

LOKALPLAN NR. 1248 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

STUDIEBOLIGER VED MARIEVANGSVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN MAJ 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for en etageboligbebyggelse med ca. 96 studieboliger i krydset mellem Marievangsvej og Landsgravvej. Bebyggelsen udformes som to vinkelbygninger omkring et gårdrum, der opfordrer til fællesskab.

Bebyggelsen skal udføres i teglsten som blank mur i op til 3 etager med udnyttet tagetage. Tage skal udføres som saddeltag.

Adgang med bil til området planlægges fra Marievangsvej. Der etableres en fælles parkeringsplads i den vestlige del af grunden.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2022 til den 29. juli 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 29. juli 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk



SLAGELSE VEST

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
OFFENTLIG HØRINGDET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	16
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1248	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	20
BILAG 1: MATRIKELKORT	38
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	39
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	40
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN MED UDLAGT PARKERING	41
BILAG 5: FACADEUDTRYK	42
BILAG 6: SKYGGEDIAGRAMMER	43
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2	44
MILJØVURDERINGSSCREENING	51

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag (2021).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

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

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Landsgrav, Slagelse Jorder

8s, 8j, 44b

samt alle parceller, der efter den 3. juni 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Den angivne vejbredde på 6 m er ekskl. hjørneafskæringer.

Adgangen skal etableres med ubrudt fortov, hvilket vil sige, at opbygningen af fortovet skal kunne optage trykbelastningen fra den trafik, som vil benytte adgangen. Forinden der kan udføres anlægsarbejder på offentligt vejareal, skal der fremsendes ansøgning om gravetilladelse.

Ad 5.3

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilag 2.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til etageboliger i form af ungdomsboliger.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Marievangsvej som vist i princippet på kortbilag 2. Vejadgangen skal anlægges i en bredde af min. 6 m. Der skal etableres hjørneafskæringer.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.3 Stier

Der udlægges areal til en min. 1,5 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.4

Parkeringsnormen giver mulighed for at udskyde etableringen af nogle af p-pladserne indtil behovet opstår. Inden bebyggelse kan tages i brug, skal det krævede antal p-pladser være anlagt, og det skal være godtgjort, hvor de udlagte p-pladser planlægges etableret, hvis behovet opstår.

Der skal installeres ladestandere i henhold til kravet i ladestanderbekendtgørelsen. Ved nybyggeri gælder at beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere.

PARKERING

5.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende norm for parkering:

- Ungdomsboliger: 0,7 pr. bolig. Heraf skal min. 0,4 anlægges inden bebyggelsen kan tages i brug. De resterende p-pladser udlægges i det fælles gårdrum markeret som P-udlæg på kortbilag 2.

Udlagte p-pladser skal etableres når behovet opstår. Det er alene Slagelse Kommune, der afgør, om der er behov for de ekstra p-pladser i tilknytning til bebyggelsen.

Parkeringspladserne skal anlægges i en bredde af min. 2,5 m.

5.5 Cykelparkering

Der skal etableres følgende antal cykelparkeringpladser inden for lokalplanområdet:

- Min. 1 cykelparkeringplads pr. bolig for boliger med et etageareal på op til 50 m².
- Min. 2 cykelparkeringplads pr. bolig for boliger med et etageareal over 50 m².

Cykelparkering skal etableres i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Cykelparkering kan etableres på terræn, i konstruktion eller i cykelkælder. Cykelparkering må overdækkes.

5.6 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 4 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 2 handicapparkeringspladser have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Min. 2 handicapparkeringspladser skal anlægges (heraf min. 1 med et brugsareal på 4,5 m x 8 m), de resterende pladser skal være udlagt inden ibrugtagning.

Handicapparkeringspladser skal placeres nær indgange til bebyggelsen.

5.7 Handicapforhold

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

BEFÆSTELSE

5.8 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt.

5.9 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: Belægningssten, fliser.

5.10 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale: Græsarmering.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

Ventilationsanlæg må ikke placeres på bygningernes tag eller facade.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Ventilationsafkast på tage skal trækkes min. 2 m tilbage i forhold til bygningens facade. Ventilationsanlæg må ikke placeres på bygningernes facader.

6.4 Antenner

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

6.5 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100 %.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 3 etager med udnyttelig tagetage.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 14,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.6 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 9,5 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

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

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

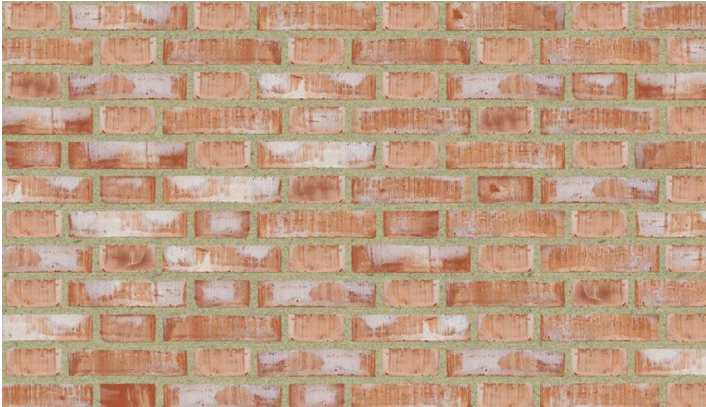
FARVER

8.1 Farver

Udvalgte facadepartier og bygningsdele som f.eks. sokkelpartier og vinduesindramninger må kun males i de udvalgte jordfarver vist til venstre samt deres blanding med sort og hvid.

Træ skal fremstå ubehandlet eller med transparent overfladebehandling i en af de udvalgte jordfarver.

Farver på alle udvendige synlige bygningsdele i metal skal afstemmes, så de fremstår ensartet i samme farvenuance. Glanstal må ikke overstige 10.

Ad 8.2


Eksempel på murværk i jordfarveskala med spil i overvejende røde nuancer.



Eksempel på træbeklædning med transparent farvet overfladebehandling.

FACADER
8.2 Facader

Facader skal udføres som blank mur. Murværk skal fremstå med spil i overvejende rødlige nuancer inden for jordfarveskalaen.

Murværk skal udføres med relief, som vist på bilag 5.

Dele af gavlene (mindre end halvdelen af hver gavl) kan udføres i træ. Gavle skal begrønnes med klatreplanter/slyngplanter.

Mindre detaljer f.eks. ved vinduer i facaden kan ligeledes udføres i træ.

Facader ind mod gårdrum må udføres i træ.

Redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i træ. Drivhuse må udføres i andre materialer.

Der må ikke være synlige dele af facade eller tag på beboelsesbygninger eller sekundær bebyggelse, som fremstår med en karakter af plastmateriale, galvaniseret metal eller trykimprægneret træ. Der skal lægges vægt på æstetiske hensyn og materialers evne til at patinere på naturlig måde.

Andre materialer kan tillades stedvist i facaden i f.eks. sokkelpartier eller vinduesindramninger, hvis de fremtræder som pudset eller indfarvet.

Ad 8.3


Svalegange skal integreres i bebyggelsen.



Svalegange skal fremstå i træ, for at give bebyggelsen et varmt udtryk.

8.3 Svalegange

Svalegange skal orienteres ind mod det fælles gårdrum.

Svalegange skal udføres som vist på billedet til venstre, med rektangulære søjler fra tag til terræn og indgå som en integreret del af bebyggelsen.

Søjler og bjælker skal etableres i træ eller fremstå beklædt med træ.

