

# LOKALPLAN NR. 1242

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 49

TÆT-LAV BOLIGER VED STJERNEBAKKEN,  
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2021

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre 8 boliger i form af tæt-lav bebyggelse. Boligerne skal opføres i én etage indenfor tre byggefelter. Der skal etableres et fælles parkeringsareal med adgang fra Stjernebakken. I lokalplanområdets sydlige ende etableres et fælles friareal.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 5. marts 2021 til den 2. april 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 4 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Det maks. tilladte etageantal er ændret fra 1,5 til 1.
- Den maks. tilladte bygningshøjde er ændret fra 8,5 m til 5,5 m.



SLAGELSE VEST

## 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 .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING .....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER .....	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	13
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	13
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER .....	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1242 .....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE .....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	30
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	31
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	32
BILAG 4: FARVEKORT .....	33
BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING .....	34
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 49 .....	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 Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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

### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



*Sådan ser området ud i dag (2020).*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, fri-arealer, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Landsgrav, Slagelse Jorder**

5b

samt alle parceller, der efter den 5. marts 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse, med tilhørende fælles faciliteter og friarealer.

### 3.2 Erhverv i bolig

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

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

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykningsprincip

Udstykning skal ske som vist på retningsgivende udstykningsplan i kortbilag 3. Indenfor lokalplanområdet må der maks. udstykkes 8 boliger.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Veje

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

#### Ad 4.1

*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 5.3**

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 5.4**

Nyopførte beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere, jf. ladestanderbekendtgørelsens § 5, stk. 1. Forberedelse til etablering af ladestandere betyder, at der skal trækkes tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestandere.

**5.2 Tilgængelighed**

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

**STIER****5.3 Stier**

Der skal etableres stiadgang til området fra Marievangsvej som vist i princippet på kortbilag 2.

**PARKERING****5.4 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Dog skal der ved 8 boliger anlægges min. 15 parkeringspladser.

Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 2 parkeringspladser anlægges, så de kan anvendes af personer med handicap. Den ene af handicappladserne skal have en størrelse på mindst 4,5 x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

**5.5 Handicapforhold**

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

**BEFÆSTELSE****5.6 Befæstelse**

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

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 Antenner

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

### 6.3 Kloakering

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

## § 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, sekundære bygninger

Til hver bolig må der maks. etableres én mindre sekundær bygning i form af et skur eller drivhus eller en kombination af disse på op til 10 m<sup>2</sup>. Sekundære bygninger skal ligeledes opføres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

Dog må der placeres mindre tekniske bygninger såsom affaldsstation udenfor byggefelterne, såfremt de ikke er placeret nærmere skel end 1 m.

### OMFANG

#### 7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Grundenes andele i fællesarealet kan medtages ved beregning af grundens størrelse i forhold til bebyggelsesprocenten. Hver enkelt grunds andel af fællesarealet udgør 1/8.

#### 7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.



**7.5 Bygningshøjde**

Bygningshøjden må maks. være 5,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

**7.6 Facadehøjde**

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan til yder-væggens skæring med den øverste tagflade.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FACADER

**8.1 Facader**

Facader skal udføres i teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver, samt deres blanding med sort og hvid, gerne kombineret med træ-/pladebeklædning på delpartier (mindre end 1/3 af facaden).

**8.2 Mindre bygningsdele**

Mindre bygningsdele, som indgangspartier, udestuer og lign. kan fremstå i andre materialer end facaderne, f.eks. som glas, træ eller metal.

**8.3 Sekundære bygninger**

Redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 10 m<sup>2</sup> kan udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygningen. Drivhuse og udestuer må udføres i glas.

### TAGE

**8.4 Tagform**

Tage kan udføres med en hældning på mellem 0 og 45 grader i forhold til det vandrette plan. Tage kan udføres som sadeltag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag.

**8.5 Tagmaterialer**

Tagbeklædningen skal udføres som teglsten, betonsten, tagpap eller metal i jordfarver.

**Ad 8.1**

Jordfarveskalaen er vedlagt som bilag 4.

**Ad 8.3**

Bestemmelsen sikrer, at området er i harmoni.

**Ad 8.6**

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

**Ad 8.7**

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

**8.6 Tagmaterialer, genskin**

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

**8.7 Tagmaterialer, sedumtage**

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

**8.8 Solceller**

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**SKILTE****8.9 Skilte**

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

**§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

---

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

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

### **Ad 9.2**

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. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægnings og beplantning er vist.

### **Ad 9.4**

En liste over egnskarakteristiske træer og buske kan findes som bilag 5. Til hegn omkring private haver kan f.eks. anvendes tjørn eller bøg.

### **Ad 9.5**

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.

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

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

## **9.3 Oplag forbudt**

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

## **HEGN**

### **9.4 Hegn**

Hegn i skel skal være levende hegn af egnskarakteristiske træer og buske. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,2 m.

Der må dog etableres fast hegn ud fra mur imellem to sammenbyggede boligenheder.

## **TERRÆNREGULERING**

### **9.5 Terrænregulering**

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

### **9.6 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.

**Ad 9.7**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for hus-holdningsaffald.*

**Ad 9.8**

*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.*

**Ad 9.9**

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

*Med "i princippet" menes, at regnvandsbassinet skal placeres i det fælles friareal, men at der kan forekomme ændringer af placeringen i forbindelse med den endelige fastlæggelse af bassinet. Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.*

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****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**

Lyskilder til belysning af de fælles friarealer skal udføres som parkbelysningsarmaturer med en lyspunkthøjde på max. 3,5 m. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal langs stier og i fælles friarealer være ens på de inden for hele lokalplanens område.

**9.9 Regnvand**

Regnvand skal forsinkes indenfor lokalplanområdet inden udledning til regnvandskloak.

Der kan etableres et rekreativt regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2.

