer og ekskl. andel af vejareal.

Tekniske anlæg og fælleshus er undtaget for denne bestemmelse.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 4.2

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1

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.

Ad 5.2

Der skal forsat være vejadgang for den tilstødende nabogrund, Trestensvej 20.

Inden udlæg af vejen mellem de private boliger i nordlige ende af lokalplanområdet, skal forvaltningen konsulteres, for at sikre at vejens ledninger er i behørig afstand til træernes drypzone, og at dette samtidig bevares.

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

Trestensvej nr. 20 tilsluttes til privat fællesvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Stamvej

Stamvejen udlægges i en bredde på 7 m og med befæstet kørebane på min. 5 m, som vist i princippet på kortbilag 2.

Det er tilladt at befæste vejen med asfalt og belægningssten.

Befæstelserne skal kunne holde til brug af tunge køretøjer, såsom renovationskøretøjer.

Vejen skal udføres med et fortov på min. 1,5 m. Fortovet må ikke ligge imellem parkeringspladser og vejen, og skal derfor forløbe bagved parkeringspladserne.

Vejen udlægges med passende afstand til beplantningsbæltet mod syd, så dette bevares jf. § 9.3, samt skal forvaltningen konsulteres inden vejudlæg.

Parkeringspladser kan anlægges med tilkørsel direkte fra vejudlægget med kørebanen.

Den nye stamvej skal tilsluttes Trestensvej i nordlige ende.

5.3 Boligvej

Boligvejen udlægges i en bredde på min. 7 m og med en befæstet kørebane på min. 7 m.

Det er tilladt at befæste vejen med asfalt og belægningssten.

Befæstelserne skal kunne holde til brug af tunge køretøjer, såsom renovationskøretøjer.

Parkeringspladser kan anlægges med tilkørsel direkte fra vejudlægget uden at manøvreareal og vejareal er adskilt.

Ad 5.4

Det betyder at belægningen skal være jævn, fast og skridsikker.

Ad 5.5

Med "i princippet" menes, at stien 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.

Ad 5.6

Det er hensigten at naturstien forbindes til en sti ved nabobebyggelsen Bakkeshøj, vest for lokalplanafgrænsningen. Dermed udgør stien en tværgående forbindelse for det samlede boligområde.

Det er tiltænkt, at stien på sigt skal forbinde lokalplanområdet med Solskinsskolen mod syd, hvor stien skal forløbe tværs gennem naturområdet.

Vej- og parkeringsareal skal udføres med fast belægning og adskilles fra hinanden med hver sit belægningsmateriale.

5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Fortove og stier skal udføres i materialer, der er egnet til færdsel for dårligt gående og personer med handicap. Niveauforskelle skal udlignes uden stejle hældninger og trin.

STIER

5.5 Stier

Der skal etableres adgangsgivende stier til bebyggelsen som vist i princippet på kortbilag 3. Stierne skal etableres med en bredde på min. 1,5 m.

Der kan herudover etableres stiforbindelser inden for lokalplanområdet. Dette kunne f.eks. være stier til områdets opholdsarealer eller forbindelsesstier til naboområder. Det er tilladt at etablere sådanne stier inden for områder som på kortbilag 2 er udlagt til byggefelt og vej.

Ejendommen Trestensvej 20 får ved tilslutningen til den nye stamvej en ny vejadgang. Den nuværende Trestensvej vil derfor blive lukket for biltrafik nord for Trestensvej 1a og 1b. Vejen vil samtidig blive nedklassificeret til en sti og blive afspærret med en bom.

5.6 Natursti

Der skal etableres stiforbindelse til naboområde mod vest, som vist på kortbilag 3, som tilslutter sig en eksisterende sti i det område. Hvor stien som fører til tilslutningspunktet, krydser vejen, skal der udføres en sikker krydsning, i form af et areal med skift i belægning eller tilsvarende. Krydsningen skal udføres i hele vejens bredde og min. 2x stiens bredde.

Stien skal tilsluttes boligvejen og forbinde lokalplanområdet med naturområdet mod syd, som vist på kortbilag 3. Stien skal bryde det sydligste byggefelt på kortbilag 2.

Ad 5.7

De parkeringspladser som blot udlægges, skal ikke være etableret ved områdets ibrugtagning. Slagelse Kommune kan senere stille krav om etablering af de udlagte parkeringspladser, såfremt det vurderes nødvendigt.

Ad 5.8

Niveauspringet mellem parkeringspladsen til et andet areal bør højst være 2,5 cm.

Ad 5.10

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

PARKERING

5.7 Parkering

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse udlægges følgende antal parkeringspladser:

- Almindelige boliger 2 parkeringspladser pr. bolig
- Seniorboliger 1 parkeringsplads pr. bolig

For almindelige boliger gælder, at der ved ibrugtagning af boligerne minimum skal være anlagt 1,5 parkeringsplads pr. bolig, jf. parkeringsbestemmelserne for Skælskør. Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, indtil parkeringen er etableret.

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m.

Det er tilladt at befæste parkeringsbåse med asfalt, belægningssten eller permeabel belægning.

5.8 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 3 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Handicapparkeringspladser skal have et brugsareal på min. 3,5 m x 5 m. Mindst 1 skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på.

5.9 Ladestandere

Parkeringsanlægget forberedes med ladestandere i henhold til gældende ladestanderbekendtgørelse

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.10 Vendepladser

Der skal etableres vendepladser som vist i princippet på kortbilag 2.

Vendepladserne skal udføre i henhold til vejreglerne for en 12 m lang renovationsbil.

Ad 5.11

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

5.11 Befæstelse

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Tekniske installationer og bygningsdele til f.eks. opvarmning og ventilation skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes med beplantning eller lamelpaneler. Disse skal fremstå i træ med træets naturlige farve eller farver som beskrevet i §8.1

6.2 Solceller

Der må kun opsættes solceller på tagflader.

På flade tage må der ikke være hældninger på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solceller skal placeres regelmæssigt på taget og hele solcelleanlægget holdes i mørke farver.

