

# LOKALPLAN NR. 1173

# FORSLAG

Boliger ved Valmuevej

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

Januar 2017

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre boliger på et område i den nordøstlige del af Slagelse på ca. 2 ha.

Planområdet vejbetjenes fra Valmuevej og giver mulighed for åben lav og tæt lav bebyggelse.

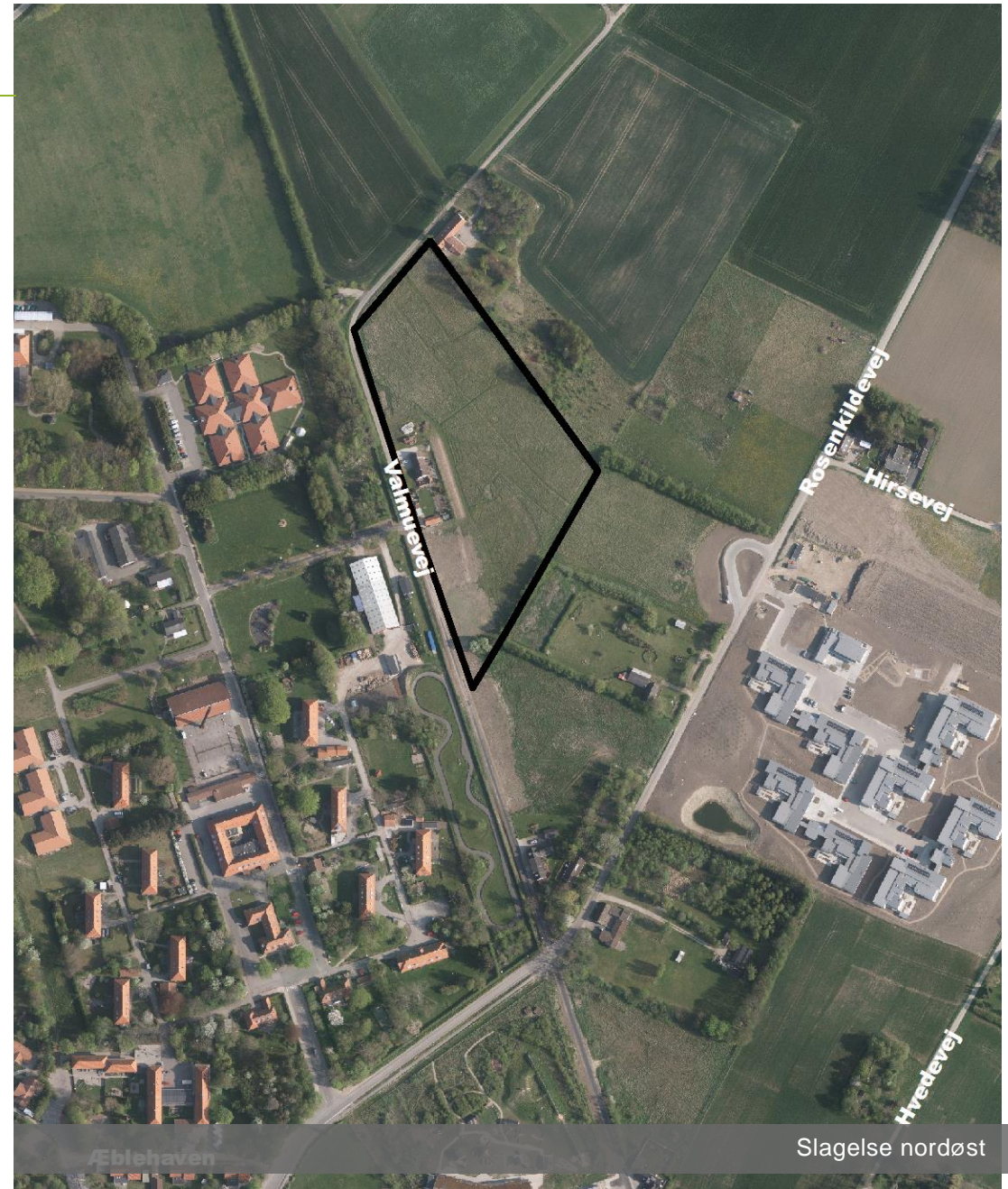
### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 31. januar 2017 til den 4. april 2017.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 4. april 2017.