**Generel kommentar**

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:  
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,  
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,  
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og  
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

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

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

**10.1 Kloakering**

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

**10.2 Regnvand**

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

**10.3 Vejadgang**

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

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

**11.1 Medlemspligt**

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

**11.2 Opgaver**

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

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

**11.3 Vedtægter**

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

**11.4 Pligt**

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

### 11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal stiftes når der er mere en én grundejer. Grundsælger skal tage initiativ til foreningens stiftelse.

### 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

---

#### 13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykses, 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. 1157 af 1. juli 2020).

#### 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.*

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 1242

---

Lokalplan 1242 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 1. marts 2021.

Lokalplan 1242 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. maj 2021.



# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

---

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

---

## HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

### Lokalplanforslaget

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

### Den endelige lokalplan

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

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

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

---

## LOKALPLAN 1242'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe plangrundlaget for en ny attraktiv boligbebyggelse i Slagelse Vestby. Lokalplanområdet er en tidligere landbrugsejendom, der med Slagelses udvikling er blevet omgivet af boliger. I dag ligger lokalplanområdet placeret med parcelhuse mod nord og syd og rækkehuse mod vest og øst. Mod nordvest etableres det nye boligområde "Kirsebær-bakken".

### Formål

Lokalplan 1242 er udarbejdet for at fastlægge plangrundlaget for en mindre tæt-lav boligbebyggelse med mindre private haver samt et fælles opholdsareal og parkeringsareal.

### Indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 8 nye mindre boliger i Slagelse Vestby. Boligerne skal opføres som dobbelt- eller rækkehus 1 etage. Hver bolig planlægges med egen mindre private have. Derudover skal der etableres et fælles opholdsareal i lokalplanområdet sydvestlige hjørne. I forbindelse med det fælles opholdsareal kan der etableres et regnvandsbassin til forsinkelse af overfladevand, inden det ledes til kloak. Adgang til boligområdet skal ske fra Stjernebakken til et fælles parkeringsareal, hvor der skal etableres min. 15 parkeringspladser ved 8 boliger. Ved færre boliger skal der etableres min. 2 parkeringspladser per bolig. To parkeringspladser skal etableres som handicappladser. Udover vejforbindelsen til Stjernebakken skabes der stiftforbindelse til Marievangsvej for at adskille den gående trafik til lokalplanområdet fra den kørende.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2017

#### Kommuneplanens retningslinjer

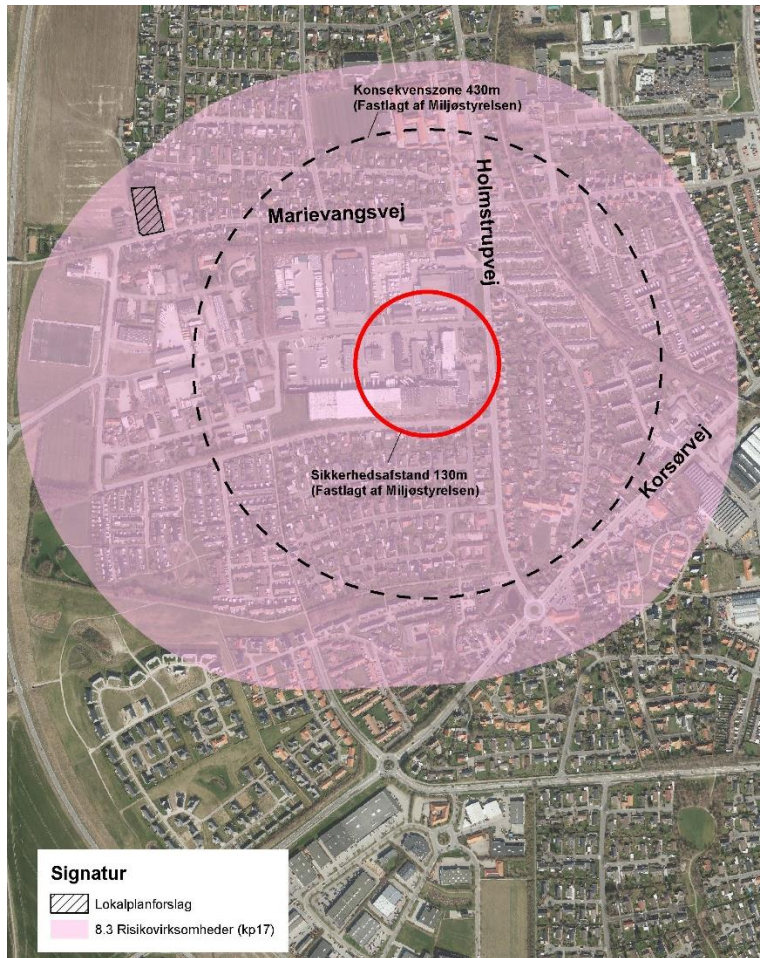
Lokalplanen forholder sig til følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017:

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

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

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

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



Kommuneplanens 500 meters sikkerhedsafstand omkring Arla Foods Amba Slagelse Mejericenter er her markeret som det lyserøde område. Den stiplede linje er den maksimale konsekvensafstand på 430 m af virksomhedens køleanlæg. Det skraverede område markerer planområdet.

4.5.2 Kommune- og lokalplanlægningen bør forholde sig til den mulige risiko for høj grundvandsstand.

4.5.4 I områder med høj grundvandsstand bør håndteringen af regnvand ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.

