



# LOKALPLAN NR. 1162 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 46

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEBAKKEN 15  
I SKÆLSKØR

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af blandet boligbebyggelse bestående af dobbelthuse og parcelhuse.

Lokalplanen fastlægger rammerne for anvendelse af området samt retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering. Lokalplanen giver mulighed for at anvende hele området til parcelhusbyggeri med plads til omkring 12-14 parcelhuse, eller som en kombination af 6-7 dobbelthuse (ud mod Møllebakken) og 7-8 parcelhuse (ned til fjorden).

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 07. februar 2017 til den 04. april 2017.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 04. april 2017.

Materialet skal sendes til:

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



MØLLEBAKKEN

## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
OVERSIGTSKORT .....	4
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING .....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	16
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	17
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	17
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1162.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	30
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT ÅBEN/LAV .....	31
BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT ÅBEN/LAV OG TÆT/LAV ..	32
BILAG 4: VISUALISERINGER ÅBEN/LAV .....	33
BILAG 5: VISULASERINGER ÅBEN/LAV og TÆT/LAV .....	34
BILAG 6: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 46 .....	35
BILAG 7: MILJØVURDERINGSSCREENING .....	40

## 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 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) 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 sikre udlæg af vejforløb samt grønne arealer i området,
- 1.3 at sikre en udstykning til åben/lav og tæt/lav bebyggelse, der tilpasser sig landskabet og udsigten til fjorden,
- 1.4 at fastlægge principperne for de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Skælskør Markjorder**

154, 161a og 162.

samt alle parceller, der efter den 07. februar 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

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

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

#### Ad 3.1

Tæt/lav boligbebyggelse består af boligbebyggelse i maksimalt 2 etager i form af dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel

Åben/lav boligbebyggelse består af fritliggende beboelsesbygninger med én bolig pr. parcel i form af villaer eller parcelhuse.

#### Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Delområde 1A og 1B må anvendes til tæt/lav boligbebyggelse og åben/lav boligbebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund.

Delområde 2 må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund.

Delområde 3 må kun anvendes til fælles friareal.

### 3.2 Erhverv i bolig

I området må der kun drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder 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

For delområde 1A og 1B gælder:

Området må udstykkes til åben/lav boligbebyggelse på grunde, der er minimum 750 m<sup>2</sup> med 1 bolig pr. ejendom. Ved anvendelse af delområde 1A og/eller 1B til åben/lav boligbebyggelse skal hele delområdet anvendes til åben/lav boligbebyggelse, og boliger skal placeres inden for byggefelter som angivet på kortbilag 2.

Området må udstykkes til tæt/lav boligbebyggelse på grunde, der er minimum 400 m<sup>2</sup> med 1 bolig pr. ejendom. Ved anvendelse af delområde 1A og/eller 1B til tæt/lav boligbebyggelse skal boliger placeres inden for byggefelter som angivet på kortbilag 3. Ved anvendelse af delområde 1A og/eller 1B til tæt/lav boligbebyggelse skal hele delområdet anvendes til tæt/lav

boligbebyggelse, og byrådet skal godkende en bebyggelsesplan for området.

For delområde 2 gælder:

Området må kun udstykkes til åben/lav boligbebyggelse på grunde, der er minimum 750 m<sup>2</sup> med 1 bolig pr. ejendom.

For delområde 3 gælder:

Området må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### VEJE

#### 5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Møllebakken som vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 3.

#### 5.2 Boligveje

Ny bebyggelse skal vejbetjenes af boligveje med beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.

Boligveje udlægges i en bredde af min. 5,5 meter med et befæstet areal på 3-4 meter og med integrerede LAR-løsninger i form af f.eks. beplantede grøfter, parkeringslommer i permeable belægningstyper og græsrabatter med beplantning.

Boligvejen skal udlægges som privat fællesvej og anlægges som opholds- og legeområder med hastighedsdæmpende foranstaltninger efter færdselslovens bestemmelser.

Ved anvendelse af delområde 1A og/eller 1B til tæt/lav boligbebyggelse kan lokalplanområdet vejbetjenes som vist i princippet på kortbilag 3.

#### 5.3 Boligvej til nabogrund

Der kan udlægges areal til boligvej med forbindelse til nabogrunden mod syd som vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 3. Hvis ikke boligvejen etableres på dette stykke, skal stien mellem delområde 1B og 2 føres helt igennem området og forbinde lokalplanområdet med nabogrunde mod nord og syd.

#### Ad 5.1

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

#### Ad 5.2

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

Der skal i boligvejsudlægget reserveres plads til en randzone af grøn karakter på begge sider af vejen, som skal fungere som zone, hvor biler kan køre ind enten for at parkere eller for at holde til side for modsatkørende trafik. Randzonen skal kunne tåle overkørsel.

#### 5.4 Vejtræer

Ved indkørsel til lokalplanområdet fra Møllebakken skal plantes vejtræer på begge side af boligvejen som vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 3.

#### 5.5 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

### STIER

#### 5.6 Stier

Boligvejen skal fungere som stisystem for gående.

#### 5.7 Mindre stier

Der udlægges areal til en min. 2 m bred sti på tværs af lokalplanområdet mellem delområde 1B og 2 som vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 3.

Der udlægges areal til en min. 1,5 m bred sti fra vendepladsen til friarealet som vist på kortbilag 2.

Ved anvendelse af delområde 1A og/eller 1B til tæt/lav boligbebyggelse kan udlægges andre stier, der sikrer tilgængelighed i området.

### PARKERING

#### 5.8 Parkering, tæt/lav-boligbebyggelse

Ved tæt/lav boligbebyggelse i delområde 1A og 1B anlægges areal til 1½ P-plads pr. bolig.

#### 5.9 Parkering, åben/lav-boligbebyggelse

Ved åben/lav boligbebyggelse i delområde 1A, 1B og 2 anlægges areal til 2 P-pladser pr. bolig på egen grund.

#### 5.10 Parkering, boligveje

Langs boligveje skal anlægges parkeringslommer i permeable belægningstyper til min. 10 biler.