Materialet skal sendes til:

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



## 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 .....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	13
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	14
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1173.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	25
BILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT .....	26
BILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT.....	27
BILAG 3A: ILLUSTRATIONSPLAN.....	28
BILAG 3B: ILLUSTRATIONSPLAN .....	29
BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING .....	30

## 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 Center for Teknik og Miljø, 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. Valmuevej ses i venstre side af billede.*

# 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 fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at sikre udlæg af vejforløb samt grønne arealer i området.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Slagelse Markjorder

83A og 83B

samt alle parceller, der efter den 31. januar 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

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

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

#### Ad 2.2

*Med "i princippet" menes at grænserne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige bebyggelsesplan.*

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af åben lav bebyggelse med naturligt tilhørende udhuse, garager, carporte o.lign.

### 3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til fælles friareal og regnvandsbassin.

### 3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af tæt lav bebyggelse med naturligt tilhørende udhuse, garager, carporte o.lign.

### 3.4 Erhverv i bolig

Ejendomme i lokalplanområdet må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

I området må der dog 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 vejskiltning 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 2A eller 2B.

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

#### Ad 4.1

Kortbilag 2A og 2B viser to forskellige scenarier for området som der kan vælges imellem.

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

#### 4.2 Grundstørrelse

Ejendomme til åben lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.

Ejendomme til tæt lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesareal.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Valmuevej som vist i princippet på kortbilag 2A og 2B.

#### 5.2 Boligvej

Der udlægges areal til en ny boligvej med beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2A og 2B.

Boligvejen udlægges i en bredde af 7 meter med et befæstet areal på 4 m kombineret med 0,5 m græsarmering og 1 m græsrabat på begge sider af vejen.

Boligvejen udlægges som privat fællesvej. Færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejens udnyttelse og indretning, træffes af Vejbestyrelse/Vejmyndighed med samtykke fra politiet. Dette bør ske med udgangspunkt i et egentligt vejprojekt, hvor relevant afmærkning for færdsel også fremgår.

Afgørelse om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, træffes ligeledes af Vejbestyrelsen/Vejmyndigheden med samtykke fra politiet.

#### 5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

#### 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 5.7**

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

**Ad 6.2**

Området er i dag udlagt til naturgas. Ud fra bæredygtighedshensynet er det dog et mål, at der fremadrettet planlægges for, at bebyggelsen kan opvarmes med varmepumper, solceller eller lignende – eller alternativt forsynes med fjernvarme, efter et konkret projektforslag.

## PARKERING

**5.4 Parkering, åben lav**

Til hver bolig ved åben lav bebyggelse skal der anlægges 2 p-pladser på egen grund.

**5.5 Parkering, tæt lav**

Til hver bolig ved tæt lav bebyggelse skal der etableres 1½ p-plads pr. bolig.

**5.6 Gæsteparkering**

Der udlægges areal til gæsteparkering langs det fælles friareal som vist på kortbilag 2A og 2B.

## BEFÆSTELSE

**5.7 Befæstelse**

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

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

**6.1 Antenner**

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

**6.2 Varmeplanlægning**

Ny bebyggelse kan opvarmes med varmepumper, solceller og lignende.

Alternativt kan ny bebyggelse tilsluttes naturgas-/fjernvarmeforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

**6.3 Kloakering**

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



## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Afstand til skel, delområde 1

Ny åben lav bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra de resterende skel.

#### 7.2 Byggefelter, delområde 3

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

#### 7.3 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> må opføres tættere på skel og uden for byggefelterne.

### OMFANG

#### 7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent for åben lav bebyggelse (delområde 1) fastsættes til maks. 30 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocent for tæt lav bebyggelse (delområde 3) fastsættes til maks. 40 området som helhed.