Værn skal udføres med lodrette eller skråstillede balustre i metal og håndlister i træ.

Gangarealer kan udføres i beton eller fibercement, såfremt farven afstemmes med metaldele.

TAGE
8.4 Tagform

Tag skal udføres som saddeltag uden udhæng og med en hældning på mindst 40° i forhold til det vandrette plan.

Ad 8.7

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

Ad 8.9

Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, redskabsskure og andre lignende småbygninger må have en taghældning på maks. 20 ° i forhold til det vandrette plan. Bestemmelsen omfatter dog ikke drivhuse.

8.6 Tagmaterialer

Tage skal udføres med tagsten i tegl. Tegltage skal fremstå i røde nuancer inden for den klassiske jordfarveskala.

På sekundær bebyggelse kan tage udføres med andre tagmaterialer, som f.eks. tagpap eller som grønne tage.

8.7 Tagmaterialer, genskin

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

8.8 Tagrender og nedløb

Tagrender og nedløb skal udføres i metal f.eks. zink, stål eller aluminium.

8.9 Solceller

Solceller skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

8.10 Tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer. Der må ikke etableres kviste.

SKILTE
8.11 Skilte

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

VINDUER
8.12 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal udføres med udvendige rammer i træ eller aluminium. Udvendige overflader skal fremstå i afdæmpede farver.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad 9.1

Størstedelen af det grønne område er påvirket af trafikstøj over miljøstyrelsens vejledende grænseværdier og kan derfor kun anvendes som opholdsareal i begrænset grad. Det fælles friareal overholder de vejledende grænseværdier for støj.

Ad 9.2

Med "i princippet" menes at kortbilag 2 ikke angiver arealernes størrelse men blot placeringen heraf.

OPHOLDSAREALER

9.1 Fælles friareal

Der udlægges et fælles friareal og et grønt område som vist på kortbilag 2.

Det fælles friareal og det grønne område 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 begge områder.

Det fælles friareal skal fremstå grønt med græs, træer og buske. Mindre dele af området må befæstes med grus. Der skal etableres mulighed for ophold ved borde, bænke el. lign. inventar.

Det grønne område skal fremstå grønt med græs, buske og træer. Ud mod Landsgravvej skal der etableres en let afskærmning med træer og buske. Der skal etableres et areal med fitnessredskaber inden for det grønne område. Det udendørs fitnessområde må gerne befæstes med gummibelægning.

9.2 Private udearealer

Der udlægges areal til mindre private udearealer for boliger i stueetagen som vist i princippet på kortbilag 2.

9.3 Kantzone

Den udlagte kantzone på kortbilag 2 skal fremstå grøn med beplantning. Der må gerne etableres stier og cykelparkering inden for kantzonen.

9.4 Oplag forbudt

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

HEGN

9.5 Hegn

Der skal etableres hegn i skel som vist på kortbilag 2.

Ad 9.8

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Renovationspladsen skal placeres ud mod Marievangsvej, således at renovationsbilen kan tilgå pladsen direkte fra Marievangsvej, og derved ikke skal køre ind i området.

Ad 9.9

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 9.11

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

TERRÆNREGULERING
9.6 Terrænregulering

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

9.7 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.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
9.8 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.

Renovation skal placeres ud mod Marievangsvej som vist i princippet på kortbilag 2.

9.9 Lyskilder

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

9.10 Lyskilder, størrelse

Lyskilder skal etableres som pullertbelysning i en højde på maks. 1,2 m. Der må gerne opsættes lyskilder på stueetagens facade og på facader ud mod svalegangene. Det skal sikres, at lyskegler er nedadrettede, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.11 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til det separatkloakerede kloaknet.

Generel kommentar

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

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

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.

10.5 Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de ubebyggede arealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVICUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 25

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1248 ophæves lokalplan 25, Erhvervs- og Centerområde ved Karolinevej, tinglyst 3. maj 1979, for det område, der er omfattet af lokalplan 1248.

SERVITUTTER

11.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1248 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 8s og 8i, Landsgrav, Slagelse Jorder
Tinglyst: 8. oktober 1963
Titel: Dok om vandvindings ret mv
Påtaleberettiget: Arla Foods

Matr.nr. 8i og 44b, Landsgrav, Slagelse Jorder
Tinglyst: 23. marts 1970
Titel: Højdebegrænsning
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 8i, Landsgrav, Slagelse Jorder
Tinglyst: 15. december 1971
Titel: Højdebegrænsning
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 8s, 8i og 44b, Landsgrav, Slagelse Jorder
Tinglyst: 3. maj 1979
Titel: Lokalplan nr. 25
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 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. 1157 af 1. juli 2020).

Ad 12.1

I indsigelsesperioden 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 12.2

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. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

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 3. juni 2022 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 3. juli 2023.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 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. 1157 af 1. juli 2020).

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 1248

Lokalplan 1248 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. maj 2022.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

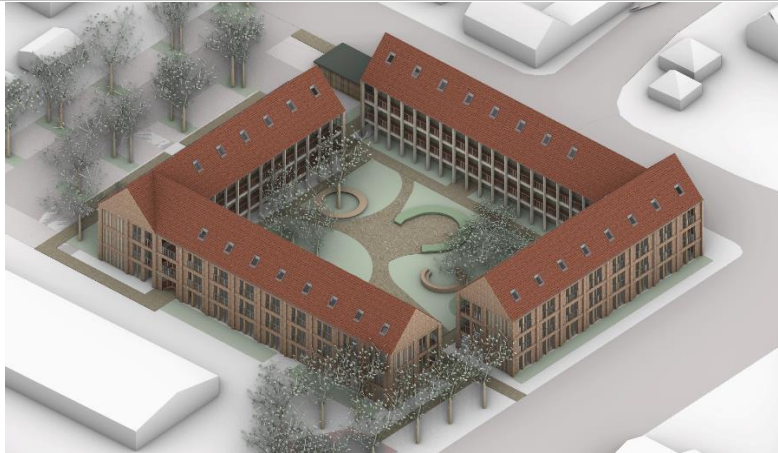
Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

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

LOKALPLAN 1248's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Andelsmejeriet Landsogn blev i 1917 etableret inden for lokalplanområdet, som dengang lå i udkanten af Slagelse by i Slagelse Landsogn. I 1963 skete en fusion med flere vestsjællandske andelsmejerier, og samtidig flyttede mejeriet i nye lokaler på Karolinevej, hvor det i dag kendes som Arla. De gamle mejeribygninger er siden blevet ombygget til detailhandelsformål og fremstår i dag ikke bevaringsværdige. Der er i dag ikke længere ønske om at drive erhverv på grunden, som i stedet planlægges omdannet til studieboliger.



Visualisering af den planlagte bebyggelse set mod nordvest.



Visualisering af den planlagte bebyggelse set fra den fælles parkeringsplads.

Lokalplanområdet har en ideel beliggenhed i forhold til studieboliger grundet arealets nærhed til uddannelsesinstitutionerne i Slagelse og til bymidten. Med placeringen opnås en god synergi med Marievangsskolen og hele det miljø med fokus på børn og unge, der er tilknyttet skolen, i form af sportshal, boldbaner, institutioner mm. Udover en ren funktionsmæssig synergi med Marievangsskolen, planlægges studieboligbebyggelsen også udført, så der opnås en visuel tilknytning til skolebebyggelsen.

