

# LOKALPLAN NR. 1188 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

BOLIGER, AKACIEVEJ, VEMMELEV



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1188 giver mulighed for at indrette den tidligere børneinstitution til boliger og at opføre ny boligbebyggelse.

Området planlægges med mulighed for at opføre dobbelthuse eller rækkehuse i op til 2 etager. Bebyggelse kan placeres parallelt med skel mod syd og vest samt midt i området.

Parkering samles i den nordlige del af området, som adgangsbetjenes fra Akacievej og Skolevej. Der anlægges en 3 m. bred sti gennem området, som forbinder boliger og parkeringsarealer.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 22. december 2017 til den 16. februar 2018.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 16. februar 2018.

Materialet skal sendes til:

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



VEMMELEV

## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM.....	2
INDLEDNING.....	3
§ 1 FORMÅL.....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning.....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG.....	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	12
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	12
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER .....	13
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1188.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	27
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	28
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	29
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3.....	29
MILJØVURDERINGSSCREENING .....	34

## 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 Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget 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. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) 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 principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Vemmelev By, Vemmelev

12a

### 2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

**Ad 4.1**

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

**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 vil finde sted som vist på kortbilaget.*

**Ad 5.3**

*Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.*

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Akacievej og Skolevej som vist i princippet på kortbilag 2.

#### 5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

### STIER

#### 5.3 Stier

Der udlægges areal til en 3 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2.

Stien skal fungere som brandredningsvej og være befæstet, så den kan tåle tung trafik svarende til brandredningskøretøjer.

## PARKERING

### 5.4 Parkering

Der anlægges 1½ P-plads pr. bolig på en fælles parkeringsplads som vist på kortbilag 2.

Der anlægges minimum én handicapplads til en kassevogn med mål på 4,5 x 8 m.

### 5.5 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

### 5.6 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med følgende materiale: asfalt, belægningssten el. lign.

### 5.7 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: belægningssten el. lign.

### 5.8 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale: asfalt, belægningssten, græs-armering el. lign.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 Antenner

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

### 6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det fælleskloakerede kloaknet.

#### **Ad 6.3**

*Såfremt der etableres separatkloakering i området, er det tilladt at tilslutte bebyggelsen hertil.*

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

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

#### 7.2 Mindre, fælles bygninger

Mindre bygninger til fælles brug som redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50m<sup>2</sup> må opføres uden for byggefelterne.

### OMFANG

#### 7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

#### 7.4 Byggefelter

Maks. 70 % af hvert byggefelt må bebygges.

#### 7.5 Antal boliger, byggefelt A

Inden for byggefelt A må der maks. være 4 boliger i hver selvstændig bygning.

#### 7.6 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

#### 7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstenene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FACADER

#### 8.1 Facadeudformning og -farver

Der må kun anvendes tegl i grå eller gule nuancer, mens øvrige materialer skal fremstå i sorte, hvide eller grå nuancer eller i materialets naturlige farve.



Facader/gavle på beboelsesbygninger skal fremstå som blank mur (ubehandlet) og/eller som pudset/vandskuret, gerne kombineret med træ/pladebeklædning på delpartier (mindre end 1/3 af facaden).

## TAGE

### 8.2 Tagform

Tage skal udføres som saddeltag eller med ensidig taghældning på min. 10 grader.

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

### 8.3 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal være tagsten, listet tagpap eller skifer i grå eller sorte nuancer eller sedumtage/grønne tage.

### 8.4 Tagmaterialer, genskin

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

### 8.5 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

## SKILTE

### 8.6 Skilte

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

#### Ad 8.3

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

#### Ad 8.4

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### **Ad 9.1**

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

### **Ad 9.4**

*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.*

### **BEPLANTNING**

#### **9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning**

Det fælles friareal skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

### **BEPLANTNING VED PARKERING**

#### **9.2 Beplantning ved parkeringspladser**

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og omgives af træer og buske.

### **HEGN**

#### **9.3 Hegn**

Hegn i skel skal være levende hegn med en maks. højde på 1,8 m.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, med højst samme højde som de levende hegn vil være, dog maks. 1,2 m.

### **TERRÆNREGULERING**

#### **9.4 Terrænregulering**

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

**Ad 9.6**

*De fælles friarealer kan f.eks. indrettes med nytte- og frugthaver.*

**Ad 9.9**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.*

**Ad 9.10**

*Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.*

**9.5 Terrænregulering, handicap**

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

**OPHOLDSAREALER****9.6 Fælles friareal**

Der skal etableres fælles opholdsarealer.