#### 7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1½ etage.

#### 7.6 Bygningshøjde

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

#### 7.7 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 meter. Facadens højde bestemmes af facadens skæring med tagfladen.

#### Ad 7.4

*Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.*

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FACADER

#### 8.1 Facader

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

#### 8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele, som indgangspartier, karnapper, udestuer og lign. kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx glas, træ eller metal.

#### 8.3 Facader, tæt lav bebyggelse

Facader på tæt lav bebyggelse skal arkitektonisk tilpasses hinanden inden for samme ejendom.

#### 8.4 Sekundære bygninger

Garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> kan udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygningen.

### TAGE

#### 8.5 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.

#### 8.6 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> kan have en anden hældning end beboelsesbygningen.

#### 8.6 Tagmaterialer

Tagbelægning på tage med en hældning på 0-20 grader skal udføres i tagpap eller metal.

Tagbelægning på tage med en hældning på 20-45 grader skal udføres i teglsten eller som listet tagpap.

Tagene kan også etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

#### Ad 8.3

*Bestemmelsen sikrer, at området er i harmoni.*

#### Ad 8.6

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

### 8.7 Tagmaterialer, genskin

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

### 8.8 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

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

---

### HEGN

#### 9.2 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn. 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 meter.

### TERRÆNREGULERING

#### 9.3 Terrænregulering

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

#### Ad 9.3

*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.*

#### 9.4 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

### OPHOLDSAREALER

#### 9.5 Fælles friareal

Delområde 2 udlægges som fælles friareal for hele lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2A og 2B. I friarealet kan opstilles borde, bænke, legeredskaber mv.

#### 9.6 Oplag forbudt

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

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

#### 9.9 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 3,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

#### Ad 9.7

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

#### 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 9.10**

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 faskiner eller andre LAR-løsninger. 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.

### **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 påbegyn-

### **9.10 Regnvand**

Afledning af regnvand (og spildevand) skal ske til SK Forsynings kloaknet. Dette gælder for hele lokalplanområdet.

Der må i delområde 2 anlægges et regnvandsbassin, der kan bidrage til nedsivning og tilbageholdelse af regnvand, inden det kobles på det separatkloakerede kloaknet.

## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

### **10.1 Kloakering**

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

### **10.2 Vejadgang**

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

### **10.3 Fælles Friarealer**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fællesarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

### **10.4 Regnvand**

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

*des, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.*

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

### 11.1 Medlemspligt

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

### 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 Pligt

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

### 11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 boliger er overtaget, eller når Slagelse Kommune kræver det.

### 11.5 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

### 12.7 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

#### 13.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 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 31. januar 2017 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 31. januar 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 anven-

#### 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 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.*

delsen 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 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 1173

---

Lokalplan 1173 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 1173'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren om at udvikle et nyt attraktivt boligområde i Slagelse Nordby. Projektet skal ses i sammenhæng med den igangværende udvikling af hele Tidselbjergområdet, hvor der påregnes opført op mod 500 nye boliger.

### Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for en boligbebyggelse med parcelhuse og tæt lav boligbyggeri.

Lokalplanen skal samtidig fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser der sikrer en harmonisk bebyggelse i forhold til omgivelserne.

### **Indhold**

Lokalplanområdet er beliggende ved Valmuevej med kontakt til det åbne land. Der er et meget roligt og naturskønt område med grupper af træbeplantninger langs skellet mod nord.

Det ubebyggede område er på 21.237 m<sup>2</sup>. Lokalplanen omfatter desuden den eksisterende beboelsesejendom langs Valmuevej.

Området vejbetjenes af 2 indkørsler fra Valmuevej. Inden for området skal der etableres en 4 m bred boligvej, der forløber som bøjle gennem området. Der anlægges græsrabatter med ½ meter græsarmering på hver side af boligvejen. Vejudlægget er samlet på 7 meter og skal afgrænses af levende hegn på boligparcellerne.