Formål

Lokalplanen har til formål, at fastlægge en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til boligformål. Samtidig fastlægger lokalplanen en række bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal sikre en høj arkitektonisk kvalitet og sammenhæng med omgivelserne.

Indhold

Den nye bebyggelse udformes som 2 selvstændige bygninger i 3 etager med udnyttet tagetage. Bebyggelsen er udformet som to meget enkle bygningsvolumener i vinkelform og med sadeltag. Kvaliteten opnås ved den stringente disponering, hvor trapperum og altangange er integreret i arkitekturen. I stedet for at være et nødvendigt onde – der ofte tager form af selvstændige påbygninger – bliver hele adgangssituationen til et karaktergivende element i projektet, der understøtter fællesskabet og ungdomslivet.

En bygning orienteres mod nordøst langs med Marievangsvej og Landgravsvej og får en tilstedeværelse som et byhus der danner hjørne i krydset mellem de 2 to hovedveje i området. Den anden bygning er placeret længst muligt mod sydvest for at opnå størst mulig afstand mellem bygningerne og skabe et stort attraktivt gårdmiljø som er omkredset af bygningerne. Derved opnås der et fælles udeareal med optimal afskærmning mod støjgener fra vejene.

Der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser i den vestlige ende af grunden. Her vil der være vejadgang med overkørsel placeret i den vestligste ende af grunden. På de øvrige ubebyggede arealer anlægges der grønne fællesområder, private udearealer, cykelparkering og affaldspladser.

Til hver bolig i stueetagen anlægges en mindre have som privat udeareal. Arealet fungerer generelt som overgang mellem det private rum i lejligheden og de fælles grønne udearealer mellem bygningerne. Mod Marievangsvej og Landgravsvej får arealet karakter af en forhøjet bufferzone mellem bolig og byrum. I begge tilfælde kan det private udeareal betegnes som en kantzone, der understøtter fællesskabet og samtidigt får bygningerne til at "lande" på grunden.



Der planlægges en bebyggelse i 3½ etage. Boliger på øverste etage får adgang til hems. I kælderetableres depotrum og cykelparkering.



Adgang til boligerne sker fra integrerede svalegange, der vender ud mod det fælles gårdrum.

En sti med en bredde på min. 1.5 m. giver adgang til alle boliger på grunden og forbinder bebyggelserne internt.

Boligerne

Der planlægges ca. 96 ungdomsboliger fordelt på 2 bygninger. Boligerne vil være i varierende størrelse fra ca. 56 m² - 100 m² (boligareal inkl. fællesarealer) med 2-3 rum.

Lejligheder på øverste etage vil være udformet som tagboliger i 2 etager med indskudt etagedæk under skråtaget.

Boligerne er kompakte boliger, hvor pladsen er optimalt udnyttet for at opnå en høj boligkvalitet.

Alle boligtyper har store høje vinduespartier i facaden, så der opstår en transparens og lethed i boligerne og lyset trækkes helt ind i dybden af boligen. Fra alle boliger er der adgang til en terrasse/have eller en fransk altan.

Adgang til boligerne i stueetagen sker via egen indgang mod gårdrummet. Adgangen til de øvrige boliger sker via altangang og fælles overdækket udendørs trapperum placeret i hjørnet af vinkelbygningerne.

Facader og materialer

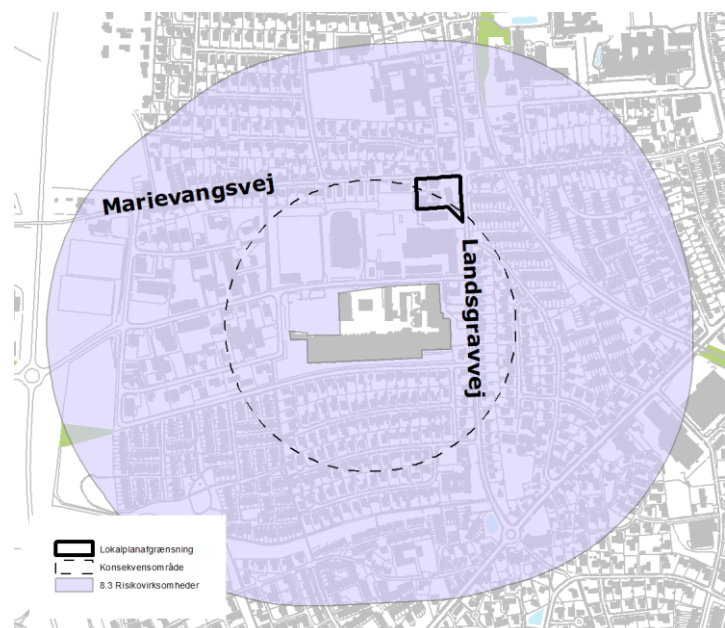
De to bygninger udføres som vinkelhuse med sadeltag.

Arkitekturen vil være beslægtet med de eksisterende markante byggerier i området, som er opført i 1950'erne.

Facaderne er udført i enkle og robuste materialer med teglsten som det gennemgående materiale i facader og på tag. På gårdsiden suppleres materialiteten med synlige konstruktioner og facader i træ. Dermed skabes der en velovervejede kontrast i materialevalget og man opnår en varme og venlighed i facaderne der omkranser det store fælles gårdrum.

Der tages ift. en konsekvent anvendelse af synligt træ i konstruktioner og facader som vist i visualiseringerne forbehold for evt. ændringer pga. efterfølgende afklaringer med en certificeret brandrådgiver, når projektet viderebearbejdes.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kortet viser det udpegede konsekvensområde og sikkerhedsafstanden omkring Arla Foods.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.6 Ved lokalplanlægning for nye boligområder og større byområder skal der integreres løsninger til fremme af biodiversitet.

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

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til etageboliger skal 20% af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

1.3.5 Inden for de udpegede konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, skal der, ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse, redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Konsekvensområder

Lokalplanområdet ligger inden for området udpeget som konsekvensområde omkring Arla Foods. Mejeriet er i dag omkranset af boligbebyggelse. Den planlagte boligbebyggelse vurderes derfor ikke at påvirke virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

8.3.1 Tre virksomheder i Slagelse Kommune er omfattet af særlige regler for risikovirksomheder. Det betyder bl.a., at der er udarbejdet planer for nærområderne, hvis der sker et uheld på virksomheden. Når der skal planlægges på eller omkring virksomhederne, skal der altid ses nærmere på både miljø- og planforhold.