Der må ikke opsættes solceller på terræn eller facader.

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING**7.1 Byggefelter**

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

Ad 7.2

Disse bestemmelser skal sikre, at bebyggelsen udformes efter de principper der er vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Ad 7.4

Af kommunens boligpolitik fremgår det, at tæt-lav bebyggelser skal rumme en variation i boligstørrelser.

Ny bebyggelse skal placeres min. 2,5 meter fra lokalplanens nordlige, sydlige og østlige afgrænsning. Dog placeres byggefeltet med rækkehuse i lokalplanområdets østlige hjørne, 3 meter fra skel, som vist på kortbilag 2.

Øvrige afstande til skel reguleres af det enhver tid gældende bygningsreglement.

7.2 Bebyggelsesprincipper

Boligbebyggelsen opføres i 2 forskellige principper: 2 cirkelformede boligbebyggelser, samt rækkehusbebyggelse i klynger.

7.3 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltene.

OMFANG

7.4 Omfang

Der må opføres op til 58 boliger inden for lokalplanområdet, som skal opføres med min. 2 forskellige boligstørrelser.

7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 40 %.

7.6 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 7 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

7.8 Husdybde

Husdybden må maks. være 12 m.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FARVER

8.1 Farver

Facader og vinduer og døre må kun udføres i udvalgte jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Farven Berliner/Pariserblå må undtagelsesvis benyttes.

Udvalgte jordfarver defineres iht. bemærkningen.

Ad 8.1

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

Farvekoder vist i NCS-numre. Bemærk at disse er vejledende.



Brændt umbra

S 7020-Y70R



Lys brændt umbra

S 3005-Y50R



Berliner/Pariserblå

S 8010-R70B



Dodenkopf

S 6020-R10B



Lys dodenkopf

S 8020-G50Y



Oxydsort (varm)

S 8000-N



Engelskrød

S 4050-Y80R



Lys engelskrød

S 5040-Y80R



Varm grå

S 2000-N



Rødokker

S 3050-Y60R



Lys rødokker

S 1515-Y70R



Kønrøg (kold)

S 8005-B20G



Terra di siena, rå

S 5040-Y60R



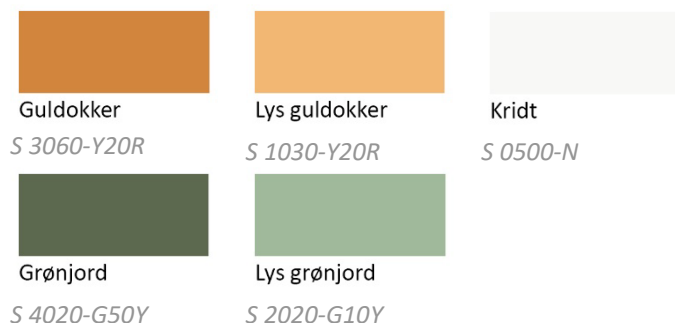
Lys rå siena

S 4050-Y30R



Kold grå

S 4010-R90B



MATERIALEVALG

8.2 Facade, vinduer og sekundær bebyggelse

Facader skal udføres som blank, filtset eller pudset murværk, skærmtegl, træbeklædning eller beklædning med indfarvede, cementbundne plader. Der må ikke anvendes kompositbeklædning på den primær bebyggelse.

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres i samme materialer som den primær bebyggelse, og derudover opføres i kompositbeklædning i mørke farver, jf. NCS-nr.

TAGE

8.3 Tagform

Tage skal udføres som flade tage eller som tage med ensidig taghældning med maks. taghældning på 20° i forhold til det vandrette plan eller som saddeltage med en hældning på minimum 25° i forhold til det vandrette plan.

8.4 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger skal opføres med taghældning som beboelsesbygningen eller med en hældning mellem 0° og 10°.

Ad 8.5

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og op-suger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditio-nel vis.

Ad 8.6

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

Ad 9.1

Området etableres med varieret beplantning af hjemmehørende arter skal give området et varieret udtryk med naturpræg, således at området ikke fremstår bart med klippet græs.

For at fremme områdets biodiversitet kan der også etableres kvas-hegn, næringsfattige jordvolde og stenbunker. Der kan med fordel opsættes fuglekasser, rovfuglekasser og flagermuskasser.

Ad 9.2

Lokalplanen fastlægger ingen præcisering af hvor de forskellige fælles faciliteter skal indrettes, da den konkrete placering vil af-hænge af den konkrete beboersammensætning, herunder hvordan beboersammensætningen tiltænkes for de enkelte byggefeltet.

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som tegl- eller beton-tagsten, profilerede metalplader, tagpap eller som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.6 Tagmaterialer, genskin

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.7 Tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer.

SKILTE

8.8 Skilte

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted. Der må dog laves en havemur i 50-80 cm højde, placeret ved indkørslen til området, hvorpå der står navnet på det samlede boligområde.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Friarealer og beplantning

Min. 15 % af det samlede grundareal skal udlægges til fælles friarealer. Arealerne udformes som rekreative grønne arealer omkring byggefeltet, som illustreret i princippet på kortbilag 3.

De grønne arealer skal etableres med varieret beplantning såsom grupper af træer, buske og stauder. Beplantningen udføres med egnskarakteristiske, hjemmehørende arter, jf. bilag 4, med fokus på at fremme områdets biodiversitet og skabe levesteder for dyreliv.

9.2 Opholds- og legeareal

Inden for det fælles friareal skal der indrettes et legeområde samt minimum 2 øvrige opholds- rum med inventar som borde, bænke, grillplads, petanque og lign.

Ad 9.3

De udpegede træer, som ikke skal bevares, er dem som ligger til hindring for etablering af den natursti, som på sigt skal forbinde lokalplanområdet med Solskinsskolen mod syd.

Træer der ligger til hindring for etablering af natursti, vil blive be-sigtiget forud for fældningen.