Der skal udlægges parkering svarende til 2 parkeringspladser til parcelhuse og 1.5 parkeringsplads til tæt/lave boliger. Ved fællesarealet midt i området udlægges areal til et mindre fælles parkeringsareal til gæster.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 30 for parcelhuse og 40 for tæt lav bebyggelse.

Bebyggelse kan opføres fra 1 til 1 ½ etage med mulighed for stor variation i det arkitektoniske udtryk med forskellige højder, taghældninger, materialer og farver.

Centralt i området etableres et fælles friareal med et regnvandsbassin. Området skal bearbejdes landskabsarkitektonisk så området fremtræder attraktivt uanset vandstanden i bassinet.

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

### **Kommuneplan 2013**

#### **Kommuneplanens retningslinjer**

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

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

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

### **Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B15, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B15

Rammenavn: Tidselbjerget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1½ etage for åben lav, 2 etager for tæt lav

Lokalplan 1173 er i overensstemmelse hermed.

## **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

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

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

## **EKSISTERENDE FORHOLD**

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

### **Eksisterende bebyggelse**

Der ligger en eksisterende beboelsesejendom indenfor lokalplanområdet, som bevares. Vest for Valmuevej og lokalplanområdet ligger Specialcenter Øst. Fra lokalplanområdet er der udsigt til plejecentret Blomstergården.



*Der ligger en eksisterende beboelsejendom indenfor lokalplanområdet.*

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes af Valmuevej.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Lokalplanområdet ligger i 10 minutters cykelafstand fra Slagelse st.

### **Skoler og institutioner**

I nærheden af lokalplanområdet findes flere børneinstitutioner samt Nymarksskolen. Området ligger desuden i umiddelbar nærhed af Specialcenter Øst og plejecentret Blomstergården. Lokalplanområdet ligger i udkanten af Slagelse by og bliver betjent af købstadens faciliteter.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet ligger med udsigt ud over marker, og i cykelafstand fra skov.

### **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 dækker 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.

## **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 planlægges separatkloakeret.

### **Regnvandshåndtering**

Der anlægges et regnvandsbassin i friarealet. Regnvand skal forsinkes til 2 l/s/red. ha før det ledes til kloak.

### **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 i dag udlagt til naturgas, dog er der ikke etableret ledninger og der er ingen tilslutningspligt til naturgas.

Det er således muligt at ny bebyggelse opvarmes med individuelle varmeanlæg som fx varmepumpe mv. eller at der etableres fælles anlæg (hvor fx en varmepumpe opvarmer flere huse).

Hvis det fælles varmeanlæg har over 250 kW, skal der udarbejdes et projektforslag jf. varmeforsyningsloven.

Alternativ kan området måske forsynes med fjernvarme, men her skal der også udarbejdes et konkret projektforslag på fjernvarme.

Projektforslag skal behandles af kommunen.

Energiforbruget kan søges minimeret, eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen og ved forsyning med vedvarende energi.

### **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. Byggeselskabets krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.