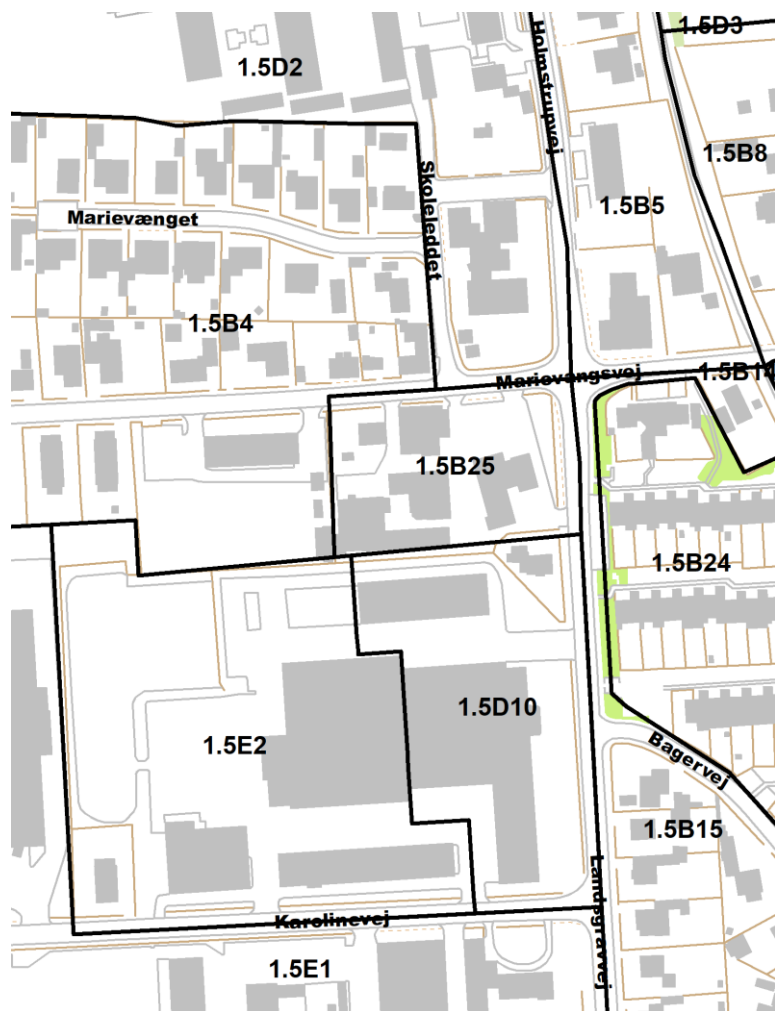
Der er indtegnet en sikkerhedsafstand på 500 meter omkring Arla Foods Amba Slagelse Mejeri-center, Karolinevej 1, 4200 Slagelse. Inden for den skal arealanvendelsen forholde sig til risikovirksomheden.

Risikovirksomheder

Der er foretaget en høring af berørte risikomyndigheder i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2021. Med udgangspunkt i tilbagemeldinger fra risikomyndighederne Miljøstyrelsen, Center for Beredskab – Slagelse Kommune og Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi, er den samlede vurdering:

- Rammeområderne som ændres ligger ca. 150 meter fra mejeriets matrikel og ca. 230 meter fra køleanlæggets udendørs anlægsdele. Dermed ligger områderne inden for den maksimale konsekvensafstand men uden for sikkerhedsafstanden.
- De ændrede områder dækker et areal på knap 11.000 m², og det fremgår af oplysningerne om områderne i plan.dk, at ca. halvdelen af området udlægges til åben-lav bebyggelse op til 1,5 etager og med en bebyggelsesprocent på 30 %. Den anden halvdel udlægges til etageboligbebyggelse i op til 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 50 %. Der ligger i forvejen flere boliger i området omkring de ændrede rammeområder. Det oplyses ikke i høringsmaterialet, hvor mange nye beboere, der forventes at kunne rummes inden for de ændrede rammeområder
- Udnyttelsen af de nye rammeområder til boligområder vil øge det antal personer, der i værste fald vil kunne blive påvirket ved et større uheld på mejeriet. Ændringen vurderes umiddelbart at være begrænset, da flere af naboområdet i forvejen omfatter boligområder, men Miljøstyrelsen har ikke konkrete oplysninger, der beskriver hvor mange ekstra personer i området, der i givet fald vil medføre, at acceptkriteriet for samfundsrisiko bliver overskredet.
- Det anbefales på den baggrund at Slagelse Kommune foretager en konkret vurdering af det forventede antal personer i den pågældende afstand fra mejeriet ved nuværende og planlagte arealanvendelse, og foretager en vurdering af konsekvensen for samfundsrisikoen på basis heraf.
- De ændrede rammeområder ligger herudover i en afstand fra Slagelse Mejericenter, hvor et udslip af ammoniak vil kunne medføre livstruende koncentrationer for folk, der opholder sig udendørs, hvis det værste tænkelige uheld sker på et tidspunkt, hvor vinden kommer fra sydlig retning. Slagelse Kommune bør derfor sammen med beredskabet i Slagelse og Sydsjællands- og Lolland-Falsters Politi overveje, om der i lokalplanen, skal tages særlige forholdsregler i forbindelse hermed.

På baggrund af tilbagemelding fra risikomyndighederne har Slagelse Kommunes foretaget følgende konkrete vurdering af det forventede antal personer inden for lokalplanområdet:



Lokalplanområdet er i dag omfattet af kommuneplanramme 1.5B25 og 1.5D10. Med Kommuneplantillæg nr. 2 ændres områdernes afgrænsning.

De tre ejendomme matr. nr. 44b, 8i og 8s Landsgrav, Slagelse Jorder indgår i et projekt til ungdomsboliger. I dag er der 3 beboere i området. Det forventede fremtidige maksimale antal beboere i ungdomsboligerne forventes at være ca. 130.

Det er Slagelse Kommunes vurdering, at den ændrede anvendelse af arealerne fra centerformål til boliger for 130 personer ikke vurderes at ændre personbelastningen i området og det vurderes dermed ikke at ændre samfundsrisikoen.

I forbindelse med lokalplanlægningen af området har Slagelse Kommune været i dialog med Beredskabet i Slagelse Kommune og Sydsjællands- og Lolland-Falsters Politi for at afklare, om der i lokalplanen skal indarbejdes særlige tiltag og forholdsregler i forhold til det værst tænkelige uheld med udslip af ammoniak på Slagelse Mejericenter på et tidspunkt med vind fra sydlig retning. Efter Beredskabets opfattelse vil det kun være personer, der opholder sig i det fri, der vil være akut truede ved udslip af ammoniak fra Arla. Koncentrationen af ammoniakdampe indendørs vurderes ikke at kunne overstige farlige niveauer indenfor den tid det tager for Beredskabet at håndtere spildet og dermed afbryde afdampningen. På den baggrund anbefales det, at der ikke etableres faciliteter til at samle større mængder personer udendørs i området, f.eks. på tribuner eller i festivalområder.

Med lokalplanen planlægges ikke udendørs faciliteter til store forsamlinger.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5B25 og 1.5D10, hvorom gælder:

Plannummer: 1.5B25

Rammenavn: Boliger krydset Holmstrupvej/Marievangsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 %

Maks. etageantal: 2

Øvrige bestemmelser: Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for

planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv.

Plannummer: 1.5D10

Rammenavn: Håndværkergården

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Kulturelle institutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50

Maks. bygningshøjde: 8,5 m

Maks. Etageantal: 2

Øvrige bestemmelser: For at undgå meget motortrafik ud mod tilstødende boligområder, må der ikke indrettes faciliteter der kan fungere som samlingssted for motorcykelklubber og lign. En ny lokalplan skal indeholde en redegørelse for forureningsbelastningen af området og hvordan det med lokalplanen sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening er overholdt.

Lokalplan 1248 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.5B25 og 1.5D10, idet der planlægges for en bebyggelse i op til 3½ etage med en bebyggelsesprocent på 100. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 2

Med Kommuneplantillæg nr. 2 udvides rammeområde 1.5B25 til at omfatte hele lokalplanområdet, og bebyggelsesprocenten hæves fra 50 til 100 og etageantallet fra 2 til 4.

Der er gennemført en idéfase fra den 24. januar 2022 til den 7. februar 2022. Kommunen modtog i alt 8 idéer, forslag eller øvrige kommentarer heriblandt en underskriftsindsamling. De fremsendte idéer, forslag og kommentarer har ikke ført til ændringer i kommuneplantillæg og lokalplan.