#### Risikovirksomheder

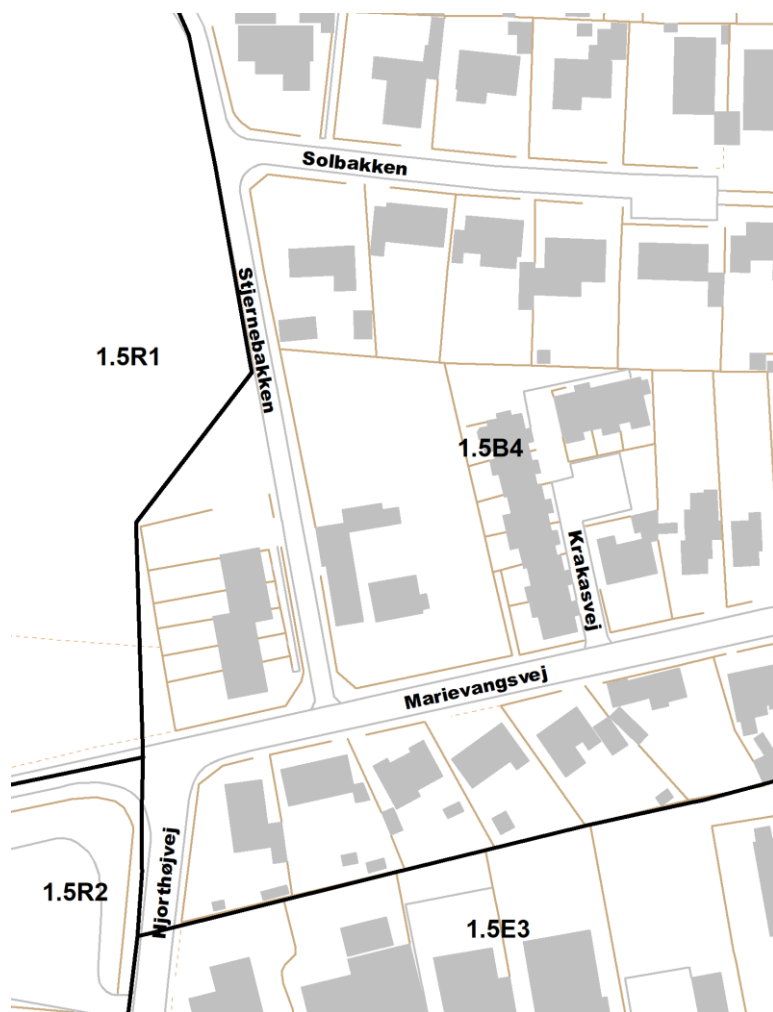
Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens udpegning af risikovirksomheder med en tilknyttet 500 meters sikkerhedsafstand. Lokalplanområdet ligger indenfor 500 m fra risikovirksomheden Arla Foods Amba Slagelse Mejericenter. Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at arealanvendelsen indenfor sikkerhedsafstanden skal forholde sig til risikovirksomheden.

Der er foretaget en høring af berørte risikomyndigheder som er: Miljøstyrelsen, Center for Beredskab, Slagelse Kommune, Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi og Arbejdstilsynet. Derudover er Arla Foods Amba blevet hørt. Der er ikke modtaget høringssvar fra Arla Foods Amba.

Med udgangspunkt i tilbagemeldinger fra risikomyndighederne, Arbejdstilsynet, Miljøstyrelsen, Center for Beredskab – Slagelse Kommune og Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi, er den samlede vurdering:

At realiseringen af lokalplanens muligheder for etableringen af 8 tæt-lav boliger ikke vil have betydning for den risiko som virksomheden Arla Foods Amba udgør, herunder for samfundsrisikoen. Dette skyldes, at lokalplanområdet er placeret udenfor den maksimale konsekvensafstand på 430 m af virksomhedens køleanlæg.

På baggrund af den gennemførte høring af risikomyndigheder vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer for Risikovirksomheder.



Kort over gældende rammeområder.

### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5B4, hvorom gælder:

Plannummer: 1.5B4

Rammenavn: Roarsvej kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Min. udstykningsstørrelse: 700 m<sup>2</sup>

Lokalplan 1242 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.5B4, idet lokalplanen fastsætter anvendelsen til tæt-lav boligbebyggelse samt en bebyggelsesprocent på 40. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

### Kommuneplantillæg nr. 49

Med Kommuneplantillæg nr. 49 udlægges en ny kommuneplanramme, der omfatter matr. nr. 5b, Landsgrav, Slagelse Jorder. I den nye kommuneplanramme fastsættes anvendelsen til tæt-lav bebyggelse og der fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Derudover fastsættes det maksimale etageantal til 1½.

Der er gennemført en idéfase fra den 7. september 2020 til den 21. september 2020. Samtidig med foroffentlighedsfasen blev der foretaget en høring af berørte risikomyndigheder. Kommunen modtog 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer heraf var 4 fra berørte risikomyndigheder. Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændring i planlægningen:

- At det er blevet tilføjet til lokalplanens redegørelse om Museumsloven, at lokalplanområdet ligger bebygget med en del jordbearbejdning på de øvrige arealer samt at museet ikke har grund til at vurdere, at området indeholder væsentlige arkæologiske interesser.

Kommuneplantillægget er at finde på side 35.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

### **Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m i forhold til det på kortbilag 4 fastlagte terræn skal godkendes af Slagelse Kommune.

### **Kloak**

Kloaktilslutning kræver en tilslutningstilladelse fra Slagelse Kommune.

### **Nedrivning**

Nedrivning af eksisterende bebyggelse kræver tilladelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

### **Overkørsler**

Nye overkørsler eller ændringer i eksisterende overkørsler kræver tilladelse fra Slagelse Kommunes vejmyndighed.

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### **Eksisterende bebyggelse**

Der ligger en eksisterende tidligere landbrugsejendom indenfor lokalplanområdet. Denne planlægges nedrevet. Den tidligere landbrugsejendom fremstår i dag i dårlig stand. Den eksisterende bebyggelse er af en sådan stand, at det ikke kan udelukkes, at der befinder sig flagermus i bygningerne. Af denne årsag skal bygningerne undersøges for flagermus inden nedrivning. Den lokale vildtkonsulent skal kontaktes forud for nedrivning af bygningerne. På vejledning fra vildtkonsulenten skal bygningerne undersøges for tilstedeværelse af flagermus. Eventuelle flagermus skal håndteres efter vildtkonsulentens retningslinjer. En eventuel tilstedeværelse af flagermus i bygningerne vil kræve, at flagermusene udsluses før nedrivning eller, at der tages særlige hensyn i forbindelse med nedrivningen af bygningerne. Såfremt der konstateres flagermus, må nedrivning ikke ske i flagermusenes yngleperiode eller mens de er i dvale.