## 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.

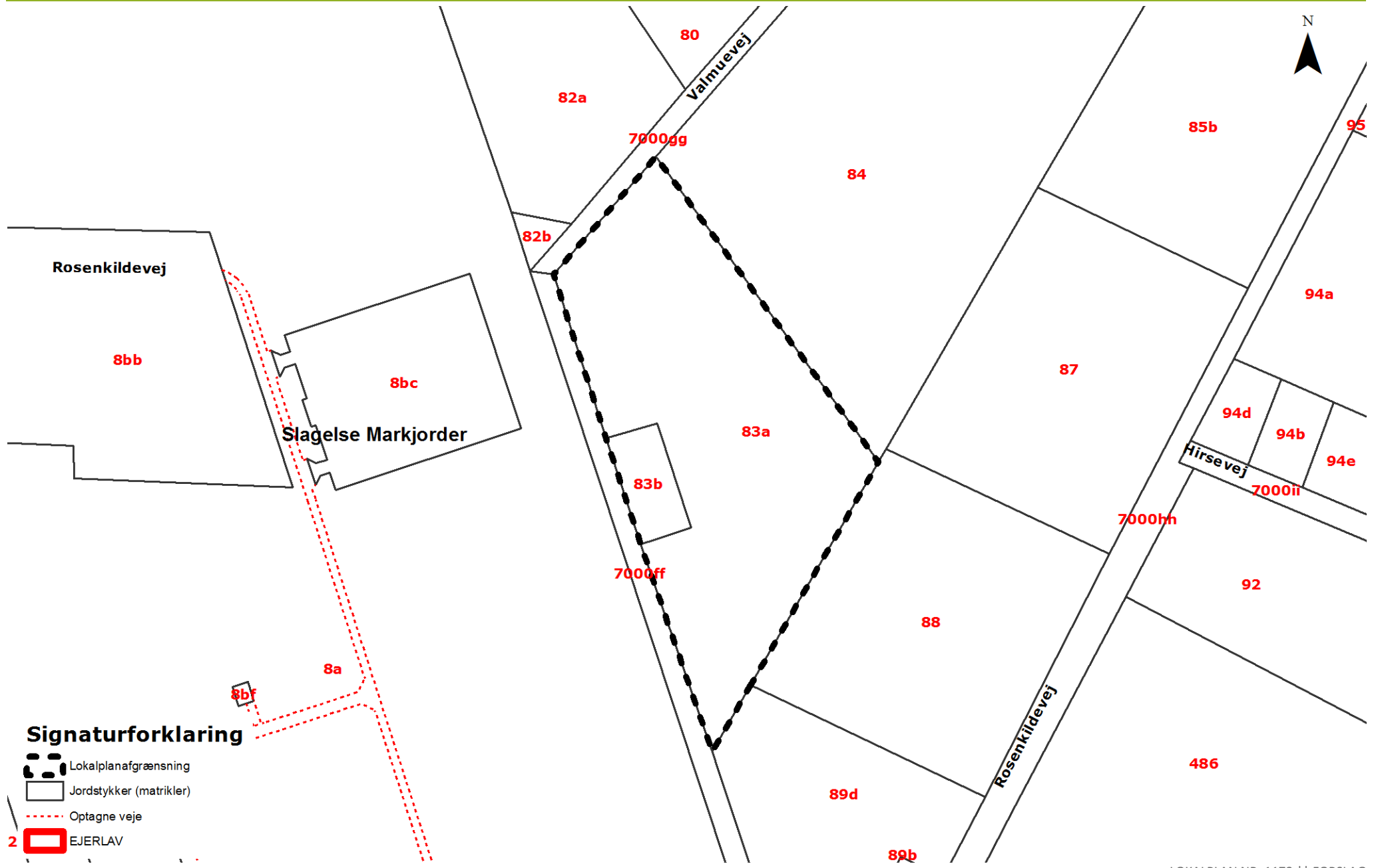
Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