Kommuneplantillægget er at finde på side 44.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 25, Erhvervs- og Centerområde ved Karolinevej fra 1979. Lokalplanen er en større lokalplan, der i sin tid omfattede hele industri kvarteret ved Karolinevej. Sidenhen er en større del af lokalplanen blevet afløst.

Lokalplanområdet er i Lokalplan 25 udlagt til centerformål (butikker og liberale erhverv samt fællesanlæg for den omliggende boligbebyggelse). Med Lokalplan 1248 planlægges området til boligbebyggelse, hvorfor en del af Lokalplan 25 afløses.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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



Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter bebyggelse opført fra 1917, dengang i udkanten af Slagelse by i Slagelse landsogn. Bebyggelsen blev opført som et andelsmejeri. I 1963 skete en fusion med flere vestsjællandske andelsmejerier, og samtidig flyttede mejeriet i nye lokaler på Karolinevej og udviklede sig til det, vi i dag kender som Arla. Det gamle mejeri er siden blevet ombygget og anvendt til detailbutik. Trekantgrunden, matrikel 44b, hører også til mejeriet, da huset er opført som funktionær bolig i 1947. Lokalplanområdet omfatter desuden bebyggelse, der tidligere har været anvendt til tankstation.

Vest for lokalplanområdet ligger Fritidsklubben Marievang - et gult murstenshus i 1 etage med høj kælder - med tilhørende boldbaner.

Nord for lokalplanområdet ligger et parcelhuskvarter med enfamiliehuse i 1½ etage og Marievangskolens SFO opført i 1½ etage med røde tegl på facade og tag.

Lokalplanområdet ligger på en synlig hjørnegrund ud mod Marievangsvej og Landsgravvej. På billedet ses den eksisterende bebyggelse bestående af det ombyggede andelsmejeri og bebyggelse, der tidligere var anvendt til tankstation.

Øst for lokalplanområdet ligger en detailbutik i 1 etage opført i gule mursten og en almen rækkehusbebyggelse under FOB opført i 1954. Rækkehusbebyggelsen er opført i 1 etage med facader i røde tegl.

Syd for lokalplanområdet ligger industrikvarteret ved Karolinevej. Den nærmeste bebyggelse er en nyere halbygning i 1 etage, som i dag anvendes af Slagelse Multikulturel Forening.

Al bebyggelse inden for lokalplanområdet planlægges nedrevet.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger på hjørnegrunden mellem Marievangsvej og Landsgravvej, som er to hovedfærdselsårer i Slagelse. På Landsgravvej er ved trafiktælling i 2020 registreret 4.303 køretøjer i døgnet, og på Marievangsvej er i 2019 registreret 1.907 køretøjer i døgnet.

Lokalplanområdet bliver i dag vejbetjent fra Marievangsvej.

Kollektiv trafikbetjening

Fra Landsgravvej er der busforbindelse til Slagelse bymidte og station. Lokalplanområdet er beliggende under 2 km fra Slagelse Station.

Skoler og institutioner

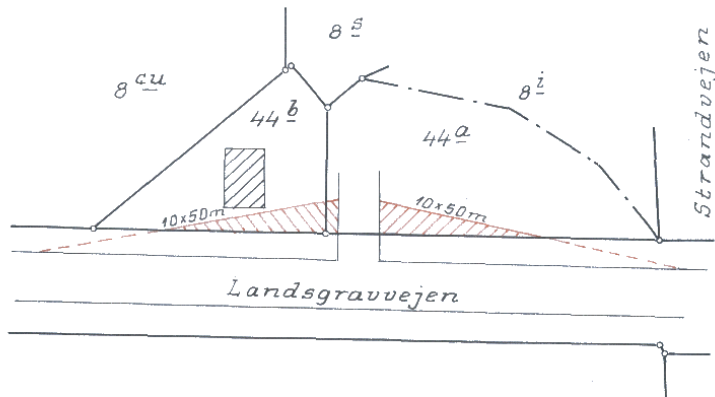
Lokalplanområdet ligger ca. 300 m fra uddannelsesfirkanten og under 2 km fra Syddansk Universitet og Absalon beliggende ved Slagelse Station.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger Marievangsskolen med tilknyttet sportshal, fritidstilbud og daginstitution.

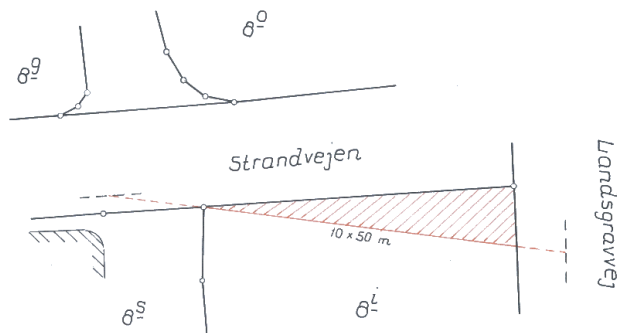
Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger under 1 km fra den grønne ring vest om Slagelse, som fungerer som buffer mellem Omfartsvejen og Slagelse. Der planlægges et sammenhængende stisystem gennem den grønne ring med mulighed for løb og gåture.

Fra Marievangsvej er der stiforbindelser til det åbne land vest for Omfartsvejen.



De i deklARATIONEN fra 1970 omtalte oversigtsarealer er skraveret med rødt.



Det i deklARATIONEN fra 1971 omtalte oversigtsareal er skraveret med rødt.

Servitutter

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

Matr.nr. 8s, 8i og 44b, Landsgrav, Slagelse Jorder

Tinglyst: 3. maj 1979

Titel: Lokalplan nr. 25

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Lokalplan 25 aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Matr.nr. 8i og 44b, Landsgrav, Slagelse Jorder

Tinglyst: 23. marts 1970

Titel: Højdebegrænsning

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servituten deklarerer en højdebegrænsning på anlæg og bygninger på 1 m. Servituten af 23. marts 1970 ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan, da der ikke planlægges en vejadgang det pågældende sted.

Matr.nr. 8i, Landsgrav, Slagelse Jorder

Tinglyst: 15. december 1971

Titel: Højdebegrænsning

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servituten omhandler oversigtsforhold og erklærer en højdebegrænsning på 1 m for den eksisterende indkørsel fra Landsgravvej. Servituten af 15. december 1971 ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan, idet den er forældet.

Matr.nr. 8s og 8i, Landsgrav, Slagelse Jorder

Tinglyst: 8. oktober 1963

Titel: Dok om vandvindings ret mv

Påtaleberettiget: Arla Foods

Servituten bekendtgør at Andelsmejeriet Landsogn nu Arla Foods til hver en tid har ret til vandindvending på grunden. Derudover skal nybyggeri og beplantning godkendes af Arla. Servituten af 8. oktober 1963 ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan, idet boringerne inden for lokalplanområdet planlægges nedlagt.

Matr.nr. 8j, Landsgrav, Slagelse Jorder

Tinglyst: 23. marts 1970

Titel: Dok om visse forpl. overfor Vestsjællandsvejen sammenslutn. mv

Ved gennemgang af tingbogen har ovenstående servitut ikke kunne fremfindes.

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

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.

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne ligger i et område, der er V1 og V2 kortlagt efter jordforureningsloven (LFJ). Områderne har lokalitet ID 333-00395.