#### Ad 5.7

*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 5.11**

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

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

**5.11 Vendepladser**

Der kan etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 3 alt afhængig af vejudlæg, der muliggør, at renovationskøretøjer og lignende kan betjene lokalplanområdet.

**5.12 Befæstelse, boligveje**

Boligvejene skal være med fast belægning.

**5.13 Befæstelse, mindre stier**

Mindre stier skal udlægges som grusstier.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

**6.1 Antenner**

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

**6.2 Varmeplanlægning**

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgas. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

**6.3 Kloakering**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det fælleskloakerede kloaknet.

**6.4 Regnvandshåndtering**

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer håndteres via permeabel belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs boligvejene, som munder ud i et eventuelt vådområde i lokalplanområdets sydøstlige del.

**Ad 7.1**

Ved anvendelse af delområde 1A og/eller 1B til tæt/lav boligbebyggelse forventes det, at hele delområdet anvendes til den valgte bebyggelse.

**Ad 7.4**

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

**7.1 Byggefelter**

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter som vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 3.

Ved anvendelse af delområde 1A og/eller 1B til tæt/lav boligbebyggelse skal byrådet godkende en bebyggelsesplan for området.

**7.2 Mindre, sekundære bygninger**

Småbygninger under 10 m<sup>2</sup> og sekundære bygninger op til 50 m<sup>2</sup>, herunder carporte, garager, redskabsskure og cykelskure skal placeres inden for byggefelterne angivet på kortbilag 2 og kortbilag 3.

**7.3 Placering**

Bygninger inden for byggefelterne skal placeres med den ene facade parallelt med tilstødende boligvej og med en afstand på min. 2,5 m til skel.

### OMFANG

**7.4 Blandede bebyggelsesprocenter**

Bebyggelsesprocenten for åben/lav boligbebyggelse må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom i delområde 1A, 1B og 2.

Bebyggelsesprocenten for tæt/lav boligbebyggelse må ikke overstige 40 for det samlede område i delområde 1A og 1B.

**7.5 Etager, delområde 1A og 1B**

Åben/lav boligbebyggelse i delområde 1A må maks. opføres i 2 etager, foruden eventuel kælder.

Tæt/lav boligbebyggelse i delområde 1A må maks. opføres i 2 etager, foruden eventuel kælder og tagterrace.

Åben/lav boligbebyggelse i delområde 1B må maks. opføres i 1½ plan, foruden eventuel kælder.

Tæt/lav boligbebyggelse i delområde 1B må maks. opføres i 1½ plan, foruden eventuel kælder og tagterrace.

#### **7.6 Etager, delområde 2**

Åben/lav boligbebyggelse må maks. opføres i 1½ plan, foruden eventuel kælder.

#### **7.7 Bygningshøjde**

For åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse i delområde 1A må bygningshøjden maks. være 7,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

For åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse i delområde 1B må bygningshøjden maks. være 5,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

For åben/lav boligbebyggelse i delområde 2 må bygningshøjden maks. være 5,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

#### **7.8 Befæstelsesgrad**

Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte grund må ikke overstige 40 %. Befæstelse er defineret som det samlede bebyggede areal sammen med de befæstede arealer på den enkelte grund.

Befæstelse herudover skal udføres som vandgennemtrængelig - det kan f.eks. være græsarmeringssten, grus, træterrace mm. – eller som absorberende materiale som f.eks. absorberende beton.

## **§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE**

---

### **FACADER**

#### **8.1 Facader**

Facader skal udføres med teglsten, som pudset/vandskuret facade eller i overfla-

debehandlet/malet beton.

### 8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas, træ, eternit, skifer eller metalbeklædning.

### 8.3 Farver

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

### 8.4 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> må kun udføres i samme materialer som beboelsesbygning eller med træbeklædning, der er tilpasset beboelsesbygning.

### 8.5 Arkitektonisk udtryk

Såfremt delområde 1A og/eller 1B bebygges med tæt/lav boligbebyggelse, skal bebyggelsen for det enkelte delområde udføres med et fælles arkitektonisk udtryk/udseende.

#### Ad 8.5

*Ved anvendelse af delområde 1A og/eller 1B til tæt/lav boligbebyggelse skal hele delområdet anvendes til den valgte bebyggelse, hvorfor det tilstræbes at hele delområdet udføres med et fælles arkitektonisk udtryk.*

## TAGE

### 8.6 Tagform

Tage skal udføres med taghældning mellem 0° og 45° i forhold til det vandrette plan. Tage skal udføres som saddetag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag. Intet punkt af en bygnings tag må være højere end den i § 7.7 angivne maks. højde.

### 8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> skal udføres med taghældning mellem 0° og 45° i forhold til det vandrette plan.

### 8.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal være tagsten af tegl, tagpap, skifer eller sedumtage/grønne tage. Ved tagpap-beklædning på taghældninger over 20° skal anvendes listet tagpap.

Alle tage skal fremstå som sorte, grå, røde eller som sedumtage/grønne tage.

### 8.9 Tagmaterialer, genskin

#### Ad 8.8

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

#### **Ad 8.10**

*Af hensyn til områdets landskabskarakter og beliggenhed ved Skælskør Fjord, der er udpeget som beskyttelsesområde, vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt med opsætning af solceller inden for lokalplanområdet.*

#### **Ad 9.1**

*Enhver ændring af friarealet inden for strandbeskyttelseslinjen, inklusiv fast opstillede bænke og borde samt beplantning vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.*

#### **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, belægninger og beplantning er vist.*

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

### **8.10 Solceller og solvarmepaneller**

Der må ikke opsættes solceller eller solvarmepaneller.

## **SKILTE**

### **8.11 Skilte**

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

## **VINDUER**

### **8.12 Vinduer**

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

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

---

### **BEPLANTNING**

#### **9.1 Friareal, beplantning**

Beplantning inden for friarealet, som er markeret på kortbilag 2 og kortbilag 3, skal fremstå som græslandskab af naturtypen overdrev med egnskarakteristiske buske.