Ad 9.5

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (til-lagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kom-mune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik. Terrænregulering på +/- 0,5 m kan medføre en overtrædelse af vandløbslovens §6, hvis der sker ændringer på strømningsretning eller hastighed for lokalplanområdets naboer.

9.3 Beplantningsbælte

Beplantningsbæltet langs skel mod syd, som vist på kortbilag 2, skal bevares, med undtagelse af enkelte særligt udpegede træer.

HEGN

9.4 Hegn

Der må ikke opføres hegn i skel langs lokalplanområdets ydre afgrænsninger. Der må dog und-tagelsesvist opføres hegn i skel på lokalplanområdets ydre afgrænsninger, langs områdets øst-lige afgrænsning, jf. kortbilag 2.

Hegn til afgræsning mellem private haver må udføres som fast eller levende hegn med en maks. højde på 1,8 m.

Hegn ud til fællesarealer i lokalplanområdet skal være levende hegn og må fuldt udvokset maks. have en højde på 1,8 m.

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

TERRÆNREGULERING

9.5 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes ud fra en helhedsbetragtning af Slagelse Kommune. Det kan tillades hvis det kan medvirke til en bæredygtig jordbalance.

Der må ikke ændres på vandets naturlige strømning, i forbindelse med terrænændringer.

Ad 9.6

Afledning af regnvand til spildevandsledning, kræver tilladelse på forhånd. For at nå den nødvendige reduktion af regnvandsafstrømning, kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Regnvandsbassiner og LAR-tiltag må gerne indeholde rekreative elementer, såsom beplantning, samt bidrage positivt til fællesarealerne ved at tilføje herlighedsværdi.

Områder omfattet af naturbeskyttelsesloven, må ikke benyttes til regnvandshåndtering.

På sigt forventes lokalplanområdet at indgå i en vandhåndteringsplan for hele Trestensgården

Ad 9.7

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 10.2

Jf. § 5.7 kan Slagelse Kommune pålægge grundejer at etablere de udlagte parkeringsarealer, såfremt det vurderes nødvendigt.

REGNVANDSHÅNDTERING

9.6 Regnvand

Regnvandsafstrømningen for hele lokalplanområdet skal forsinkes til 2 l/s/ha, inden tilslutning til offentligt kloaksystem.

Det er tilladt at etablere regnvandsbassiner inden for det fælles friareal, til forsinkelse af regnvand.

Forsinkelse af regnvand kan suppleres med yderligere LAR-tiltag, f.eks. grøfter og regnvandsbede.

Nedsivning af alt eller dele af regnvandet kan tillades. Designet skal godkendes af Slagelse kommune.

9.7 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

9.8 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 4,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

§ 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, stier og parkering er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §5.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,

- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og

- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

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

10.3 Opholdsarealer og beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, legeplads, opholdsarealer og beplantning er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand jf. §9.6

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Såfremt området udstykkes, som beskrevet i § 4 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning. Medlemspligten omfatter ikke evt. udstykkede arealer, hvorpå der alene findes offentlige tekniske anlæg.

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 såfremt lokalplanområdet udstykkes.

11.6 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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Ad 13.1

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.

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 1300

Lokalplan 1300 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. oktober 2024.

Lokalplan 1300 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. april 2025.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før 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 1300s BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse på op til 58 boliger, som indgår i boligudviklingsområdet i det nordøstlige Skælskør, kaldet Trestensgården.

Det samlede område Trestensgården, skal danne grundlag for en varieret boligudbygning af Skælskør med et naturområde centralt i bebyggelsen. Eksisterende Trestensvej ønskes på sigt



Kort over Trestensgården og lokalplanområdet markeret med rød.

nedgraderet til en stiforbindelse, som vil indgå i et samlet stisystem for hele området. Stisystemet skal forbinde de nye boliger med idrætsområdet ved Skælskørhallen mod vest og Solskinsskolen mod syd.

Formål

Lokalplanen danner grundlag for op til 58 boliger, bestående af seniorboliger, almene familieboliger og private boliger, i maks. 1-1½ etage. Lokalplanens fællesområder etableres med et grønt udtryk, hvor brug af hjemmehørende arter skal fremme naturkvaliteten til gavn for beboere, såvel som dyr og planteliv.

Lokalplanen vil fortsætte udlægningen af en ny stamvej, som naboområdet har påtænkt at påbegynde. Den skal udgøre vejbetjening af lokalplanområdet samt naboområdet. Dertil stiller lokalplanen krav om stier på langs og tværs af lokalplanområdet, som på sigt skal kobles på stisystemet for hele området. Den resterende del af Trestensgården vil blive vejbetjent fra andre adgangsveje.

Indhold

Lokalplanen fastlægger en overordnet struktur for den fremtidige bebyggelse, fælles friareal, renovation samt veje og parkering. Den nye bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene som vist på kortbilag 2. Bebyggelsen vil bestå af rækkehusbebyggelse i hesteskoform, et fælleshus med tilhørende faciliteter, 2 cirkelformede rækkehusbebyggelser, og i den sydligste ende af lokalplanområdet, rækkehusbebyggelse i en længe. Fælles friarealer og gårdmiljøer er tænkt udformet som vist på kortbilag 3.

Rækkehusbebyggelsen betjenes via interne veje som vist på kortbilag 2. Rækkehusbebyggelsen i den sydlige ende af lokalplanområdet, får egen parkeringsplads imens bebyggelse i de øvrige byggefeltet får decentral parkering langs med vejene. Vejene afsluttes med en vendeplads som er dimensioneret til en renovationsbil.