Ved ændring af arealanvendelse til følsom anvendelse; bolig, legeplads, børneinstitution, eller lignende skal ejer eller bruger ansøge Slagelse Kommune om §8 tilladelse i LFJ inden påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder på arealet.

Området er desuden omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

Jf. § 72b i Lov om forurenede jord skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Såfremt der under opførelse af projektet, konstateres en forurening af jorden skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes jf. § 71 i LFJ. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Grundvand

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

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.

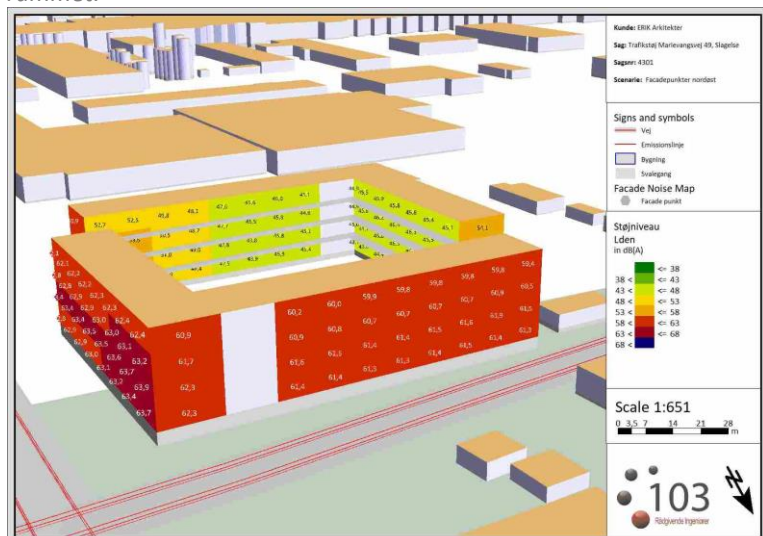
Der er udarbejdet en beregning af vejtrafikstøj. Veje taget i betragtning i vejtrafikstøjberegningen er Marievangsvej, Landsgravvej, Holmstrupvej, Vester Ringgade, Sdr. Ringgade og Slagelse Omfartsvej.

Støjberegningerne viser, at:

- Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj $L_{den} = 58$ dB overskrides på facader.



Kortet viser, at miljøstyrelsens grænseværdier kan overholdes i gårdrummet.



Kortet viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overskrides på facader ud mod Holmstrupvej og Marievangsvej.

- De beregnede støjniveauer for Lden på facader ligger i området 38,3 dB til 63,9 dB hhv. Dermed er der overskridelser på facader med op til 5,9 dB.
- De beregnede støjniveauer ved opholdsarealer ligger i området 48,3 til 54,3 dB. Dermed antages miljøstyrelsens grænseværdi at være overholdt i gårdmiljøet.

Er støjen fra vejtrafikken Lden > 58 dB skal det dokumenteres at indendørsstøjniveauet med hhv. lukkede vinduer (men med åbne friskluftventiler) højst er Lden 33 dB i beboelsesrum. Ligeledes skal det dokumenteres at indendørsstøjniveauet med åbne vinduer ikke overskrider Lden 46 dB fra vejtrafikken når de oplukkelige vinduer i beboelsesrum er åbnet med et areal på 0,35m².

Da Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj Lden på enkelte facader overskrides med op til 5,9 dB bør facade- og vindueskonstruktioner vælges således at krav til indendørsstøjniveauer med hhv. åbne og lukkede vinduer kan overholdes.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

Det anbefales at forberede bebyggelsen til seperatkloakering ved separering af regn- og spildevand.

Regnvandshåndtering

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

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. Der planlægges en fælles renovationsplads, som renovationsbilen kan tilgå direkte fra Marienvangsvej.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i et område forsynet med fjernvarme.

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

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at området ligger helt bebygget og terrænreguleret. Derfor vurderes det ikke, at der berøres arkæologiske interesser ved evt. jordarbejder på planarealet.

Nyere tids interesser

Bebyggelsen er opført fra 1917, dengang i udkanten af Slagelse by i Slagelse landsogn. Andelsmejeriet Landsogn blev etableret i 1917. Der skete løbende udvidelser. Foruden mejeri med skorsten har der været boliger, garager, kontor, vandværk. Udover mælk og smør fremstillede mejeriet flødeis. I 1963 skete en fusion med flere vestsjællandske andelsmejerier, og samtidig flyttede mejeriet i nye lokaler på Karolinevej. Det nye mejeri blev anlagt på bar mark, og vejen opkaldt efter det store reklamefremstød fra 1961 med Karoline-piger. Mejeriet husstandsdelte kagebøger med brug mejeriprodukter til hele landet under navnet Karolines Køkken. Siden har flere fusioner og opkøb også internationalt gjort virksomheden Arla Foods til en spiller på verdensmarkedet. En overgang var mejeriet Vestsjællands mest besøgte attraktion, i dag er adgangen lukket for offentligheden.

Bebyggelsen på matr. 8i blev nedrevet i 1969 og erstattet af en texaco-tankstation. Vejføringen blev ændret. Inden da lå her en traditionel hvidkalket længebygning med teglstenssadeltag. Bygningen havde tilknytning til mejeriet.

Bebyggelsen på matrikel 8s består af 4 (eller flere) bygninger opført fra 1912 (?), 1917 og 1921. Selve mejeriet med skorsten, perron, en funktionær/kontorbygning med kvartvalm, palærunder og fronton over døren og en lille have, garageanlæg og flere produktionslænger.

Trekantgrunden, matrikel 44b, hører også til mejeriet, da huset er opført som funktionærbolig i 1947. Der er plantegninger fra anlægget i weblageret, de tidligste tilsyneladende fra 1940'erne. Fotos ses i databasen: Danmark set fra luften.

Det gamle mejeri har fundet ny anvendelse som detailbutik og er ombygget.

Der er foretaget en besigtigelse af området af en repræsentant fra Museum Vestsjælland og Slagelse Kommune. Området vurderes værdifuldt som kulturmiljø. Bebyggelsen fremstår dog meget ombygget og dårligt vedligeholdt, hvilket svækker kulturmiljøets værdi.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND
Forten 10
4300 Holbæk
Tlf. 59 43 23 53
Arkæologi tlf. 25 52 83 83
E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

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

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

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

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

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

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1248 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

Lokalplanen giver mulighed for etablering af ca. 96 studieboliger på en meget visuelt synlig hjørnegrund mellem Marievangsvej og Landsgravvej i Slagelse. Bebyggelsen planlægges opført i 3 etager med udnyttet tagetage omkring et lukket gårdrum. Der arbejdes med at skabe et godt boligmiljø ved at sikre velindrettede opholdsarealer og variation i byggeriets facadeudtryk og materialevalg.

Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, da en del af lokalplanområdet er udlagt til offentlige formål i Kommuneplan 2021. Desuden skal det tilladte etageantal og bebyggelsesprocenten øges, for at skabe mulighed for den påtænkte bebyggelse.

Lokalplanområdet omfatter det tidligere Slagelse Andelsmejeri. Det gamle mejeri har fundet ny anvendelse som detailbutik og er ombygget. Slagelse Kommune har sammen med Museum Vestsjælland inspiceret den eksisterende bebyggelse. Området er ikke udpeget som kulturmiljø. Museum Vestsjælland vurderer dog, at det gamle mejeri har en værdi som kulturmiljø. Bebyggelsen fremstår meget ombygget og dårligt vedligeholdt, hvilket svækker kulturmiljøets værdi. Det vurderes, at bebyggelsen kan nedrives.