**9.7 Oplag forbudt**

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

**9.8 Støj**

Der skal etableres en støjafskærmning mod ejendommen matr. nr. 12dl, Vemmelev By, Vemmelev, som vist på kortbilag 2.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.9 Renovation**

Oplagsplads til renovation skal placeres som vist på kortbilag 2.

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.

**9.10 Lyskilder**

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.



### **Ad 10.1**

*Såfremt der etableres separatkloakering i området, er det tilladt at tilslutte bebyggelsen hertil.*

### **Generel kommentar**

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

*a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,*

*b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,*

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

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

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

## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

---

### **10.1 Kloakering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det fælleskloakerede kloaksystem.

### **10.2 Støj**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberregning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med støj fra dagligvarebutikken på matr. nr. 12dl, Vemmelev By, Vemmelev. Hvis støjberregninger viser, at støjen vil overskride de anbefalede grænser fastsat i miljøbeskyttelsesloven, skal støjhegn være etableret før ibrugtagning som vist på kortbilag 2.

### **10.3 Vejadgang**

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

## **§ 11 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**

En etableret grundejerforening kan ikke nedlægges uden kommunalbestyrelsens 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 Slagelse Kommune kræver det.

**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 Eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

**Ad 13.1**

*I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, 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. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.*

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anven-*

## § 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. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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. december 2017 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 22. december 2018.

### 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. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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.



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

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

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

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1188

---

Lokalplan 1188 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

## 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 i mindst 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 1188's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Daginstitutionen Akaciegården blev lukket i januar 2015 pga. faldende børnetal. Grunden er efterfølgende blevet solgt til en privat køber, der ønsker at etablere boliger på arealet.

#### Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for ombygning af den tidligere børneinstitution til boliger samt opførelse af tæt-lav bebyggelse.



## Indhold

Lokalplan 1188 giver mulighed for at indrette den tidligere børneinstitution til boliger og at opføre ny boligbebyggelse. Lokalplanens bestemmelser fastlægger principperne for placering og udformning af bebyggelse, parkering, stier mm.

Området planlægges med mulighed for at opføre dobbelthuse eller rækkehuse i op til 2 etager. Bebyggelse kan placeres parallelt med skel mod syd og vest samt midt i området.

For at sikre luft og åbenhed i boligområdet trækkes bebyggelse et stykke ind i området, og der sættes grænser for bebyggelsens omfang, således at der nær skel maks. må være 4 boliger i hver bygning, og at maks. 70% af hver af de udlagte byggefelter må bebygges.

Bebyggelsen orienteres ind mod et fælles centrum, hvorfra der etableres adgang til boligerne og mulighed for opholdsarealer. Arealet rundt om bebyggelsen kan anlægges som fælles friareal med mulighed for f.eks. nyttehave.

Parkering samles i den nordlige del af området, som adgangsbetjenes fra Akacievej og Skolevej. Der anlægges en 3 m. bred sti igennem området, som forbinder boliger og parkeringsarealer. Renovation samles i den nordlige del af lokalplanområdet. Mod dagligvarebutikken i vest skal der etableres et støjhegn.

Beboelsesbygningernes facader vil blive udført i tegl i grå eller gule nuancer og fremstå som blank mur eller som pudset/vandskuret. Op til 1/3 af facaden kan udføres i andre materialer. Tagene etableres med saddeltag eller med ensidig taghældning.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2017

#### Kommuneplanens retningslinjer

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.

### **Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen omhandler rammeområde 17.D4 og 17.B1, hvorom gælder:

Plannummer: 17.D4

Rammenavn: Akaciegården

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 12,5m

Plannummer: 17.B1

Rammenavn: Akacievej m.fl.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde - Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan 1188 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 17.D4, idet lokalplanen udlægger området til boliger, hvor det før blev anvendt til offentlige formål.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

### **Kommuneplantillæg nr. 3**

Med Kommuneplantillægget ændres områdets anvendelse fra offentlige formål til boligformål og max etageantal og højde ændres til 2 og 8,5 m.