Med udbygningen af Slagelse er lokalplanområdet i dag omgivet af boligområder. I dag ligger lokalplanområdet placeret med parcelhuse mod nord og syd og rækkehuse mod vest og øst. Mod nordvest etableres det nye boligområde "Kirsebærbacken".

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stjernebakken. Der etableres stiforbindelse til Marievangsvej fra lokalplanområdet. Marievangsvej er en skolevej, der anvendes af elever på nærliggende skoler og uddannelsesinstitutioner.

### Kollektiv trafikbetjening

Der er busforbindelser til Slagelse Station og Slagelse centrum fra Marievangsvej på hverdage. Lokalplanområdet ligger i cykelafstand fra Slagelse Station.

### Skoler og institutioner

Lokalplanområdet omfattes af Marievangsskolens skoledistrikt. Fra lokalplanområdet er der ca. 700 m til Marievangsskolen. Indenfor ca. 1 km af lokalplanområdet ligger desuden 2 daginstitutioner.

### Landskabelige og rekreative forhold

Nordvest for lokalplanområdet udvikles aktuelt boligområdet "Kirsebærbacken". Fra denne vil der være adgang til et rekreativt areal, der vil indgå i "den grønne ring" omkring Slagelse by. Indenfor gåafstand findes idrætsfaciliteter og idrætsforeninger i form af Vesthallen og B73 Slagelses anlæg.

### Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde indenfor lokalplanafgrænsningen:

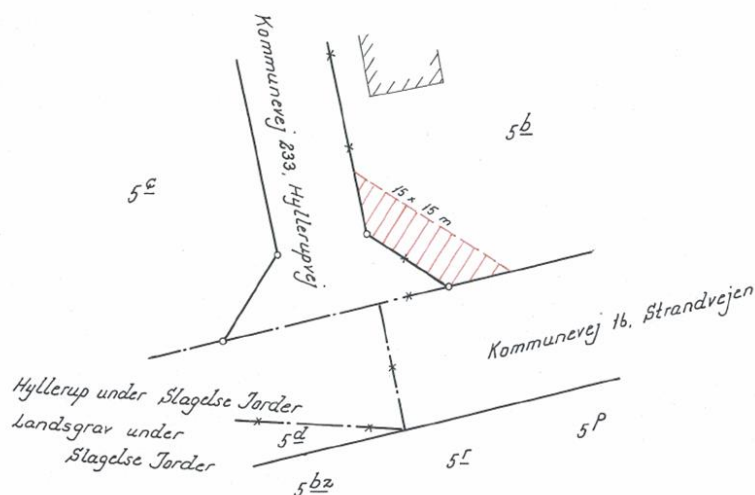
Matr.nr. 5b, Landsgrav, Slagelse Jorder

Tinglyst: 06. juni 1977

Titel: Dokument om oversigt mv.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servituten omhandler et oversigtsareal i krydset mellem Stjernebakken og Marievangsvej. Indenfor det skraverede oversigtsareal må ikke placeres genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.



Kortet viser det tinglyste oversigtsareal i krydset mellem Stjernebakken (tidligere Hyllerupvej) og Marievangsvej (tidligere Strandvejen).

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

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

---

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

### Forurening

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).

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).

Da lokalplanen omhandler opførelse af boliger (følsom arealanvendelse), skal det sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der etableres en varig fast belægning, jf. §72b i lov om forurenede jord (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

### Grundvand

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

### Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet fremstår i dag uden større træer. På grunden findes ruderat-arter, som gråbynke, agertidsel, skvalderkål horse-tidsel, og ager-svinemælk. Der findes ikke beskyttet natur jf. naturbeskyttelseslovens § 3 indenfor lokalplanområdet.

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

På grunden findes i dag bebyggelse, der er af en sådan stand, at det ikke kan udelukkes, at der befinder sig flagermus i bygningerne. Af denne årsag skal bygningerne undersøges for flagermus inden nedrivning. Den lokale vildtkonsulent skal kontaktes forud for nedrivning af bygningerne. På vejledning fra vildtkonsulenten skal bygningerne undersøges for tilstedeværelse af flagermus. Eventuelle flagermus skal håndteres efter vildtkonsulentens retningslinjer. En eventuel tilstedeværelse af flagermus i bygningerne vil kræve, at flagermusene udsluses før nedrivning eller at der tages særlige hensyn i forbindelse med nedrivningen af bygningerne. Såfremt der konstateres flagermus, må nedrivning ikke ske i flagermusenes yngleperiode eller mens de er i dvale.

Det vurderes, at grunden ikke er egnet yngle- eller rasteområde for andre bilag IV-arter.

#### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er område nr. 116 Centrale Storebælt og Vresen. Området indeholder fuglebeskyttelsesområde nr. 98 (Sprogø og Halssskov rev), samt habitatområde nr. 100 (Centrale Storebælt og Vresen). På grund af afstanden på 12 km vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter kan påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

## RISIKOVIRKSOMHED

Ved planlægning omkring eksisterende risikovirksomheder, i dette tilfælde Mejerivirksomheden Arla Foods Amba i Slagelse, skal planmyndigheden inddrage eventuel ny viden eller nye oplysninger om virksomheden eller dens omgivelser. Denne viden skal belyse, hvorvidt virksomheden må antages at udgøre en øget risiko for større uheld med farlige stoffer i forhold til, hvad der tidligere har været vurderet. Forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser, skal planmyndigheden derfor høre risikomyndighederne.

I henhold til Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (Bek. nr. 371 af 21. april 2016) skal planmyndigheden:

- offentliggøre en oversigt over hvilke risikomyndigheder, der er hørt, og inddrage høringssvarene i kommune- og lokalplan,



- tage hensyn til udfaldet af høringen ved vedtagelsen af en kommune- og/eller lokalplan,
- efterfølgende foretage og offentliggøre en samlet vurdering af de sikkerhedsmæssige foranstaltninger, der ligger til grund for den fysiske planlægning i nærheden af en risikovirksomhed.