Der er registeret jordforurening på matriklen som skal håndteres i forbindelse med realisering af boligområdet.

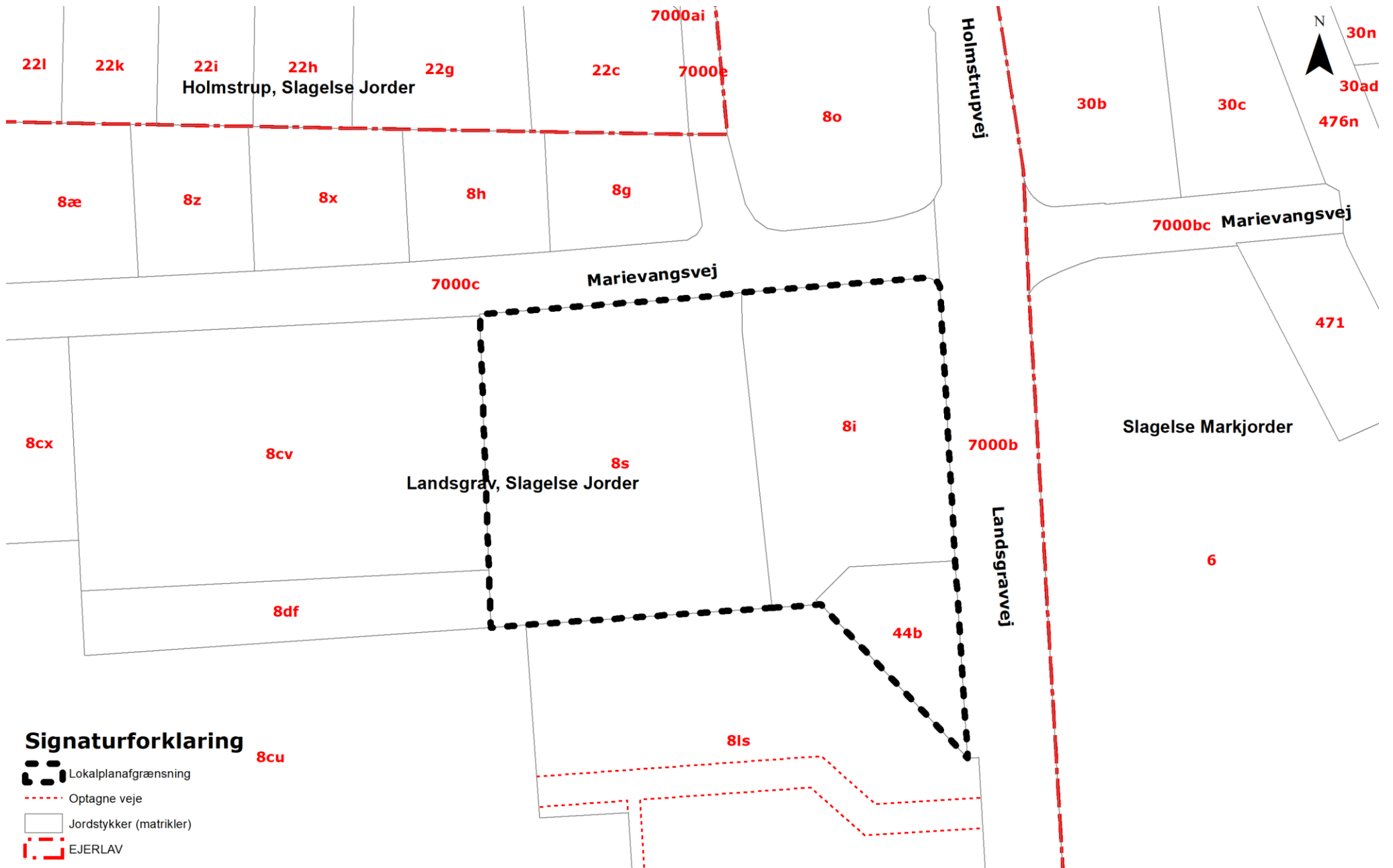
Boligområdet er beliggende ud mod to befærdede veje som kan give gener for de kommende beboere. Det skal sikres at bebyggelse og udendørs opholdsarealer overholder gældende støjkraav.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra både Landsgravvej og Marievangsvej, som er to meget befærdede veje i Slagelse. Når lokalplanforslaget udarbejdes, skal der tages særlig stilling til trafiksikkerheden i området, herunder primært ind- og udkørsel.

Lokalplanområdet ligger inden for sikkerhedsafstanden på 500 m fra Arla, som er udpeget som risikovirksomhed. Udnyttelsen af lokalplanområdet til boligformål vil øge det antal personer, der i værste fald vil kunne blive påvirket ved et større uheld på mejeriet. Ændringen vurderes umiddelbart at være begrænset, da flere af naboområderne i forvejen omfatter boligområder. Det er Slagelse Kommunes vurdering, at den ændrede anvendelse af arealerne fra centerformål til boliger for 130 personer ikke vurderes at ændre personbelastningen i området og det vurderes dermed ikke at ændre samfundsrisikoen.

Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke at være væsentlig.

BILAG 1: MATRIKELKORT



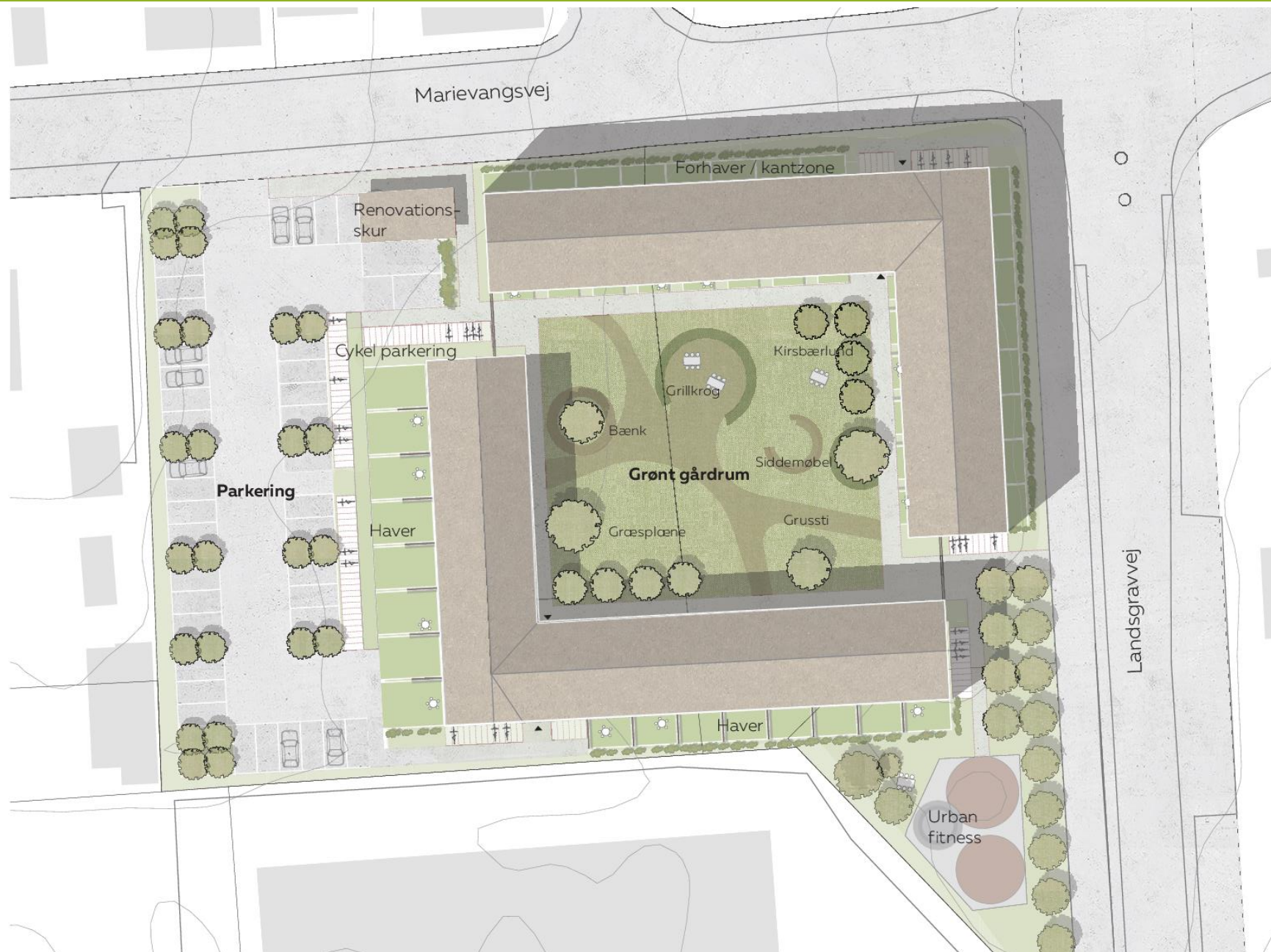
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