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



## Signaturforklaring

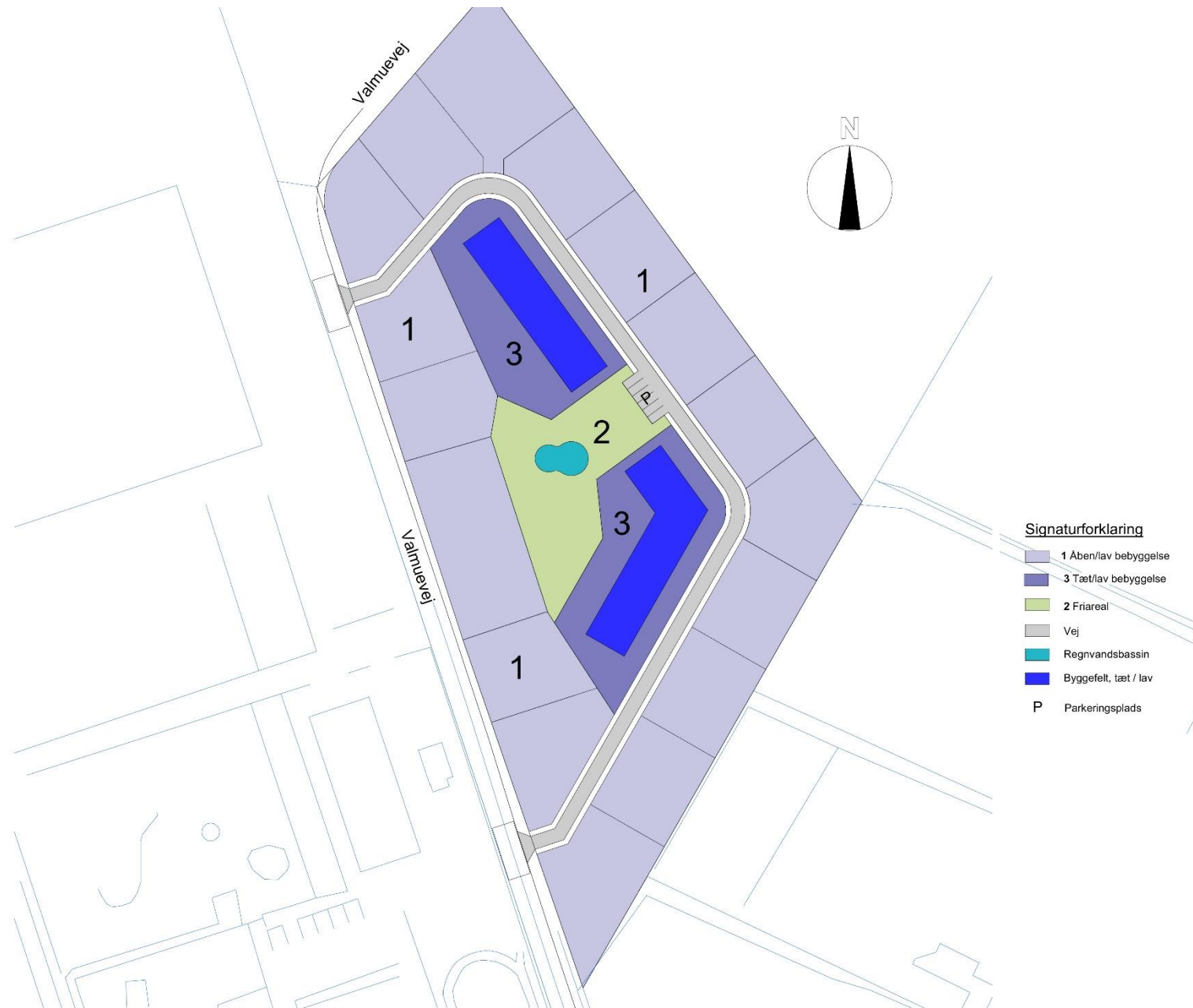
- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykker (matrikler)
- Optagne veje
- EJERLAV

# BILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT



- Signaturforklaring**
- 1 Aben/lav bebyggelse
  - 2 Friareal
  - Vej
  - Regnvandsbassin
  - P Parkeringsplads

# BILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT

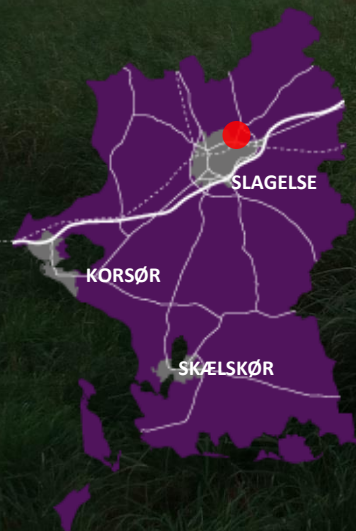


# BILAG 3A: ILLUSTRATIONSPLAN



# BILAG 3B: ILLUSTRATIONSPLAN





## MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1173

BOLIGER VED VALMUEVEJ

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre boliger på et område i den nordøstlige del af Slagelse på ca. 2 ha.