#### **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.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

*Enhver ændring af friarealet inden for strandbeskyttelseslinjen, inklusiv fast opstillede bænke og borde samt beplantning vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.*

#### **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.*

#### **Ad 9.8**

*Enhver ændring af det grønne område inden for strandbeskyttelseslinjen, herunder dele af den grønne kile, vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet. Det samme gør sig gældende for de parceller, der vil have private haver inden for strandbeskyttelseslinjen. Her*

### **9.3 Stamvej, beplantning**

Der skal være beplantning langs boligvejene inden for de grønne kiler angivet på kortbilag 2 og kortbilag 3.

### **HEGN**

#### **9.4 Hegn**

Hegn i skel mellem boliger i delområde 1A, 1B og 2 skal være levende hegn og må maks. være 1,5 meter i højden. Det levende hegn kan suppleres med et indvendigt trådhegn, der maks. må være samme højde som det levende hegn.

### **TERRÆNREGULERING**

#### **9.5 Terrænregulering**

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

#### **9.6 Terrænregulering, handicap**

Fællesarealer samt veje og stier skal være udformet, så de kan benyttes af personer med handicap. Niveauforskelle i fællesarealer, veje og stier skal udlignes i terræn eller ved rampe. Veje og stier skal forsynes med belysning.

### **OPHOLDSAREALER**

#### **9.7 Fælles friareal**

Delområde 3 udlægges som fælles friareal som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3.

#### **9.8 Grønne kiler**

Der friholdes grønne kiler med beplantning som vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 3. Beplantning inden for kilerne skal fremstå med naturligt forekommende græsser, blomster og lave buske. De grønne kiler må kun befæstes ved overkørsel til beboelsesejendomme i delom-

kræver ændringer af de dele af haverne, der er inden for strandbeskyttelseslinjen, tilladelse fra Kystdirektoratet.

**Ad 9.9**

*Dette er af hensyn til regnvandsnedsivning i området.*

**Ad 9.10**

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

**Ad 9.11**

*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.*

*Opsætning af lyskilder inden for strandbeskyttelseslinjen kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.*

**Ad 9.13**

*Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes LAR-løsninger.*

**Ad 9.14**

*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.*

råde 1A, 1B og 2.

**9.9 Befæstelse, friarealer**

Friarealet, som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3, må ikke befæstes.

## INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

**9.10 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.

**9.11 Lyskilder**

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

**9.12 Lyskilder, størrelse**

Der må i lokalplanområdet kun anvendes pullertarmaturer med en lyspunkthøjde på maks. 1,2 meter.

**9.13 Regnvand**

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer håndteres via permeabel belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs boligvejene, som munder ud i et eventuelt vådområde i lokalplanområdets sydøstlige del.

**9.14 Regnvand, bassin**

Der må anlægges regnvandsbassin som en lille sø, som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3, der kan bidrage til nedsivning og/eller forsinkelse af regnvand.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

### Ad 10.1

Jf. planlovens § 19, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Lavenergibebyggelse forstås som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

### 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.

### 10.1 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

### 10.2 Kloakering

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

### 10.3 Vejadgang

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

### 10.4 Regnvand

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



## § 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. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, dvs. de integrerede LAR-løsninger langs boligvejene i området.

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

### 11.3 Pligt

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

### 11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 6 boliger er afhændet, eller når Slagelse Kommune kræver det.

## § 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.

### **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 anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset om-*

## **§ 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).

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 07. februar 2017 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 07. februar 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).

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

*fang. 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.*

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 1162

---

Lokalplan 1162 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. januar 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 1162'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Slagelse Kommune har valgt at udarbejde en lokalplan for et nyt boligområde beliggende mellem Julemærkehjemmet og den tidligere Skælskør Folkehøjskole i Skælskør vest. Området er beliggende i et flot kuperet landskab med udsigt til fjorden og Skælskør by. Med udgangspunkt i at tiltrække flere forskellige målgrupper, herunder børnefamilier og seniorer, der ønsker at bo med nærhed til natur og med udsigt til vand i rolige omgivelser, udarbejdes lokalplan der giver mulighed for at bygge parcelhuse og rækkehuse.

### **Formål**

Formålet med lokalplanen er at skabe et boligområde, hvor bolig og natur smelter mest muligt sammen, og hvor flest mulige boliger skal have optimal beliggenhed i forhold til sol og udsigt til fjorden.

### **Indhold**

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 12-14 parcelhuse eller en kombination af 7-8 parcelhuse og 6-7 dobbelhuse. Boligerne bør som hovedregel placeres, så de har lang facade mod syd og sydvest. Boligerne placeres inden for relativt smalle byggefelter for at sikre, at flest mulige kan få skrå kig mod fjorden.

Ved anvendelse af hele området til parcelhuse formes vejudlægget som en vejbjølle med tilslutning til Møllebakken. Der reserveres endvidere areal til tilslutning til fremtidig bebyggelse på nabogrunden mod syd. En nord-sydgående sti gør det muligt at komme på tværs af lokalplanområdet gennem bebyggelsen. Indkørslen fra Møllebakken indrammes af allétræer, der styrer kigget ned over bakken mod vandet. Det er hensigten, at landskabet skal kunne opleves fra vejen.

For at sikre sammenhæng med landskabet anlægges arealet inden for strandbeskyttelseslinjen som ekstensivt plejet strandengsareal. Der trækkes to kiler ind i bebyggelsen med naturligt forekommende græsser, blomster og lave buske. Desuden vil der være en rende til opsamling af regnvand samt regnbede langs vejene. Vandet skal ledes i et forsinkelsessystem ned til en eventuelt naturlig regnvandssø i en lavning på arealet, hvor det filtreres og kan ledes ud til fjorden. I dette område vil der også være mulighed for leg og ophold. Der anlægges kun lave hække mellem boligerne, og der kan kun plantes få solitære træer på egen grund for at sikre udsigten.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Kommuneplan 2013**

#### **Kommuneplanens retningslinjer**

I masterplanen for Skælskør, der er en del af kommuneplanen, fremhæves, at det ved fremtidigt nybyggeri på strækningen langs fjorden er vigtigt, at der er fokus på at bevare strækningens autentiske natur ud til vandet, sikre kig til vandet fra vejen samt sikre, at ny bebyggelse etableres med respekt for naturen og Skælskørs karakter i øvrigt.

**Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen omhandler rammeområde 3.2B13, hvorom gælder:

Plannummer: 3.2B13

Rammenavn: Nyt boligområde syd for julemærkehjemmet

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½

Lokalplan 1162 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 3.2B13, idet lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 2 etager og en bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed ved tæt/lav boligbebyggelse. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

**ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejes udnyttelse eller indretning, træffes af Vejmyndigheden med samtykke fra politiet, og dette bør rent praktisk ske med udgangspunkt i et egentligt vejprojekt.

Afgørelser om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, herunder om anlæg af parkeringspladser og holdepladser for busser, træffes af Vejmyndigheden med samtykke fra politiet.

Slæbesteder langs kysten kræver tilladelse af Kystdirektoratet. Dispensation til regnvandsbassin, stiføring og indretning af friareal inden for strandbeskyttelseszonen gives af Kystdirektoratet.

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

Terrænregulering over 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

En forudsætning for at etablere boliger på ejendommen er, at Møllebakken udvides så de trafikale foranstaltninger, der skal sikre forsvarlig til- og frakørsel, er på plads før ibrugtagning af området til boligformål.

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### **Eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet er ubebygget.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes af Møllebakken, der forbinder området med Skælskør by. En forudsætning for, at området kan realiseres på en hensigtsmæssig måde er, at Møllebakken udvides så der skabes sikker til- og frakørsel.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Lokalplanområdet serviceres af buslinje 909 med busstoppested under 300 m fra lokalplanområdet.

### **Skoler og institutioner**

Der er omkring 1,5 km ind til Skælskør by med mulighed for privat og offentlig service. Julemærkehjemmet og en tilstødende daginstitution er nabo til lokalplanområdet.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet ligger på et skrånende areal ned til Skælskør Inderfjord. Området fremstår som bar mark med tæt beplantning mod naboejendomme mod nord og syd samt ud mod fjorden. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod fjorden løber en offentlig sti, som fortsætter videre til naboejendommen, den tidligere Skælskør Folkehøjskole.

### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dæk-



ker det pågældende område.

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

### Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Teknik og Miljø har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015):

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. 895 af 3. juli 2015).

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.

### Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det medfører, at arealanvendelsen ikke må ændres til formål, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

### Natura 2000

Området som lokalplanområdet omfatter grænser op til Skælskør Inderfjord. Skælskør Inderfjord er EF fuglebeskyttelsesområde og habitatområde, ramsarområde og natur- og vildtreservat. Med hensyn til beskyttelse af fugle er der ikke konstateret yngleområder i umiddelbar nærhed af det kommende byggeri, hvorfor det vurderes, at forslaget ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning i forhold til beskyttelsen af fugle. Vedrørende Skælskør vildtreservat gøres opmærksom på Bek nr. 14014 af 26. juni 1995, der udstikker retningslinjer for sejlads og anden færdsel. Nybyggeriet i området holder sig inden for beskyttelseslinjerne og vil ikke på-

virke miljøet negativt.

### **Naturbeskyttelse**

En del af lokalplanområdet er inden for strandbeskyttelseslinjen. Lokalplanens bestemmelser for byggeri og indretning af friarealer respekterer formålet med strandbeskyttelsen. Planen skønnes derfor ikke at have negativ indflydelse på forhold inden for strandbeskyttelseslinjen, idet der kun er tale om etablering af mindre regnvandssø i forbindelse med håndtering af regnvand.

For kystnære dele af byzonen skal der endvidere redegøres for den visuelle påvirkning af kysten, jf. § 16, stk. 4 i Planloven.

### **Kystforhold og klimatilpasning**

Lokalplanområdet ligger udenfor klimazonen, og nyt byggeri vil ikke blive påvirket af kystnær placering.

---

## **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 er fælleskloakeret og kloakforsynes af SK Forsyning A/S.

Det vil være at foretrække, at der inden for hele lokalplanområdet blev foretaget separering af kloakken på egen grund. Hvis spildevandskloakeringen i området en dag bliver separeret, vil hele lokalplanområdet dermed kunne kobles på separatkloakeringen.

### **Regnvandshåndtering**

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer håndteres via permeabel belægning i parkerings-

lommer samt beplantede grøfter langs boligvejene, som via et forsinkelsessystem munder ud i et eventuelt vådområde i lokalplanområdets sydøstlige del, hvor regnvandet filtreres og kan ledes ud til fjorden. Alternativt kan der etableres en ledning/grøft med direkte afløb til noret.

### **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 husholdningsaffald.

### **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet forsynes med naturgas.

### **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.

---

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

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

---

## **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 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet ikke er kendskab til registrerede fortidsminder, og nærmeste registrerede fortidsminde ligger 200 m nord for dette. Lokalplanen er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser, men fraværet af registrerede fortidsminder, kan dog på ingen måde opfattes som en garanti for, at arkæologiske interesser dermed fortsat kan være til stede. Vurderet ud fra topografisk kort skønnes arealet

*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 levninger påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.*

gennemgående rimeligt brugbart i forhold til potentiel forhistorisk bebyggelse, som et sydøst til syd skrånende terræn på kanten af Skælskør inderfjord. Museet skal derfor anbefale, at bygherre lader gennemføre arkæologisk prøvegravning på arealet forud for påbegyndelse af anlægsarbejdet med henblik på afklaring af muligheden for skjulte fortidsminder.

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 (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015*) 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 § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

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.