Rundt om rækkehusbebyggelsen etableres der grønne fælles friarealer, som indrettes med inventar som eksempelvis legeredskaber, borde og bænke, petanquebane o. lign.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen forholder sig til følgende retningslinjer i Kommuneplan 2022:

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

1.1.5 Udlæg af arealer til byudvikling skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet. Ved byudvikling skal det sikres, at håndtering af regnvand sker i overensstemmelse med spildevandsplanen, og at der udlægges de nødvendige arealer til anlæg til tilbageholdelse af regnvand. Ved lokalplanlægning skal sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt og i størst muligt omfang blive en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

1.1.7 Ved planlægning for nye bolig- og erhvervsområder med fælles parkeringsanlæg skal parkeringsanlægget forberedes med ladestander i henhold til hver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. (...) Ved nye områder til tæt-lave boliger skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

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

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

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

Generel ramme

2.1 Bolig: Grundstørrelse og bebyggelsesprocent

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 m² ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal.

Bolig politikens principper for boligudvikling

Flere større rækkehuse: Ved udbygning af større boligområder (minimum 20 boliger) til tæt-lav bebyggelse i købstæderne skal der opføres boliger i minimum to forskellige størrelser med en gennemsnitsstørrelse på min. 85 m².

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 3.3B7, hvorom gælder:

Plannummer: 3.3B7

Rammenavn: Trestensgården

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Minimums udstykningsstørrelse: 700 m²

Anvendelse specifik: Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal: 2

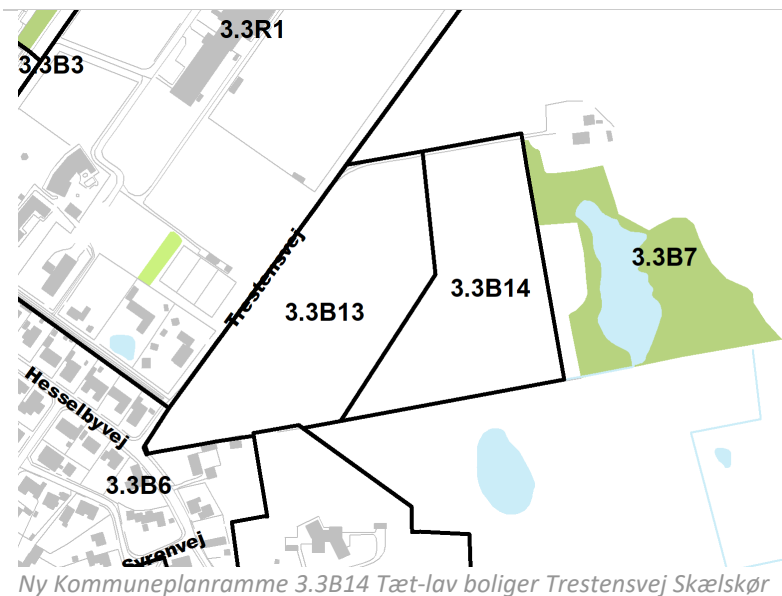
Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Planlægning for nye boliger skal være i overensstemmelse med principperne i boligpolitikken.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den generelle ramme vedrørende grundstørrelser for tæt-lav bebyggelse. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan, som tillader grundstørrelser på min. 275 m².



Eksisterende kommuneplanramme 3.3B7 Trestensgården



Kommuneplantillæg nr. 8

For 3.3B14 gælder:

Plannummer: 3.3B14

Rammenavn: Tæt-lav boliger Trestensvej Skælskør

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% for tæt-lav boligbebyggelse beregnet ud fra området som helhed.

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Området må udbygges, som tæt-lav boligbebyggelse med en min. grundstørrelse på 275 m² inkl. andel af fællesareal.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Skælskør, tæt ved Skælskørhallen, i et område afgrænset af landevejene mod Eggeslevmagle og Næstved. Området hørte tidligere til Trestensgården, der ligger nordøst for lokalplanområdet. Der er ingen eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet. Vest for lokalplanområdet, ligger et kommende boligområde, Bakkesøhuse, med 80 rækkehusboliger.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Trestensvej, som i dag er adgangsvej til Trestensgården. Fremtidig adgang til lokalplanområdet vil ske fra Hesselbyvej. For at sikre gode oversigtsforhold og trafikafvikling omlægges Trestensvej, så den trafikbetjenes fra den kommende stamvej. På sigt ønskes Trestensvej nedgraderet til stiforbindelse, hvormed ejendomme, som har vejadgang via denne skal tilsluttes andre adgangsveje.

Kollektiv trafikbetjening

Der er ca. 2,2 km til Skælskør Busterminal, via veje forsynet med fortove.

Ved lokalplanens udarbejdelse er nærmeste stoppesteder for bus ved Hesselhaven/Sorøvej, i en gangafstand af ca. 10. min og ved Næstvedvej/Smidstrupvej i en gangafstand af ca. 12 min. Herfra kan man komme til Skælskør Busterminal eller Solskinsskolen og en række mindre byer med "Fribussen – Rød".

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for Solskinsskolens skoledistrikt, i en afstand af ca. 1,1 km fra skolen. Indenfor en afstand af under 1 km ligger en daginstitution og Skælskørhallen med idrætsanlæg. Ved rundkørslen på Næstvedvej/Sorøvej, i en afstand af ca. 1,3 km ligger et supermarked og et par madsteder. Der er ca. 2 km til Skælskør bymidte.

Landskabelige og rekreative forhold

Området fremstår i dag som marker, med fri udsigt over landskabet mod nord og syd. Yderligere kan man mod syd og vest se Skælskørs nuværende bygrænse med åben-lav bebyggelser og området ved Skælskørhallen.

Servitutter

Slagelse Kommune har foretaget en gennemgang af kendte servitutter for lokalplanområdet og ikke fundet nogle forhold af relevans for områdets udvikling.

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 (Lednings-ejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matrikel 3c er kortlagt efter Jordforureningsloven på vidensniveau 2. Kortlægningen vedrører støjvolden mod Stignæs Landevej, hvor der er konstateret forurening fra indbygget havneslam. Såfremt der var mistanke om yderligere forurening ville Region Sjællands forureningsrapport angive et gult areal med status "Lokaliseret (Uafklaret)" på matriklen. Dette er ikke tilfældet. Støjvolden mod Stignæs Landevej befinder sig mere end 300 m fra lokalplanområdet, og vurderes derfor ikke at have betydning for boligudviklingen i lokalplanområdet.