Der er gennemført en idéfase i perioden fra den 13. oktober 2017 til den 27. oktober 2017. Kommunen modtog 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

I sammenhæng med idéfasen er der blevet holdt et møde med Vemmelev Lokalråd den 3. oktober 2017 og indkaldt idéer fra naboer fra den 22. september 2017 til den 6. oktober 2017.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- For at undgå indkigsgener for naboer langs Borbergade skal ny bebyggelse placeres i en afstand af minimum 10 m. fra skel mod boliger.
- Max etageantal og højde planlægges til 2 og 8,5 m.
- Muligheden for at anlægge nytte- og frugthaver nævnes i lokalplanen.

Kommuneplantillægget er at finde på side 30.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

## EKSISTERENDE FORHOLD

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



*Den eksisterende bebyggelse set fra Akacievej.*

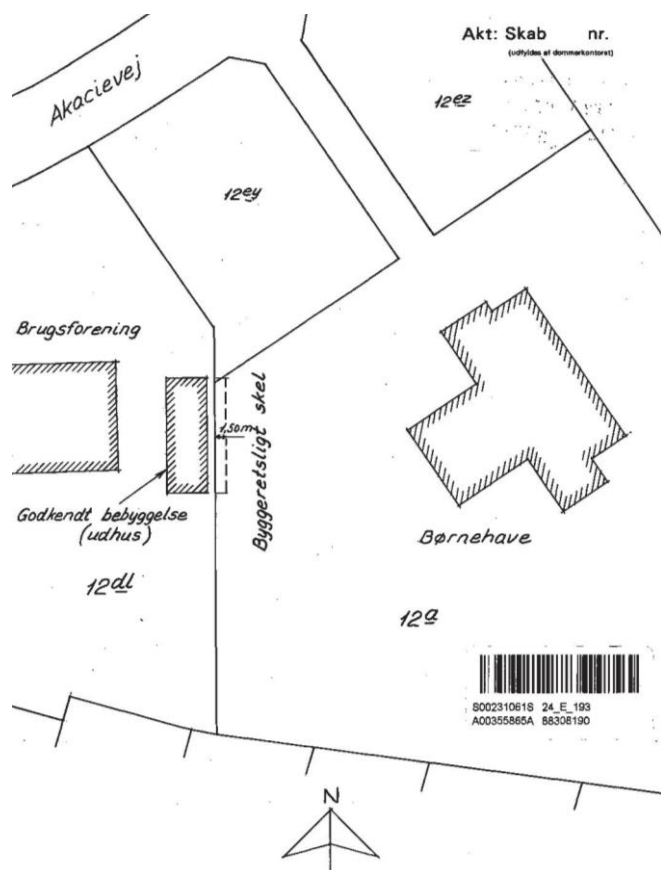
### Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet består af en samlet bygningsmasse på i alt 616 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen er opført i 1980 og ombygget i 1991. Bygningen er oprindeligt opført som børneinstitution og har været anvendt hertil indtil januar 2015. Bygningen er udført i 1 etage med gule murede facader og forskudt tag samt saddeltag, som er beklædt med mørke cementsten. Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet planlægges omdannet til boliger.

Den omkringliggende bebyggelse består dels af 1 plans parcelhuse fra 1960 og 1970'erne, dels af 1½ plans byvillaer med murede eller pudsede facader.

Vest for lokalplanområdet ligger en dagligvarebutik fra 1970 med senere tilbygninger, udført som 1 plans byggeri med saddeltag.





Tegning fra Tingbogen.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet trafikforbindes fra Akacievej og Skolevej via en asfalteret vej gennem lokalplanområdet. Vejen igennem lokalplanområdet anvendes af lokalbefolkningen som smutvej, da vejen tidligere var offentlig.

### Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet busforbindes til Korsør og Slagelse.

### Skoler og institutioner

Vemmelev Skole er beliggende ca. 100 m fra lokalplanområdet.

### Landskabelige og rekreative forhold

Lokalområdet indgår som del af bymiljøet i Vemmelev, med skolen og lokale dagligvarebutikker som de væsentligste dele af centerfunktionen.

### 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. 12a, Vemmelev By, Vemmelev

Tinglyst: 17. juli 1981

Titel: Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Der er pålagt et byggeretsligt skel inden for lokalplanområdet. Bebyggelse på matr. nr. 12a Vemmelev By, Vemmelev skal opføres, som om skellet lå 1,5 m fra matrikelskellet, se kort.

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.