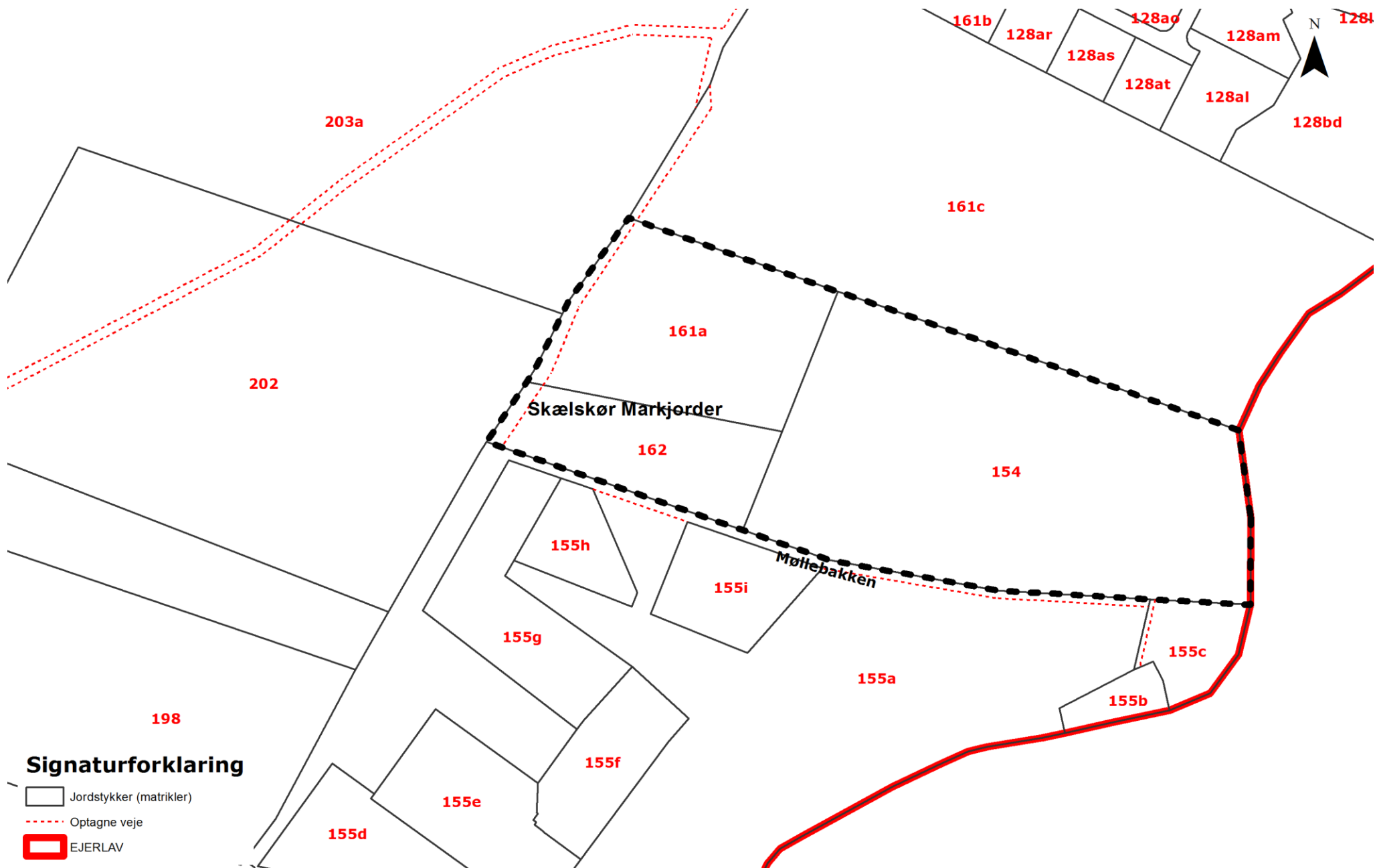
---

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

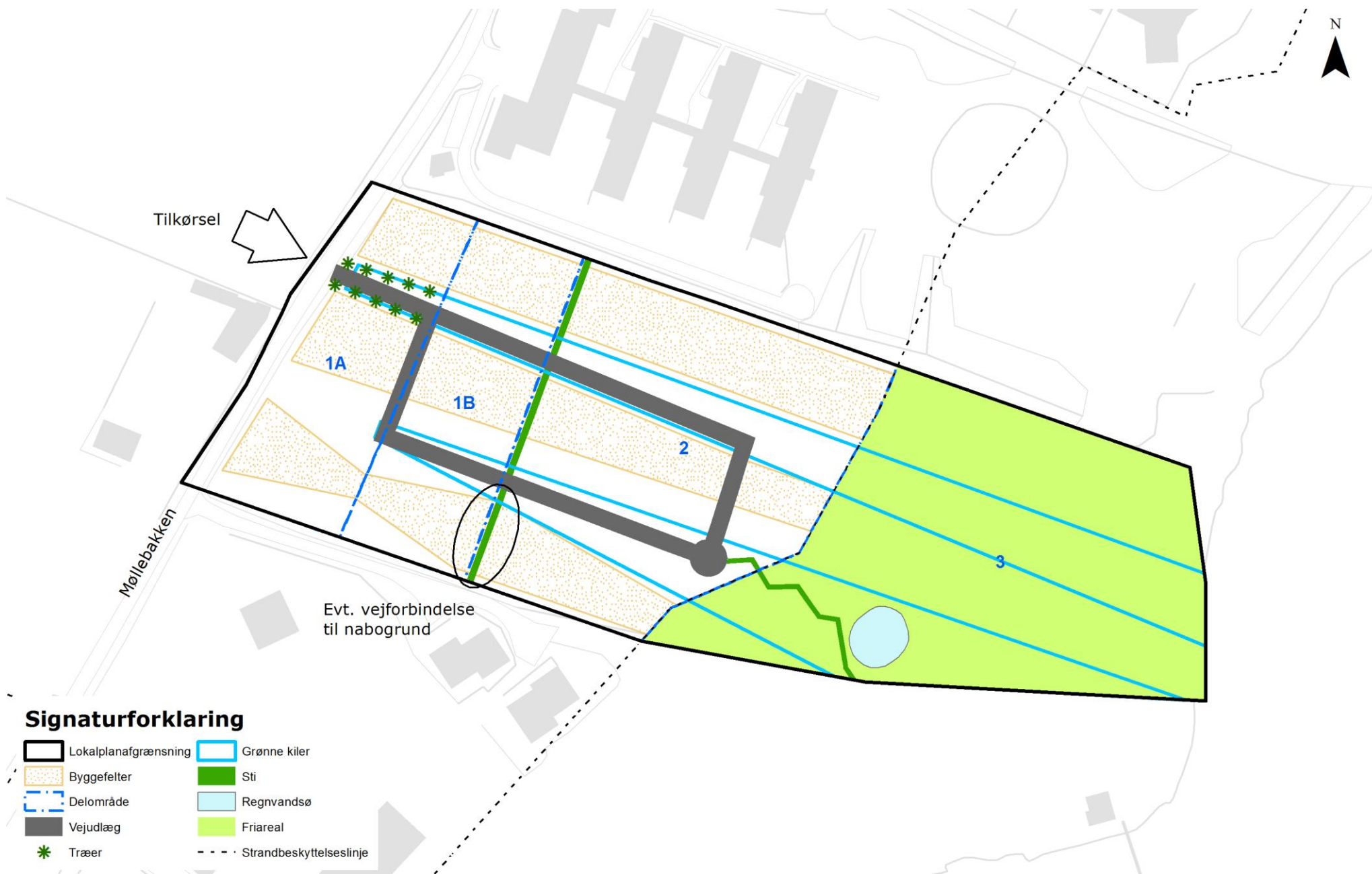
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet 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).