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

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 udenfor område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), men indenfor indvindingsoplandet til den almene vandforsyning Stignæs Vandindvinding I/S. Lokalplanområdet er dermed omfattet af statslige krav til kommuneplanlægningen i forhold til grundvandsressourcer. Lokalplanen giver ikke mulighed for, at der kan etableres anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i indvindingsoplandet til almene vandforsyninger.

Vurdering i forhold til planhabitatbekendtgørelsen

Natura 2000:

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 700 m. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Eksisterende beskyttede naturtyper må i forbindelse med lokalplanen, ikke benyttes eller indgå i regnvandshåndtering.

Bilag IV arter:

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Enkelte træer i læbæltet mod syd kan fældes, men de vil blive besigtiget forud for fældning, så der ikke fældes træer som er egnede som yngle eller rasteområde for flagermus. Realisering af planen forudsætter dermed ikke nedlæggelse af potentielle eller reelle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, og planen vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

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.

Området har god afstand til de større veje i det østlige Skælskør – Sorø Landevej, Næstvedvej og Stignæs Landevej. Området vurderes derfor ikke at være generet af disse.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

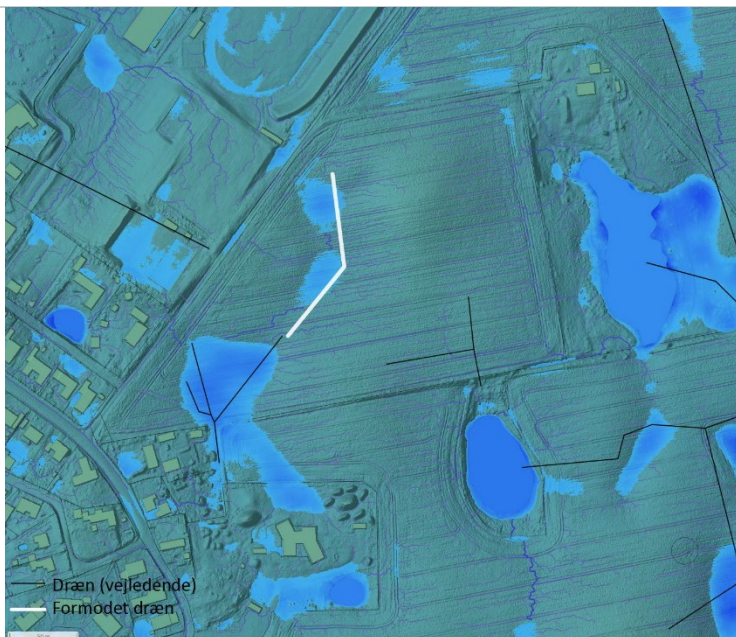
Området er omfattet af Kloakopland 3SK0712 og er ved lokalplanens udformning ukloakeret. Spildevandsplanen fastlægger, at området i fremtiden skal separatkloakeres (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning).

Regnvandshåndtering

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.

Dræn

Området anvendes i dag som landbrugsjord, og der formodes at være udlagt dræn i området. Det kan også gælde dræn, som Slagelse Kommune ikke har kendskab til. Det er til hver en tid gældende grundejers pligt at vedligeholde alle dræn på matriklen og reparerer eventuelle skader. Kortet til venstre viser kendte dræn, strømningsvejen går fra nord mod syd og områder, hvor vandet har tildens til at samle sig i våde perioder, såkaldte blue spots.



Kortet fra Scalgo illustrerer vandets naturlige strømningsveje i lokalplanområdet. Placering af dræn og formodede dræn er vejledende og ufuldstændig.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at der ikke må ændres på dræn samt overfladevandets naturlige strømning uden vandløbsmyndighedens tilladelse.

Der må ikke bygges hen over drænledninger, uden at disse omlægges eller nedlægges. Der må ikke plantes så nær ved dræn at dette kan give problemer med afvandingen (rødder i dræn). En omlægning eller nedlægning af dræn kræver en tilladelse ifølge Vandløbslovens §§ 16 og 17. Det kan ikke på forhånd garanteres at sådan en tilladelse kan opnås.

Bygherre skal forud for byggeriet forelægge vandløbsmyndigheden en plan for håndtering af dræn i området. Planen skal ligeledes redegøre for håndtering af eventuelle ukendte dræn.

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.

Varmeplanlægning

Ved vedtagelse af lokalplanen planlægger Slagelse Kommune en etapevis udrulning af fjernvarme i Skælskør by. Fjernvarmeforsyning forventes dog ikke at være klar ved områdets udbygning.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal derfor varmforsynes individuelt, f.eks. med varmepumper eller jordvarme.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalplan området der ”før udskiftning og moderne dræning jf. originalt matrikelkort lå som dyrket areal med et mindre engområde mod vest. Området ligger nord for og nær landsbyen Hesselby. Topografien og nærheden til kysten er en typisk beliggenhed for bebyggelser i sen bronzealder og ældre jernalder, hvor området omkring Skælskør er særdeles tæt bebygget jf. museets andre undersøgelser. Der kan også være bevaret spor fra bebyggelse i yngre jernalder-vikingetid, der ofte ligger nær de senere landsbyer fra middelalderen. Der kan være bevaret væsentlige arkæologiske interesser på anlægget.”

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

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.