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 Slagelse Kommune 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. 1190 af 27. september 2016):

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

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Bortskaffelse af overskudsjord skal udføres i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen (BEK nr. 1452 af 7. december 2015). Bortskaffelse af jord skal forinden anmeldes til Kommunen.

### Grundvand

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

### Naturbeskyttelse

Der er flere ældre træer inden for lokalplanområdet. Hvis der eksisterer gamle hule træer på ejendommen, skal der tages hensyn til flagermus (bilag IV).

## 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**

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK forsyning og er beliggende i eksisterende fælleskloakeret område.

For ejendomsejer vil det dog altid være en fornuftig beslutning at adskille ejendommens regn- og spildevand forinden tilslutning til ejendommens kloakstik, både af hensyn til forsinkelse af regnvandet til 2 l/s pr. red. ha. forinden udledning, men også ved evt. senere separering af områdets hovedkloakker.

### **Regnvandshåndtering**

Med henblik på lokal afledning af regnvand kan der evt., afhængig af jordbundsforholdene, etableres nedsivning af overfladevand i forbindelse med plantebede og grønne arealer.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes af Vemmelev Forlev Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Vemmelev Forlev 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**

Lokalplanområdet ligger i et område, der er forsynet med naturgas.

---

## 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

*Jf. museumslovens §23 foretager museerne arkivalisk kontrol i høringsfasen vedrørende offentliggjort planmateriale og de kan gennemføre undersøgelses- og dokumentationsopgaver inden for deres ansvarsområde med henblik på at sikre, at der i planmaterialet tages hensyn til forekomsten af væsentlige bevaringsværdier.*

*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 ikke er registreret kendte arkæologiske interesser på arealet, der har ligget som dyrket mark og eng udenfor landsbyen før udskiftningen. Arealet ligger nu delvis bebygget og terrænreguleret.

Museum Vestsjælland vurderer, at der ikke er risiko for at ødelægge væsentlige arkæologiske interesser på arealet ved jordarbejder og nybyggeri.

Området består af nyere boligbebyggelse fra forskellige tider med både bungalows og parcelhuse. Det er fint at genanvende og integrere den nedlagte institution på matriklen i det nye byggeri og bevare idéen om velfærdsstatens byggerier i nærmiljøet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi  
 Oldvejen 25C  
 4300 Holbæk  
 Tlf.: 25528383  
 E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)



## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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 klagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), eller på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).

### **SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1188 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3**

Planen muliggør en ombygning af en tidligere børneinstitution til boligformål samt etablering af dobbelthuse eller rækkehuse. Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med det pågældende rammeområde 17.D4. Med et kommuneplantillæg ændres ramme 17.D4 fra område til offentlige formål til område med