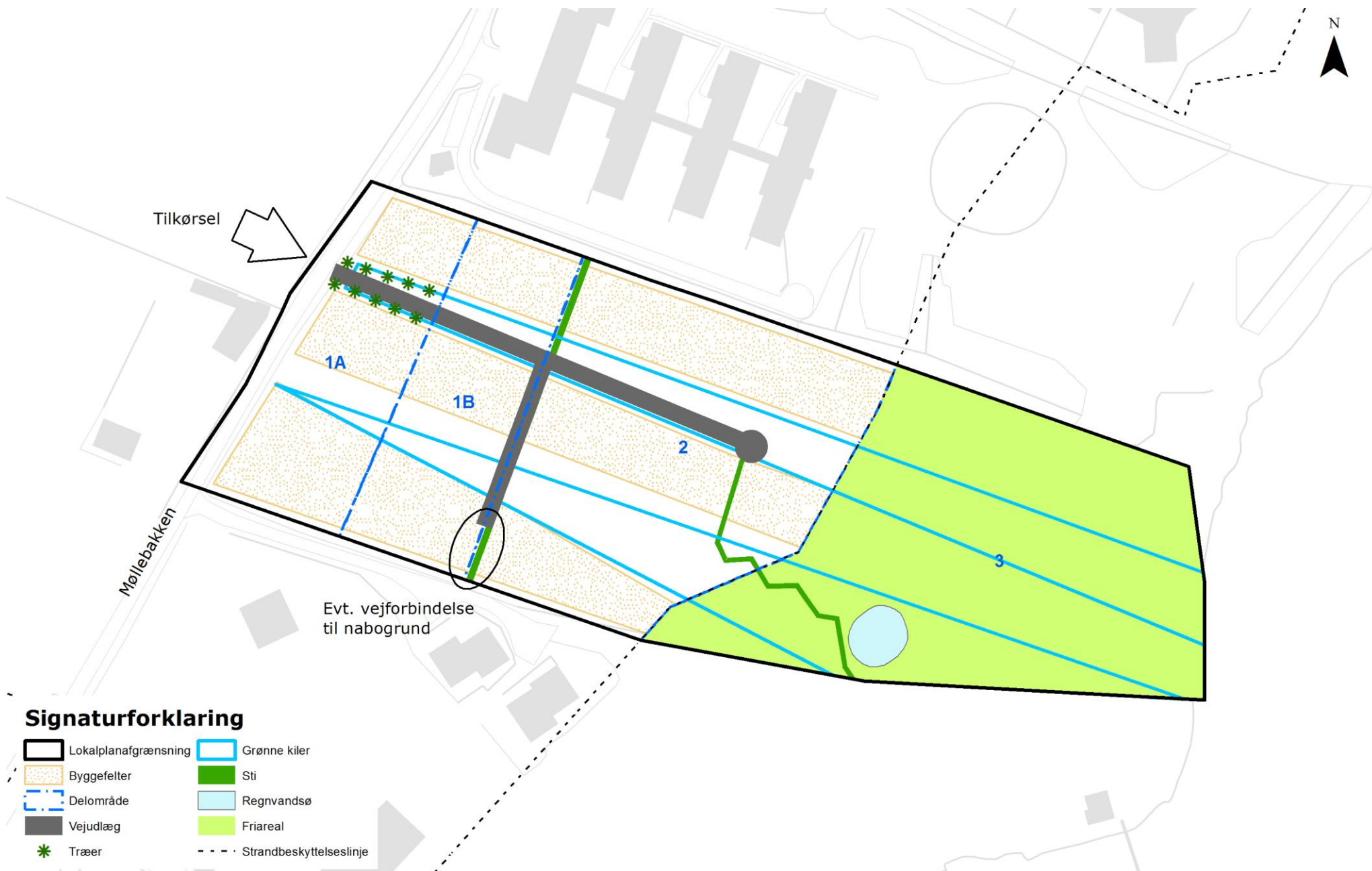
# BILAG 1: MATRIKELKORT



# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT ÅBEN/LAV



# BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT ÅBEN/LAV OG TÆT/LAV





## BILAG 4: VISUALISERINGER – ÅBEN/LAV BEBYGGELSE



# BILAG 4: VISUALISERINGER – ÅBEN/LAV OG TÆT/LAV BEBYGGELSE





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 46

KOMMUNEPLAN 2013

FORSLAG

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEBAKKEN 15  
I SKÆLSKØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2017