Planområdet vejbetjenes fra Valmuevej og giver mulighed for åben lav og tæt lav bebyggelse.

### 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).



## 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 er det planlægningsmæssige grundlag for udvikling af lokalplanområdet mht. områdets anvendelse til boligformål, bebyggelse, placering, omfang og ydre fremtræden samt grundlaget for veje, stier, parkering, grønne områder og teknisk forsyning.
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		
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			



## 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>ARKEOLOGISK 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		<p>Museum Vestsjællands kontrol viser, at der umiddelbart sydøst for området er konstateret bebyggelsesspor fra flere perioder af oldtiden. Mod nord kendes en nu overpløjet gravhøj eller dysse. Området ligger højere end området mod sydøst og vurderes at have et stort potentiale for forhistorisk bebyggelse.</p> <p>Museet har ingen kommentarer for nyere tids vedkommende.</p>
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Der etableres et grønt fællesområde i midten af lokalplanområdet.
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet ligger i udkanten af Slagelse by og bliver betjent af købstadens faciliteter. Området ligger i umiddelbar nærhed af flere børneinstitutioner.
Offentlige transportmuligheder.		X		Området ligger i cykelafstand fra Slagelse st.
Opholdsarealer.		X		Lokalplanområdet disponeres således, at hver enkel bolig har et mindre privat opholdsareal/en have, desuden friholdes et fælles opholdsareal.
Tryghed, kriminalitet mv..		X		For at forebygge utryghed og kriminalitet belyses veje og stier samt i nødvendigt omfang de indrettede opholdsarealer.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Lokalplanområdet ligger med udsigt ud over marker, og i cykelafstand fra skov.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		
Trafiksikkerhed.		X		Lokalplanområdet vejbetjenes af Valmuevej som er en meget lille vej.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning		X		Der vil blive etableret et mindre grønt område indenfor lokalplanområdet.
<b>LUFT</b>				

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.	X			
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.		X		Mikroklimaet ændres, idet områdets anvendelse ændres fra mark til by.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.	X			
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Overfladevand fra veje ledes til regnvandsbassin i det fælles friareal. Regnvandet forsinkes til 2 l/s/ha før det kobles på det seperatkloakerede kloaknet.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		
Afledning af spildevand og rensning.		X		Lokalplanområdet planlægges seperatkloakeret.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Afledning skal ske i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Efter rensning af spildevand på renseanlæg vurderes påvirkningen ikke væsentlig. Lokalplanområdet planlægges seperatkloakeret.
Havmiljø.	X			
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.	X			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	X			
Flytning af jord.		X		Flytning og håndtering er reguleret af jordforureningsloven.
Deponering af jord.		X		
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinie.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinie.	X			
Skovbyggelinie.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		
Arealforbrug til byudvikling.		X		Området er udlagt til boliger i kommuneplan 2013, og ligger i forlængelse af Slagelse by.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		Bebyggelsens omfang, højde og fremtræden samt arealets samlede disponering skal ske i hensyn til omgivelserne og eksisterende bebyggelse.
<b>FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED</b>				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Vildtreservater.	X			

### SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1173

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

2. november 2016

### AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
1173 – Boliger ved Valmuevej		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplan 1173 giver mulighed for at opføre boliger i den nordøstlige del af Slagelse by. Planområdet vejbetjenes fra Valmuevej og giver mulighed for at opføre en blanding af åben lav og tæt lav bebyggelse.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 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, myn-		X

digheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)		
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
<b>SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES</b>		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1173 – Boliger ved Valmuevej – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at området ikke er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 4 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af Forslag til lokalplan 1173 – Boliger ved Valmuevej.