Der er foretaget en høring af berørte risikomyndigheder som er: Miljøstyrelsen, Center for Beredskab, Slagelse Kommune, Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi og Arbejdstilsynet. Derudover er Arla Foods Amba blevet hørt. Der er ikke modtaget høringssvar fra Arla Foods Amba.

Nedenfor følger resumé af de fremkommende bemærkninger fra hørte risikomyndigheder.

#### **Bemærkning fra Miljøstyrelsen**

Miljøstyrelsen er miljømyndighed for Arla Foods Amba Slagelse Mejericenter og er dermed også risikomyndighed for så vidt angår større uheld med giftige eller miljøfarlige stoffer, der kan påvirke mennesker og miljø uden for virksomhedens område.

Miljøstyrelsen oplyser, at det af Miljøstyrelsens afgørelse om accept af virksomhedens sikkerhedsniveau af 4. september 2015 fremgår, at den maksimale konsekvensafstand ligger ca. 430 m fra virksomhedens køleanlæg. Den maksimale konsekvensafstand er fastlagt som den største afstand, hvortil det værst tænkelige uheld på virksomheden vil kunne udbrede sig med en koncentration, der potentielt kan forårsage dødsfald. Dette forudsætter, at alle barrierer svigter.

Miljøstyrelsen bemærker, at ejendommen Marievangsvej 106, hvor der påtænkes at opføre boliger i tæt-lav bebyggelse, ligger udenfor den maksimale konsekvensafstand. På den baggrund er det Miljøstyrelsens vurdering, at ændringen ikke vil have betydning for den risiko som virksomheden udgør, herunder for samfundsrisikoen.

#### **Bemærkning fra Arbejdstilsynet**

Arbejdstilsynet har meddelt, at de ikke har nogen bemærkninger.

#### **Bemærkning fra Sydsjælland og Lolland-Falster Politi**

Sydsjælland og Lolland-Falster Politi har meddelt, at de ikke har nogen bemærkninger.

#### **Bemærkning fra Center for Beredskab, Slagelse Kommune**

Det planlagte boligområdes placering og størrelse giver ikke anledning til beredskabsmæssige foranstaltninger. Beredskabet har derfor ingen bemærkninger til planen.

## STØJFORHOLD

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

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### Kloakplanlægning

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

### 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. Overfladevand fra lokalplanområdet ledes til Lagunen og derfra videre til Jernbjerg å. Der vurderes ikke at ske en væsentlig recipientpåvirkning som følge af planlægningen.

Af Kommuneplan 2017 fremgår det, at udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et forsinkelsesbassin på det udlagte fælles opholdsareal i lokalplanområdets sydvestlige ende. Forsinkelsesbassinet kan indgå som en del af det rekreative fælles udemiljø.

Et bassin kan udformes på forskellige måder. Det kan være et vådt bassin, der er udformet som en lille sø med brinker og planter, der egner sig til formålet. Overfladevand ledes til dette bassin, inden det forsinket ledes videre til regnvandskloakken. Der vil altid stå vand i bassinet.

Et forsinkelsesbassin kan også udformes som et tørt bassin. Et tørt bassin er et bassin, hvor overfladevandet ligeledes ledes hen, inden det forsinket ledes til regnvands-kloakken. Men her tømmes bassinet for vand, hvorefter det indgår i den almindelige brug af området. Typisk er bassinet tilsået med græs. Et synligt forsinkelsesbassin anbefales pga. sine rekreative værdier. Bassinet skal dimensioneres, så forsinkelsen svarer til de krav, der stilles i udledningstilladelsen.

### 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**

Området er omfattet af godkendt kollektiv varmforsyning med naturgas. Området kan forsynes med naturgas.

Det ses gerne, at ny bebyggelse opføres så energibesparende som muligt (eksempelvis med passende placering af ejendomme i forhold til solen), og at der anvendes energibesparende/bæredygtige opvarmningsformer.

---

## **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.*

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 lokalområdet ligger bebygget og med en del jordbearbejdning på de øvrige arealer. Omgivelserne er alle bebygget og forundersøgelser umiddelbart vest for planarealet viste ikke væsentlige arkæologiske interesser.

Museum Vestsjælland har ikke grund til at vurdere, at området vil indeholde væsentlige arkæologiske interesser. Museum Vestsjælland har ingen bemærkninger om væsentlige kulturmiljøinteresser af nyere tid i området.

*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.*

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) 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.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

### **Sammenfatning af MV-screening for Lokalplan 1242 samt Kommuneplantillæg nr. 49**

Lokalplanområdet fremstår i dag ubeboet. De eksisterende bygninger er i dårlig stand og planlægges nedrevet. Lokalplanen skal give mulighed for opførsel af 8 boliger i form af tæt-lav bebyggelse. Boligerne opføres i op til 1½ etage indenfor 3 byggefeltet. Der bliver etableret et fælles parkeringsareal med adgang fra Stjernebakken. I lokalplanområdets sydlige ende etableres et fælles friareal. Det fælles friareal kan indeholde en LAR-løsning til forsinkelse af overfladevand.