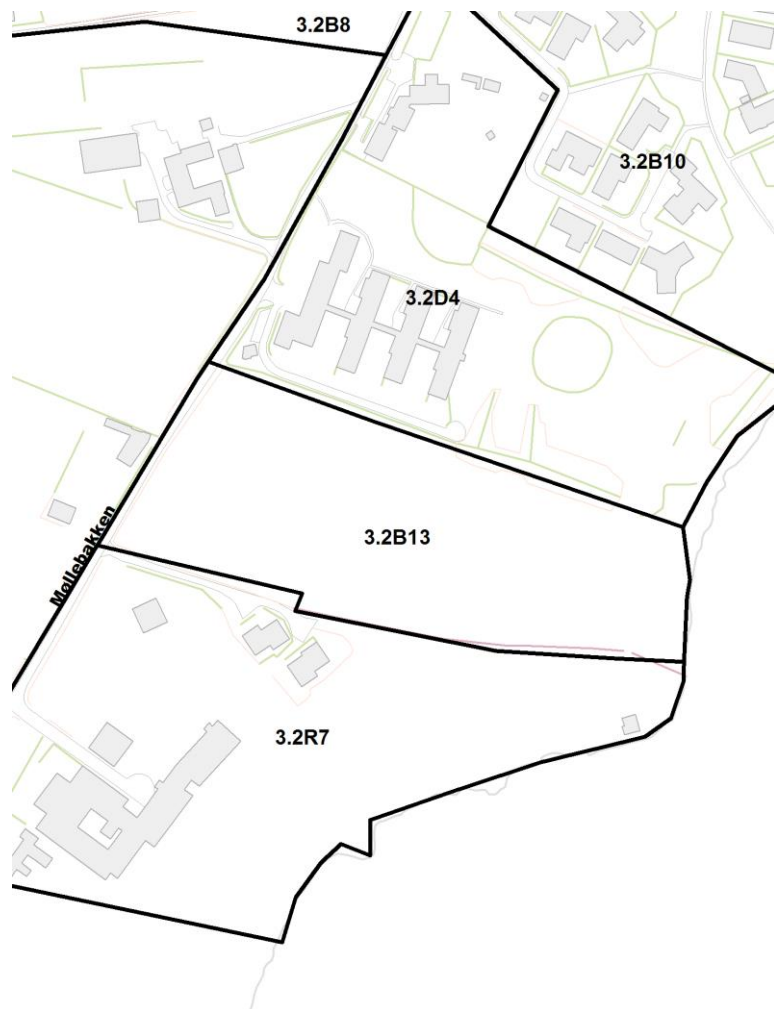
## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 46

---

### **KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL**

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 154, 161a og 162, Skælskør Markjorder beliggende på adressen Møllebakken 15 i Skælskør vest.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for at opføre op til 2 etager og maks. 40 i bebyggelsesprocent inden for lokalplanområdet.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 3.2B13.

For 3.2B13 gælder:

Plannummer: 3.2B13

Rammenavn: Nyt boligområde syd for julemærkehjemmet

Anvendelse generelt: Boligområde

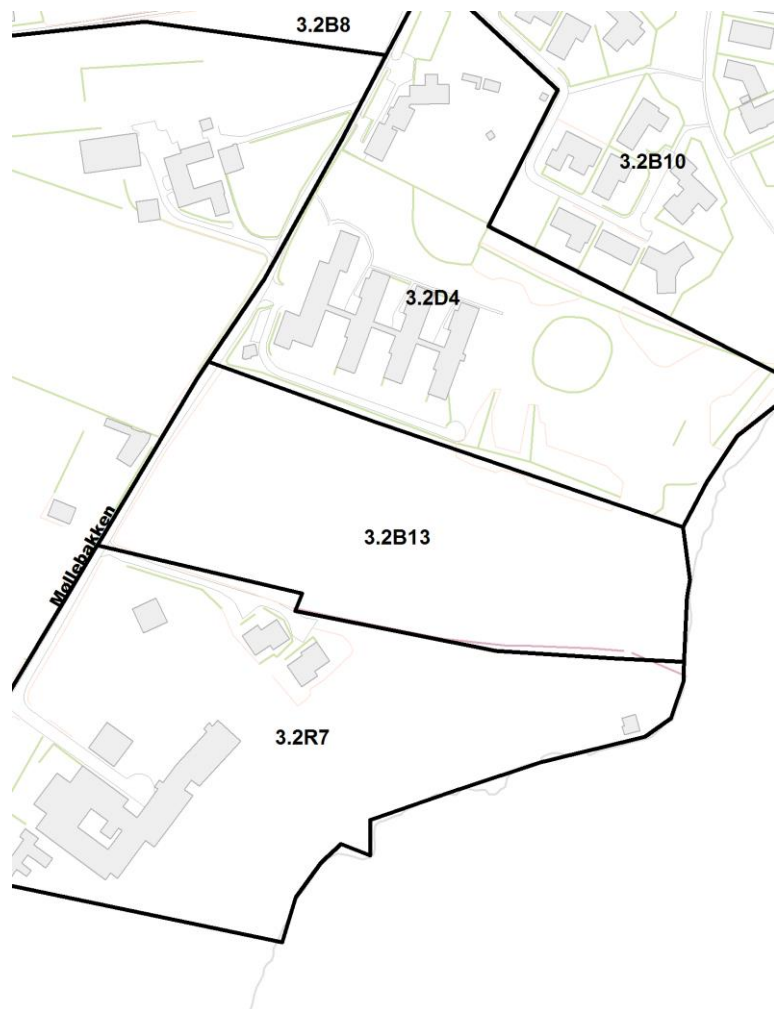
Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanramme 3.2B13 ændres i forhold til etageantal og bebyggelsesprocent.