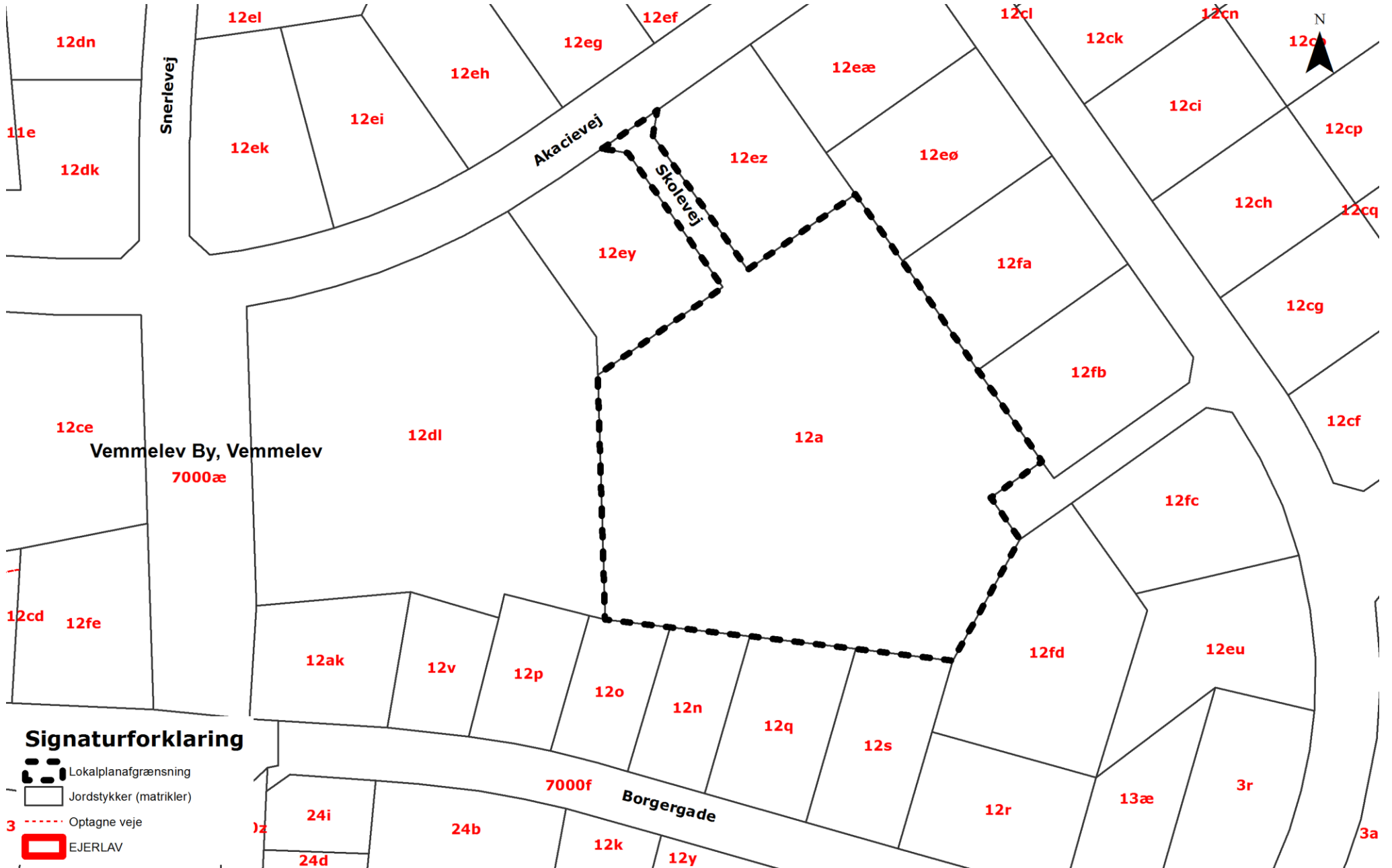
---

boligformål.

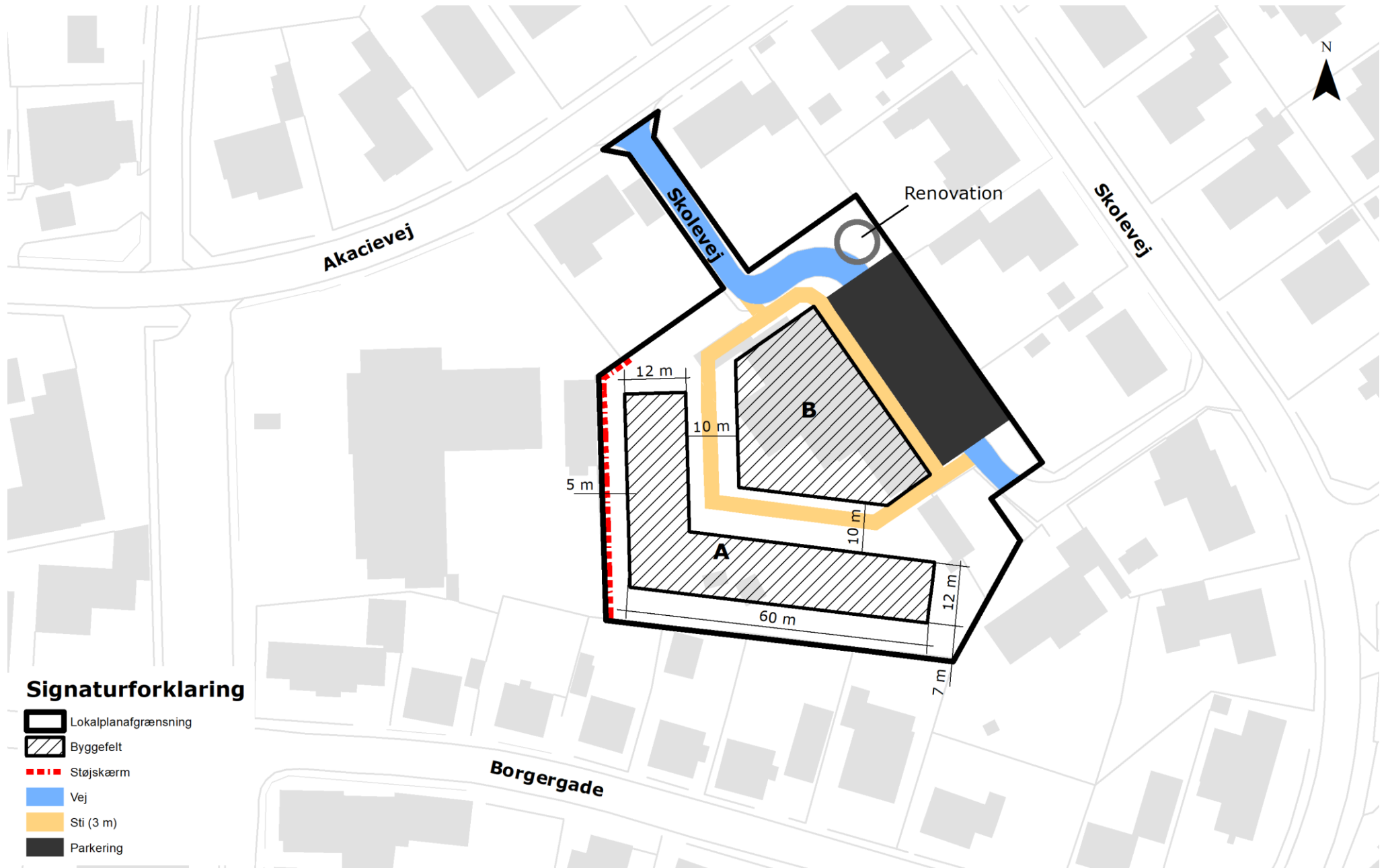
Der er flere ældre træer inden for lokalplanområdet. Hvis der eksisterer gamle hule træer på ejendommen, skal der tages hensyn til flagermus (Bilag IV).