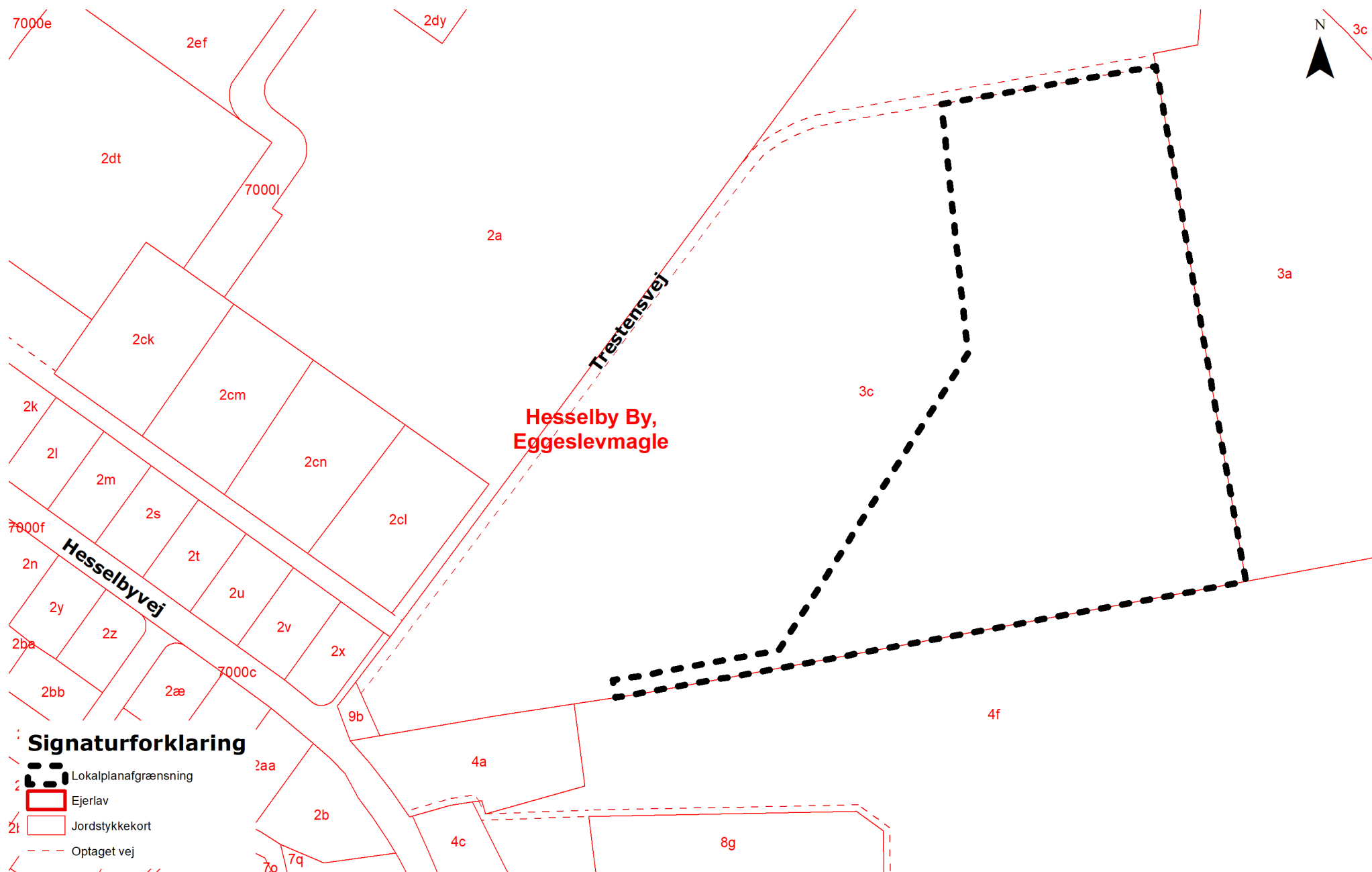
Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

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).

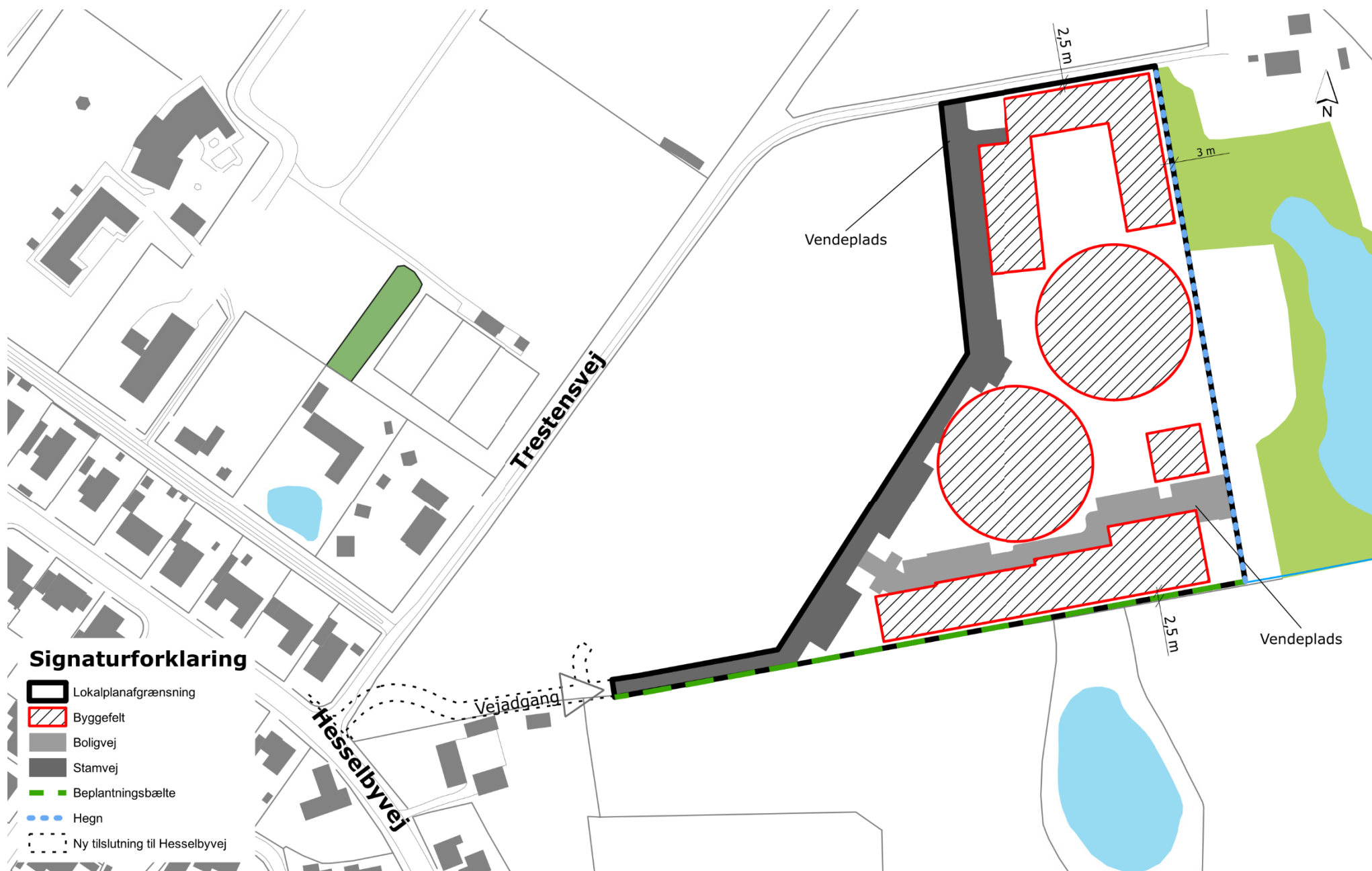
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1300 – Blandet tæt-lav boliger – Trestensvej, Skælskør – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