For 3.2B13 gælder:

Plannummer: 3.2B13

Rammenavn: Nyt boligområde syd for julemærkehjemmet

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25 for den enkelte ejendom ved åben/lav boligbebyggelse og 40 for området som helhed ved tæt/lav boligbebyggelse

Maks. etageantal og højde: 2 etager

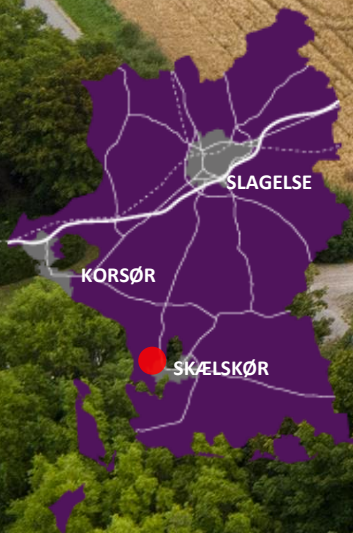
## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 46

---

Kommuneplantillæg nr. 46 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. januar 2017.



SLAGELSE  
KOMMUNE



# MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1162 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 46

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEBAKKEN 15  
I SKÆLSKØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2017



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for blandet boligbebyggelse på grunden mellem Julemærkehjemmet og den tidligere Skælskør Folkehøjskole.

Der gives mulighed for både at etablere rækkehuse (ud mod Møllebakken) og parcelhuse. Hovedideen er, at bolig og natur skal smelte mest muligt sammen, og flest mulige boliger skal have optimal beliggenhed i forhold til sol og udsigt til fjorden. Lokalplanområdet vil kunne rumme omkring 7-8 parcelhuse og 12-14 rækkehuse.

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004, jf. lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015) er der i Bilag 2 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



MØLLEBAKKEN 15

## SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. 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 2, 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		Lokalplanen danner grundlag for, at arealet kan bebygges i henhold til lokalplanens formål.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		x		
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		x		Der tilstræbes bæredygtige løsninger for byggeri og udnyttelse af landskab.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	x			
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).		x		Dele af lokalplanområdet er inden for strandbeskyttelseslinjen og omfattet af klimazonen.

## SKEMA 2 – KENDETEGN VED INDVIRKNING OG DET BERØRTE OMRÅDE

I skema 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område:

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. 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			
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>				

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Synlige og usynlige fortidsminder.	x			
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	x			
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		x		Der er omkring 1,5 km ind til Skælskør by med mulighed for privat og offentlig service. Julemærkehjemmet og en tilstødende institution er nabo til lokalplanområdet.
Offentlige transportmuligheder.		x		Nærmeste busstoppested < 300 m fra lokalplanområdet.
Opholdsarealer.	x			En større del af arealet er inden for strandbeskyttelseslinjen. Denne zone friholdes for anlæg.
Tryghed, kriminalitet mv..	x			
Friluftsliv – rekreative interesser.		x		I dag forpagtes arealet ud. Til ny bebyggelse vil dele af arealet blive friholdt til rekreative interesser.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		x		Etablering af de nye boliger vurderes ikke at have væsentlig betydning for indvirkning på miljøet i forhold til nye kilder til støj, vibrationer, lugt, skyggegener, refleksioner, lys, mv.  I anlægsfasen kan der dog forekomme støj fra maskiner og lugtgener. Dette vurderes kun at være i en kortvarig periode.
Trafiksikkerhed.		x		En forudsætning for, at området kan realiseres på en hensigtsmæssig måde er, at Møllebakken, som er adgangsvej til lokalplanområdet, udvides så der skabes sikker til- og frakørsel.
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		I anlægsfasen kan der forekomme støvgener. Dette vurderes kun at være i en kortvarig periode.

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<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		Området er kategoriseret som et særligt drikkevandsområde, hvilket medfører, at arealanvendelsen ikke må ændres, hvis det fører til en ringere beskyttelse af grundvandet. Arealanvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og de planlagte aktiviteter er ikke potentielt grundvandstruende.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		x		Regnvandshåndtering vil være centralt i behandling af landskabet i lokalplanen.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		x		
Afledning af spildevand og rensning.		x		Lokalplanområdet planlægges separatkloakeret.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		x		
Havmiljø.		x		Området, hvor der planlægges bebyggelse, er uden for klimazonen.
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.		x		
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdedeklassificering.	x			
Flytning af jord.		x		
Deponering af jord.		x		
Råstoffer.	x			
Deponi af affald.	x			
<b>LANDSKAB</b>				

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Strandbeskyttelseslinje.		x		Dele af lokalplanområdet er inden for strandbeskyttelseslinjen. Zonen friholdes for bebyggelse.
Sø- og åbeskyttelseslinje.	x			
Skovbyggelinje.	x			
Klitfredede arealer.	x			
Kystnærhedszonen.	x			
Landskabsfredninger.	x			
Landskabskarakter.	x			
Jordbalance i anlægsprojekter.	x			
Arealforbrug til byudvikling.		x		Området er udlagt til boligformål i kommuneplanen.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	x			
Visuel påvirkning.		x		Ny bebyggelse vil påvirke det visuelle indblik fra fjorden og den anden side af fjorden. Ny bebyggelse skal indordne sig i landskabet og ikke virke for dominerende.
<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		Skælskør Fjord er EF fuglebeskyttelsesområde, habitat-område, ramsarområde og natur- og vildtreservat. Ny bebyggelse vil ikke påvirke disse forhold væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt øvrige fugle.		x		
Spredningskorridorer og barrierer herfor.		x		
Vildtreservater.		x		

## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1162

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke vurderet væsentlige påvirkninger.

### AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
1162 – Boligbebyggelse på Møllebakken 15 i Skælskør.		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Arealet planlægges anvendt til boligformål. Området er i Kommuneplan 2013 udlagt til boligformål. Lokalplanen giver mulighed for at etablere både parcelhuse og rækkehuse.		
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 3 og 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)		x
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)		x
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)		x
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 2)		x
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		x
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1162 – Boligbebyggelse på Møllebakken 15 i Skælskør – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, 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 § 4 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af lokalplanen for boligbebyggelse på Møllebakken 15 i Skælskør.