Den planlagte anvendelse til boligområde vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



## Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Støjskærm
- Vej
- Sti (3 m)
- Parkering



# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN







# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGER VED AKACIEVEJ  
FORSLAG

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2017

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

---

### **KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL**

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 12a Vemmelev By, Vemmelev, på adressen Akacievej 8, Skolevej 9, 4241 Vemmelev.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre rammeområdets anvendelse fra offentlige formål til boligformål.

---

### **FOROFFENTLIGHED**

Der er gennemført en idéfase i perioden fra den 13. oktober 2017 til den 27. oktober 2017. Kommunen modtog 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

I sammenhæng med idéfasen er der blevet holdt et møde med Vemmelev Lokalråd den 3. oktober 2017 og indkaldt idéer fra naboer fra den 22. september 2017 til den 6. oktober 2017.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Der vil i lokalplanlægningen blive taget hensyn til naboers privatliv ved at skabe afstand mellem ny bebyggelse og skel mod naboer.
-

## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 17.D4.

For 17.D4 gælder:

Plannummer: 17.D4

Rammenavn: Akaciegården

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

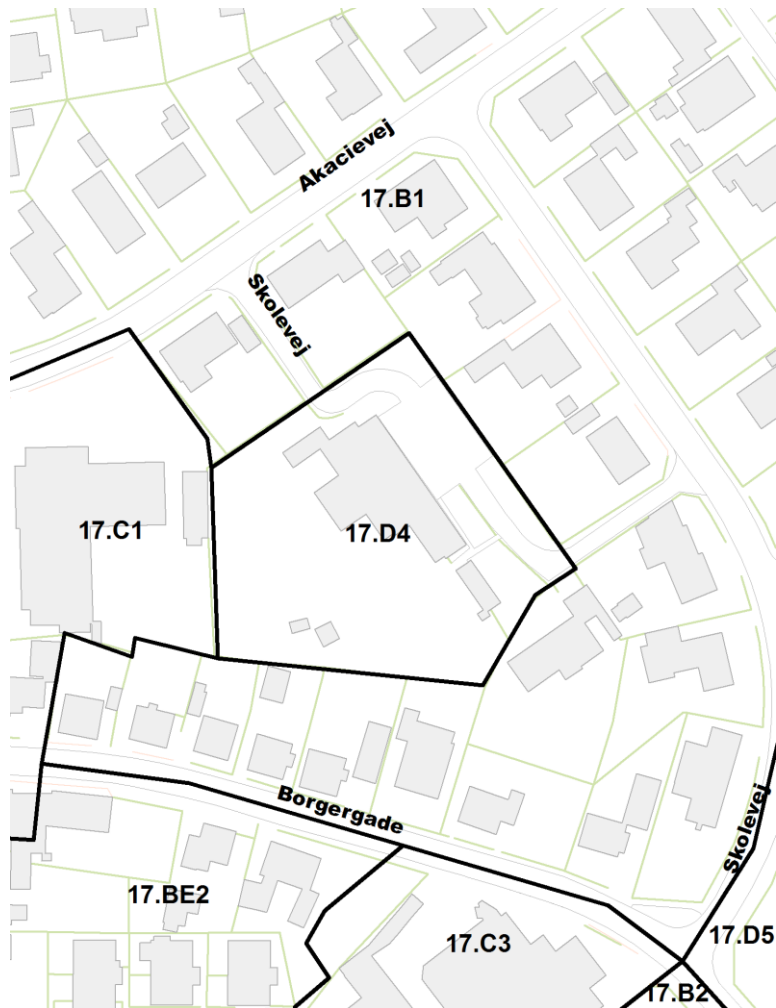
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

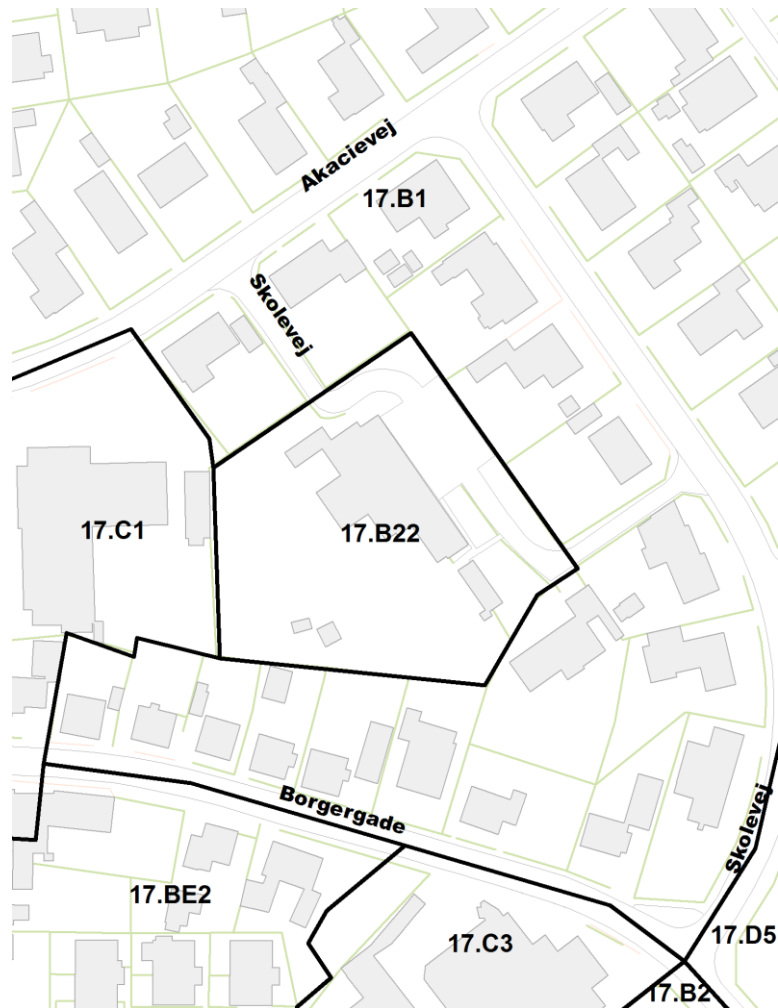
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 12,5m







## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Den nuværende kommuneplanramme 17.D4 erstattes af en ny ramme 17.B22 til boligformål.

For 17.B22 gælder:

Plannummer: 17.B22

Rammenavn: Akaciegården boliger

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde – tæt lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

---

Kommuneplantillæg nr. 3 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.





# MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1188 OG KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 3

BOLIGER, AKACIVEJ, VEMMELEV



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1188 giver mulighed for at indrette den tidligere børneinstitution til boliger og at opføre ny boligbebyggelse.