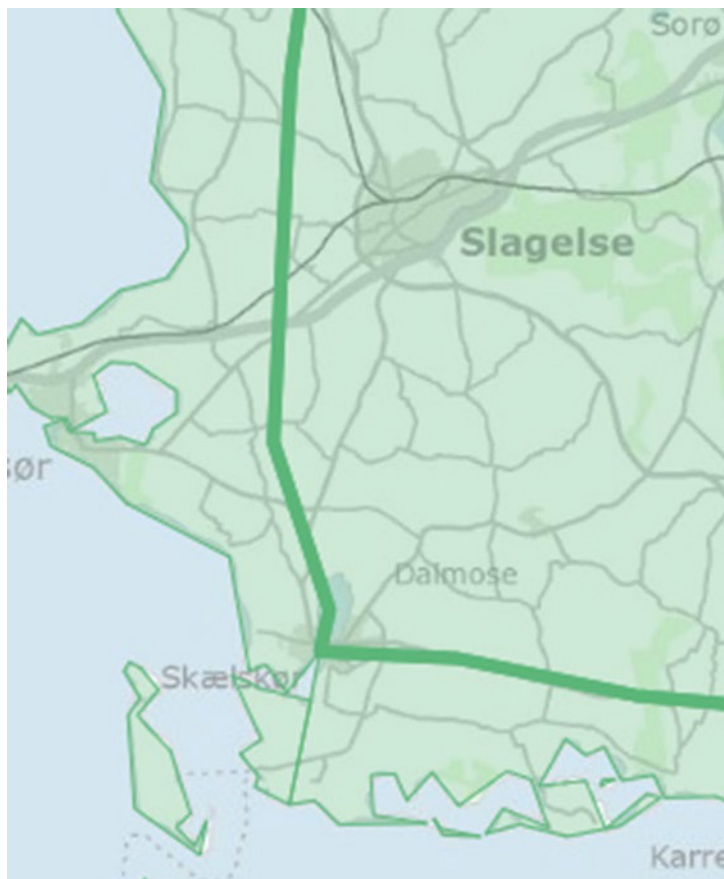
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE



Dansk Betegnelse

Alm. hvidtjørn
 Alm. hyld
 Alm. hæg
 Alm. røn
 Ask
 Benved
 Bævreasp
 Bøg
 Dunbirk
 Dunet gedeblad
 Engriflet hvidtjørn
 Femhannet pil
 Fuglekirsebær
 Gråpil
 Hassel
 Hunderose
 Koralhvidtjørn
 Kvalkved
 Rød kornel
 Rødel
 Seljepil
 Skovabild
 Skovfyr
 Slåen
 Småbladet lind
 Spidsløn
 Stilkeg
 Storbladet elm
 Storbladet lind
 Tørst
 Vortebirk
 Vrietorn
 Æblerose
 Øret pil

Latinsk Betegnelse

Crataegus laevigata
 Sambucus nigra
 Prunus padus
 Sorbus aucuparia
 Fraxinus excelsior
 Euonymus europaeus
 Populus tremula
 Fagus sylvatica
 Betula pubescens
 Lonicera xylosteum
 Crataegus monogyna
 Salix pentandra
 Prunus avium
 Salix cinerea
 Corylus avellana
 Rosa canina
 Crataegus rhipidophylla
 Viburnum opulus
 Cornus sanguinea
 Alnus glutinosa
 Salix caprea
 Malus sylvestris
 Pinus sylvestris
 Prunus spinosa
 Tilia cordata
 Acer platanoides
 Quercus robur
 Ulmus glabra
 Tilia platyphyllos
 Frangula alnus
 Betula pendula
 Rhamnus cathartica
 Rosa rubiginosa
 Salix aurita



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

KOMMUNEPLAN 2022

TÆT-LAV BOLIGER, TRESTENSVEJ
SKÆLSKØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2025

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 1. november 2024 til den 27. december 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 5 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter dele af matr.nr. 3c Hesselby By, Eggeslevmagle, beliggende ved Trestensvej