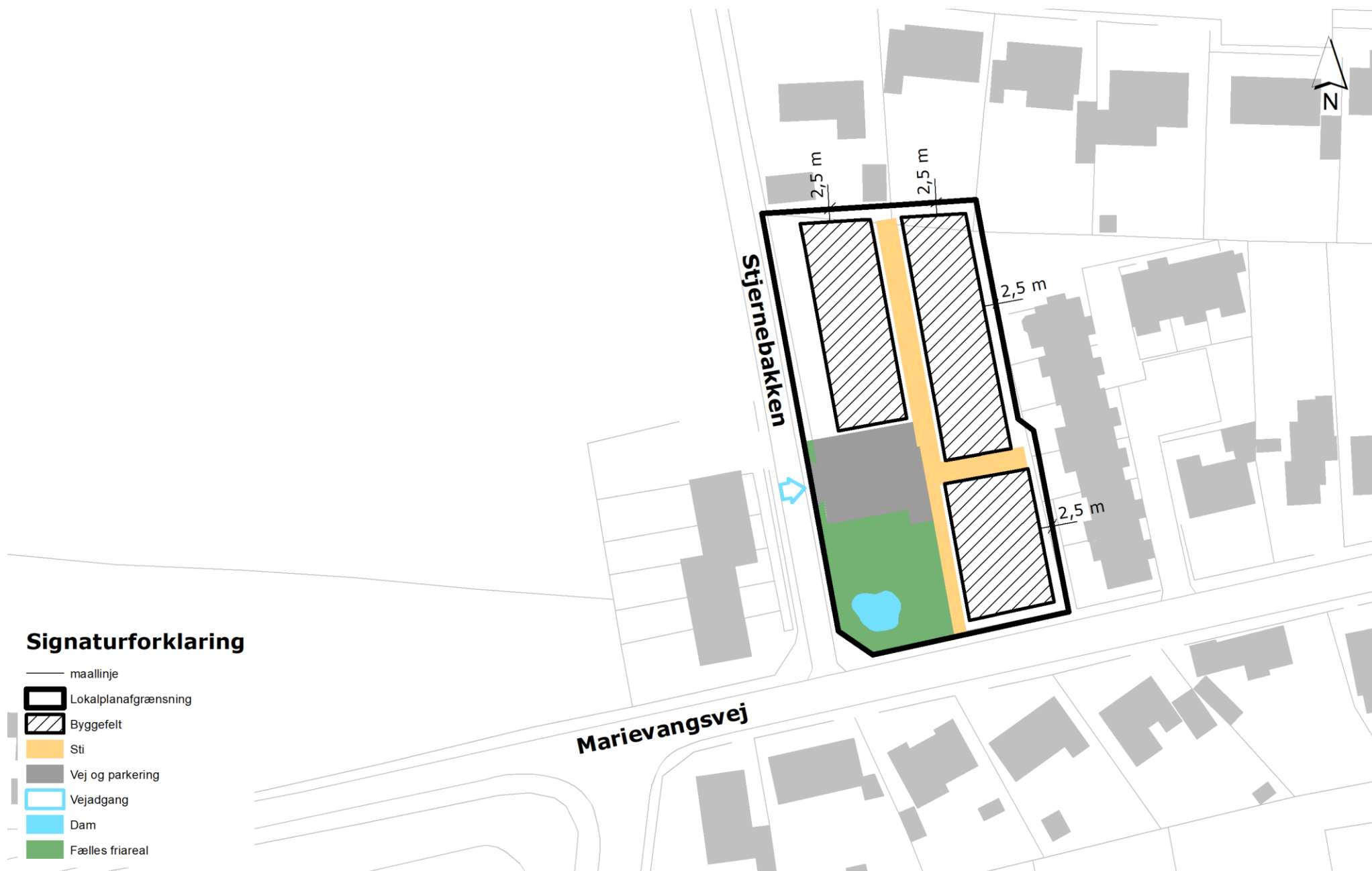
Da det ikke kan udelukkes, at der befinder sig flagermus i bygningerne, skal den lokale vildtkonsulent kontaktes forud for nedrivning af de eksisterende bygninger. På vejledning fra vildtkonsulenten skal bygningerne undersøges for tilstedeværelse af flagermus, og eventuelle flagermus skal håndteres efter vildtkonsulentens retningslinjer.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor 500 meter af risikovirksomheden Arla Foods Amba – Slagelse Mejericenter. Der er foretaget en høring af berørte risikomyndigheder. Det vurderes, at etableringen af 8 tæt-lav boliger ikke vil have betydning for den risiko som virksomheden Arla Foods Amba Slagelse Mejericenter udgør, herunder for samfundsrisikoen. Dette skyldes, at lokalplanområdet er placeret udenfor den maksimale konsekvensafstand på 430 m af virksomhedens køleanlæg.

Det vurderes, på baggrund af den udførte screening, at der ikke vil forekomme væsentlig påvirkning af miljøet.



## BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





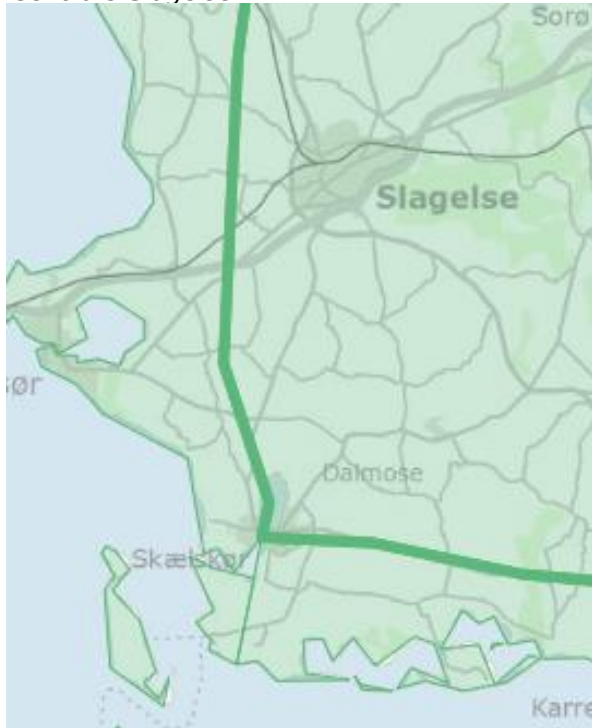
## BILAG 4: JORDFARVESKALAEN

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

*Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtypen og printer.*

## BILAG 5: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE

Centrale Slagelse



### Dansk Betegnelse

Alm. hvidtjørn  
 Alm. hylde  
 Alm. hæg  
 Alm. røn  
 Ask  
 Benved  
 Bævreasp  
 Bøg  
 Dunbirk  
 Dunet gedebled  
 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. 49

KOMMUNEPLAN 2017

TÆT-LAV BOLIGER VED STJERNEBAKKEN,  
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2021

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 49

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 5. marts 2021 til den 2. april 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 4 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 5b Landsgrav, Slagelse Jorder, beliggende på adressen Marievangsvej 106, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge en ny kommuneplanramme til tæt-lav boligbebyggelse.

### FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 7. september 2020 til den 21. september 2020. Samtidig med foroffentlighedsfasen blev der foretaget en høring af berørte risikomyndigheder. Kommunen modtog 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer heraf var 4 fra berørte risikomyndigheder.

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

- At det er blevet tilføjet til lokalplanens redegørelse om Museumsloven, at lokalplanområdet ligger bebygget med en del jordbearbejdning på de øvrige arealer samt at museet ikke har grund til at vurdere, at området indeholder væsentlige arkæologiske interesser.

### RISIKOVIRKSOMHED

Ved planlægning omkring eksisterende risikovirksomheder, i dette tilfælde Mejerivirksomheden Arla Foods Amba i Slagelse, skal planmyndigheden inddrage eventuel ny viden eller nye oplysninger om virksomheden eller dens omgivelser. Denne viden skal belyse, hvorvidt virksomheden må antages at udgøre en øget risiko for større uheld med farlige stoffer i forhold til, hvad der tidligere har været vurderet. Forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser, skal planmyndigheden derfor høre risikomyndighederne.

I henhold til Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (Bek. nr. 371 af 21. april 2016) skal planmyndigheden:

- offentliggøre en oversigt over hvilke risikomyndigheder, der er hørt, og inddrage høringssvarene i kommune- og lokalplan,
- tage hensyn til udfaldet af høringen ved vedtagelsen af en kommune- og/eller lokalplan,
- efterfølgende foretage og offentliggøre en samlet vurdering af de sikkerhedsmæssige foranstaltninger, der ligger til grund for den fysiske planlægning i nærheden af en risikovirksomhed.

Der er foretaget en høring af berørte risikomyndigheder som er: Miljøstyrelsen, Center for Beredskab, Slagelse Kommune, Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi og Arbejdstilsynet. Derudover er Arla Foods Amba blevet hørt. Der er ikke modtaget høringssvar fra Arla Foods Amba.

Med udgangspunkt i tilbagemeldinger fra risikomyndighederne, er den samlede vurdering:

At etableringen af tæt-lav boliger i området ikke vil have betydning for den risiko som virksomheden Arla Foods Amba udgør, herunder for samfundsrisikoen. Dette skyldes at planområdet er placeret udenfor den maksimale konsekvensafstand på 430 m af virksomhedens køleanlæg.

På baggrund af den gennemførte høring af berørte risikomyndigheder vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer for Risikovirksomheder.

Nedenfor følger resumé af de fremkommende bemærkninger fra hørte risikomyndigheder.

#### **Bemærkning fra Miljøstyrelsen**

Miljøstyrelsen er miljømyndighed for Slagelse Mejericenter og er dermed også risikomyndighed for så vidt angår større uheld med giftige eller miljøfarlige stoffer, der kan påvirke mennesker og miljø uden for virksomhedens område.

Miljøstyrelsen oplyser, at det af Miljøstyrelsens afgørelse om accept af virksomhedens sikkerhedsniveau af 4. september 2015 fremgår, at den maksimale konsekvensafstand ligger ca. 430 meter fra virksomhedens køleanlæg. Den maksimale konsekvensafstand er fastlagt som den største afstand, hvortil det værste tænkelige uheld på virksomheden vil kunne udbrede sig med en koncentration, der potentielt kan forårsage dødsfald. Dette forudsætter, at alle barrierer

svigter.

Miljøstyrelsen bemærker, at ejendommen Marievangsvej 106, hvor der påtænkes at opføre boliger i tæt-lav bebyggelse, ligger uden for den maksimale konsekvensafstand. På den baggrund er det Miljøstyrelsens vurdering, at ændringen ikke vil have betydning for den risiko som virksomheden udgør, herunder for samfundsrisikoen.

#### **Bemærkning fra Arbejdstilsynet**

Arbejdstilsynet har meddelt, at de ikke har nogen bemærkninger.

#### **Bemærkning fra Sydsjælland og Lolland-Falster Politi**

Sydsjælland og Lolland-Falster Politi har meddelt, at de ikke har nogen bemærkninger.

#### **Bemærkning fra Center for Beredskab, Slagelse Kommune**

Det planlagte boligområdes placering og størrelse giver ikke anledning til beredskabsmæssige foranstaltninger. Beredskabet har derfor ingen bemærkninger til planen.

---

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

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

Planområdet fremstår i dag uden større træer. På grunden findes ruderat-arter, som gråbynke, agertidsel, skvalderkål horse-tidsel, og ager-svinemælk. Der findes ikke beskyttet natur jf. naturbeskyttelseslovens § 3 indenfor lokalplanområdet.