Området planlægges med mulighed for at opføre dobbelthuse eller rækkehuse i op til 2 etager. Bebyggelse kan placeres parallelt med skel mod syd og vest samt midt i området.

Parkering samles i den nordlige del af området, som adgangsvejenes fra Akacievej og Skolevej. Der anlægges en 3 m. bred sti igennem området, som forbinder boliger og parkeringsarealer. Renovation samles i den nordlige del af lokalplanområdet. Mod dagligvarebutikken i vest skal der etableres et støjhegn.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lov nr. 425 af 18. maj 2016, jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



VEMMELEV

## SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

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

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Ved lokalplanens vedtagelse gives der mulighed for ombygning af en tidligere kommunal børneinstitution til boligformål samt etablering af rækkehuse.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med det pågældende rammeområde 17.D4. Med et kommuneplantillæg ændres ramme 17.D4 fra område til offentlige formål til boligområde.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.	X			
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			

## SKEMA 2 – INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

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

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
  - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
  - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
  - intensiv arealudnyttelse
  - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 3, MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>KULTURARV</b>				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 3, MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		<p>Museum Vestsjællands kontrol viser, at der ikke er registreret kendte arkæologiske interesser på arealet, der har ligget som dyrket mark og eng udenfor landsbyen før udskiftningen. Arealet ligger nu delvis bebygget og terrænreguleret.</p> <p>Museum Vestsjælland vurderer, at der ikke er risiko for at ødelægge væsentlige arkæologiske interesser på arealet ved jordarbejder og nybyggeri.</p> <p>Området består af nyere boligbebyggelse fra forskellige tider med både bungalows og parcelhuse. Det er fint at genanvende og integrere den nedlagte institution på matriklen i det nye byggeri og bevare idéen om velfærdsstatens byggerier i nærmiljøet.</p>
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Lokalplanområdet ligger som nabo til Vemmelev bymidte.
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet ligger som nabo til Vemmelev bymidte med butikker mm.
Offentlige transportmuligheder.		X		Nær lokalplanområdet er der busforbindelser til Korsør og Slagelse.
Opholdsarealer.		X		Der skal etableres fælles opholdsarealer i lokalplanområdet.

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 3, MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Tryghed, kriminalitet mv..	X			
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		
Trafiksikkerhed.		X		Området får karakter af boligområde, og der vil ikke være nævneværdig trafik til og fra området. Planlægningen vurderes derfor ikke at få væsentlige konsekvenser for trafiksikkerhed.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning	X			
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.	X			
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.	X			
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Afledning sker i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Lokalplanområdet er tilsluttet fælleskloak.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		
Afledning af spildevand og rensning.		X		Afledning sker i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Lokalplanområdet er tilsluttet fælleskloak.



KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 3, MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Afledning sker i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Efter rensning af spildevand på rensesanlæg vurderes påvirkningen ikke væsentlig.
Havmiljø.	X			
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.	X			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	X			
Flytning af jord.		X		
Deponering af jord.	X			
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 3, MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Visuel påvirkning.		X		Bebyggelsens omfang, højde og arkitektur samt arealets samlede disponering skal ske i hensyn til omgivelserne.
<b>FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED</b>				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		X		Der er flere ældre træer inden for lokalplanområdet. Hvis der eksisterer gamle hule træer på ejendommen, skal der tages hensyn til flagermus (Bilag IV).
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1188 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

Planen muliggør en ombygning af en tidligere børneinstitution til boligformål samt etablering af dobbelthuse eller rækkehuse. Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med det pågældende rammeområde 17.D4. Med et kommuneplantillæg ændres ramme 17.D4 fra område til offentlige formål til område med boligformål.

Der er flere ældre træer inden for lokalplanområdet. Hvis der eksisterer gamle hule træer på ejendommen, skal der tages hensyn til flagermus (Bilag IV).

Den planlagte anvendelse til boligområde vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.

## AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
1188 – Boliger, Akacievej, Vemmelev		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplan 1188 giver mulighed for ombygning af eksisterende bebyggelse til boligformål samt etablering af tæt-lav bebyggelse.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den		X

kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2)		
<b>SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES</b>		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1188 – Boliger, Akacievej, Vemmelev – 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.		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 1188 – Boliger, Akacievej, Vemmelev.

27. november 2017, Kristine Understrup, byplanlægger