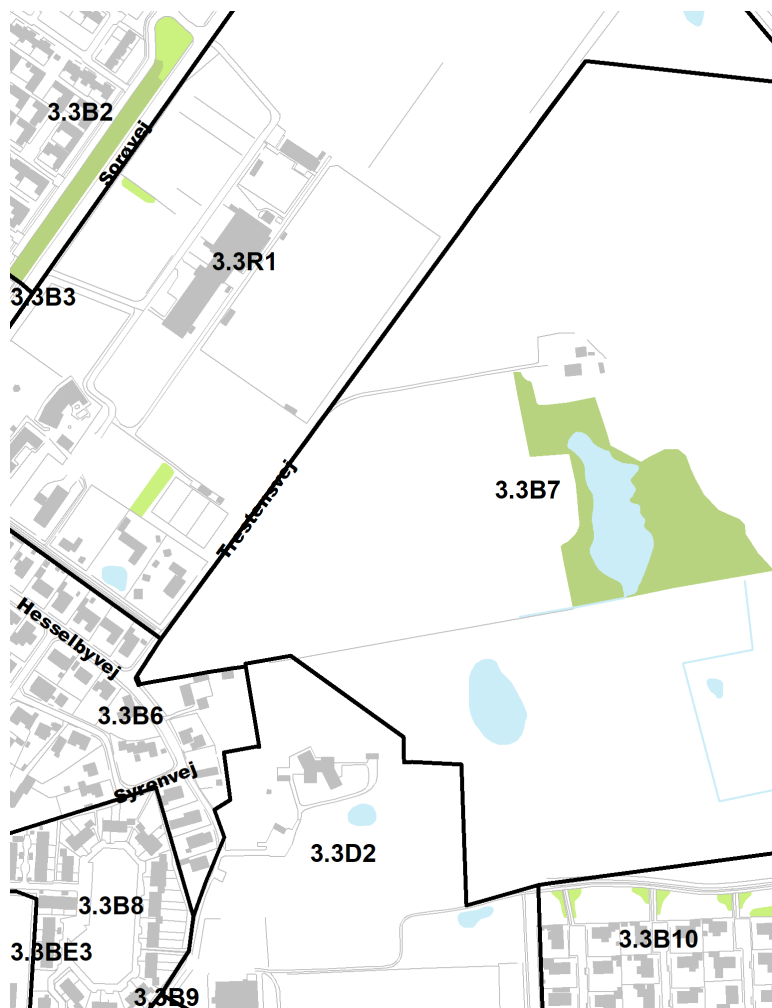
Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for en mindre grundstørrelse på min. 275 m², som er tiltænkt i den kommende bebyggelse, bestående af tæt-lav boliger, med 2 forskellige størrelser.

VURDERING I FORHOLD TIL PLANHABITATBEKENDTGØRELSEN

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.

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 700 m. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Enkelte træer i læbæltet mod syd kan fældes, men de vil blive besigtiget forud for fældning, så der ikke fældes træer som er egnede som yngle eller rasteområde for flagermus. Realisering af planen forudsætter dermed ikke nedlæggelse af potentielle eller reelle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, og planen vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 3.3B7 Trestensgården

For gælder:

Plannummer: 3.3B7

Rammenavn: Trestensgården

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse

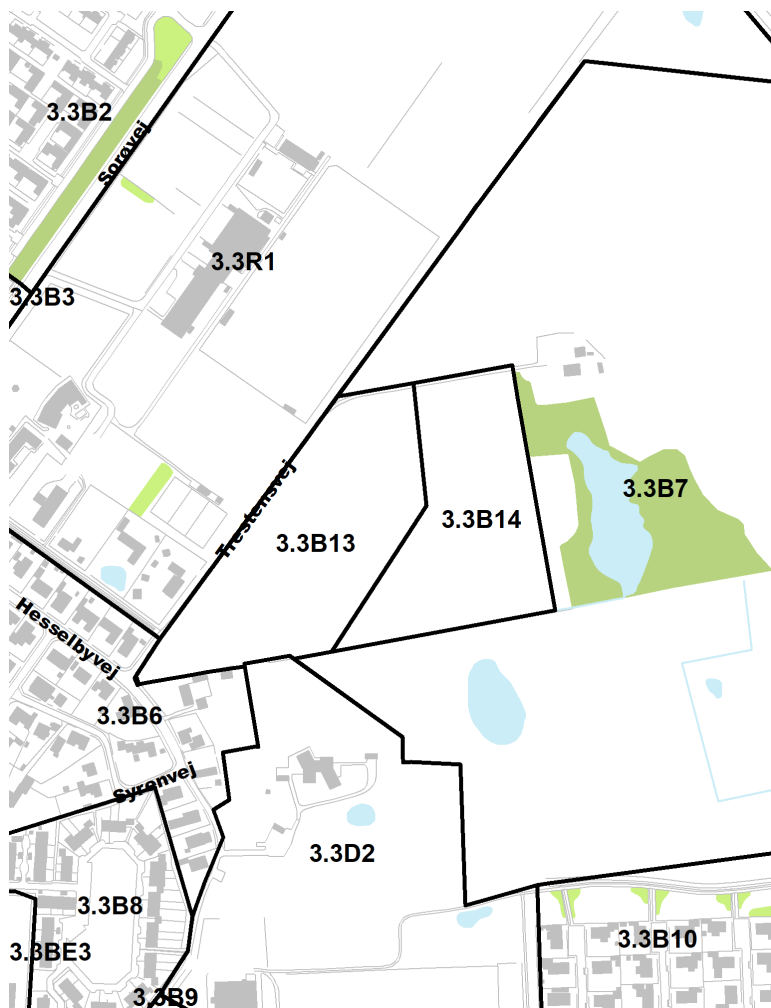
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Maks. etageantal og højde: 2

Øvrige bestemmelser: Planlægning for nye boliger skal være i overensstemmelse med principperne i boligpolitikken.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til den planlagte boligbebyggelse ved Trestensvej.

For 3.3B14 Tæt-lav boliger Trestensvej Skælskør, gælder:

Plannummer: 3.3B14

Rammenavn: Tæt-lav boliger Trestensvej Skælskør

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% for tæt-lav boligbebyggelse beregnet ud fra området som helhed.

Maks. etageantal og højde: 1½

Øvrige bestemmelser: Området må udbygges, som tæt-lav boligbebyggelse med en min. grundstørrelse på 275 m² inkl. andel af fællesareal.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

Kommuneplantillæg nr. 8 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. oktober 2024.

Kommuneplantillæg nr. 8 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. april 2025.