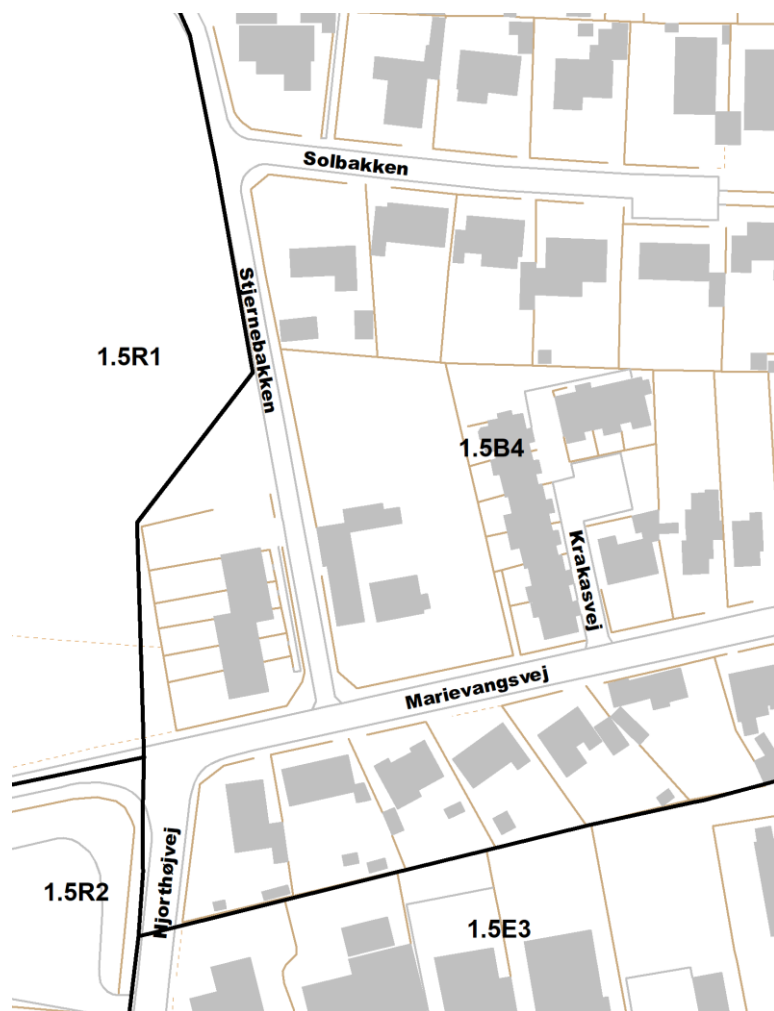
I planområdet findes i dag bebyggelse, der er af en sådan stand, at det ikke kan udelukkes, at der befinder sig flagermus i bygningerne. Af denne årsag skal bygningerne efterses for flagermus inden nedrivning. Den lokale vildtkonsulent skal kontaktes forud for nedrivning af bygningerne. På vejledning fra vildtkonsulenten skal bygningerne efterses for tilstedeværelse af flagermus, og eventuelle flagermus skal håndteres efter vildtkonsulentens retningslinjer. En eventuel tilstedeværelse af flagermus i bygningerne vil kræve at flagermusene udsluses eller

at der tages særlige hensyn i forbindelse med nedrivningen af bygningerne. Såfremt der konstateres flagermus må nedrivning ikke ske i flagermusenes yngleperiode eller mens de er i dvale.

Det vurderes, at området ikke er egnet yngle- eller rasteområde for andre bilag IV-arter.

#### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er område nr. 116 Centrale Storebælt og Vresen. Området indeholder fuglebeskyttelsesområde nr. 98 (Sprogø og Halskov rev), samt habitatområde nr. 100 (Centrale Storebælt og Vresen). På grund af afstanden på 12 km vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter kan påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag væsentligt.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.5B4.

For 1.5B4 gælder:

Plannummer: 1.5B4

Rammenavn: Roarsvej kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30

Maks. etageantal og højde: 1.50 etage

Min. udstykningstørrelse: 700 m<sup>2</sup>



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til tæt-lav boligbebyggelse.

For 1.5B24 gælder:

Plannummer: 1.5B24

Rammenavn: Boliger ved Stjernebakken

Anvendelse generelt: Boligområde

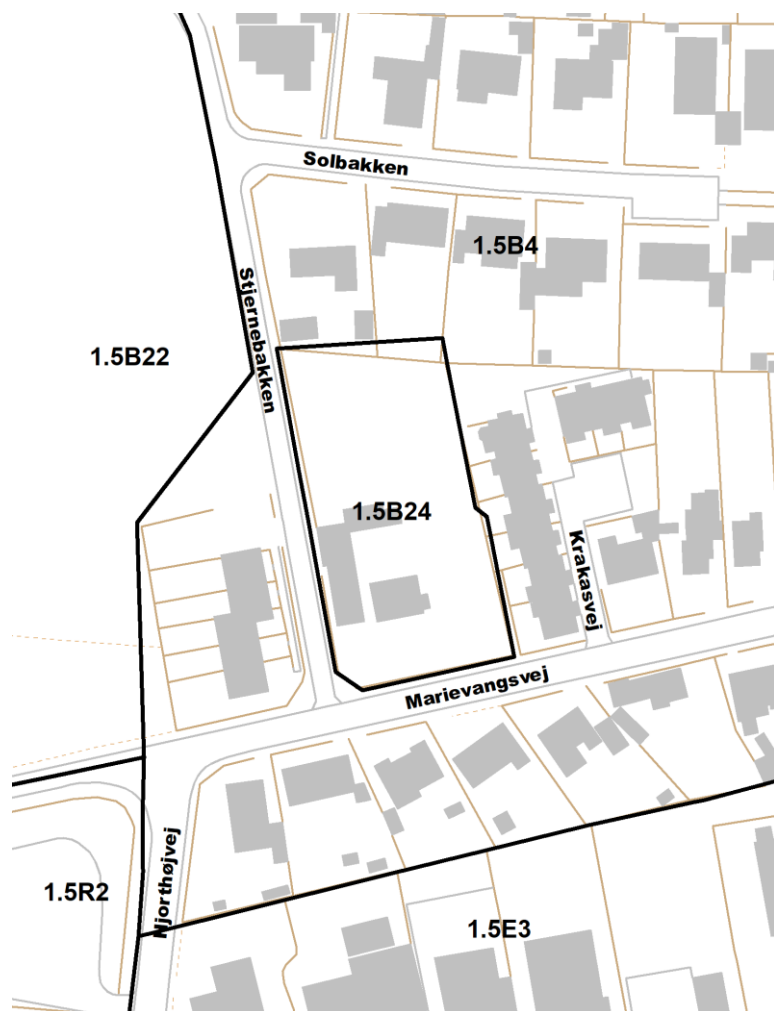
Anvendelse specifik: Tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40

Maks. etageantal og højde: 1½ etage



## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 49

---

Kommuneplantillæg nr. 49 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 1. marts 2021.

Kommuneplantillæg nr. 49 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. maj 2021.