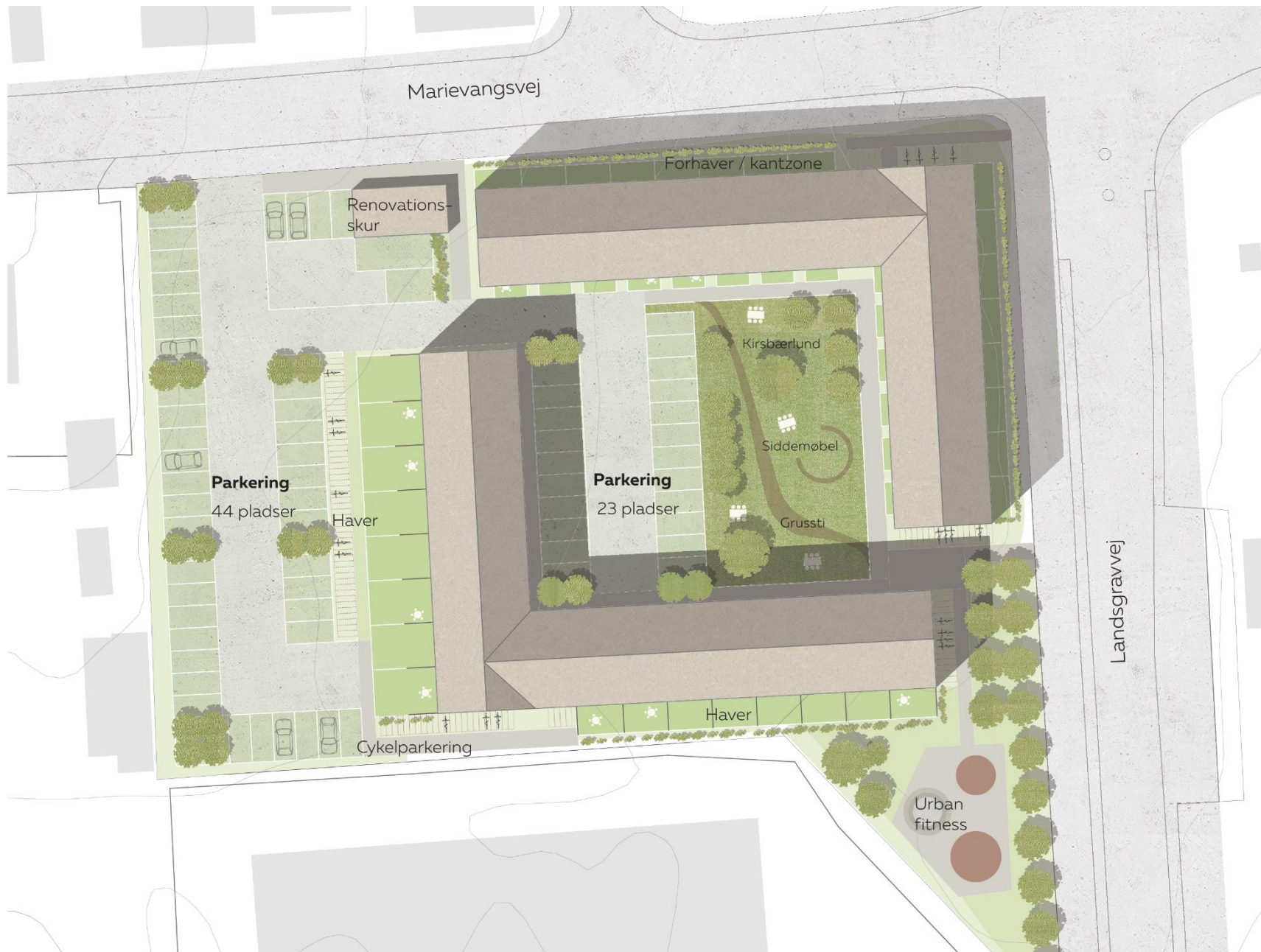
Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Byggefelt
- Hegn
- Sti
- Kantzone
- Grønt område
- Friareal
- Private udearealer
- Renovation
- Parkering
- P-udlæg

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN MED UDLAGT PARKERING



BILAG 5: FACADEUDTRYK



BILAG 6: SKYGGEDIAGRAMMER

Kl. 08.00



Kl. 12.00



Kl. 16.00



Kl. 18.00



Forår / jævndøgn
20. Marts



Sommer
21. Juni



Vinter
22. December



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

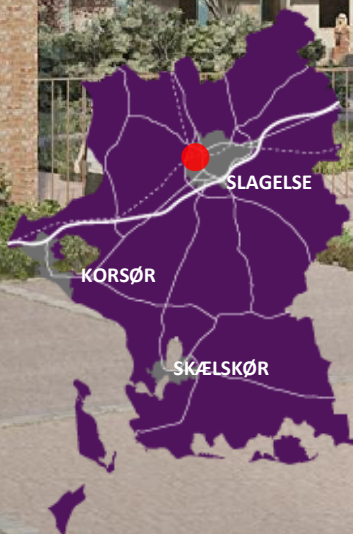
FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2021

UNGDOMSBOLIGER VED MARIEVANGSVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2022





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2022 til den 29. juli 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 29. juli 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

DET HANDLER PLANEN OMOFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2022 til den 29. juli 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 29. juli 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 8i, 8s og 44b, Landsgrav, Slagelse Jorder beliggende ved i krydset ved Marievangsvej og Landsgravvej.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre områdets anvendelse til boligformål og give mulighed for en højere og tættere bebyggelse.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 24. januar 2022 til den 7. februar 2022. Kommunen modtog i alt 8 idéer, forslag eller øvrige kommentarer heriblandt en underskriftsindsamling.

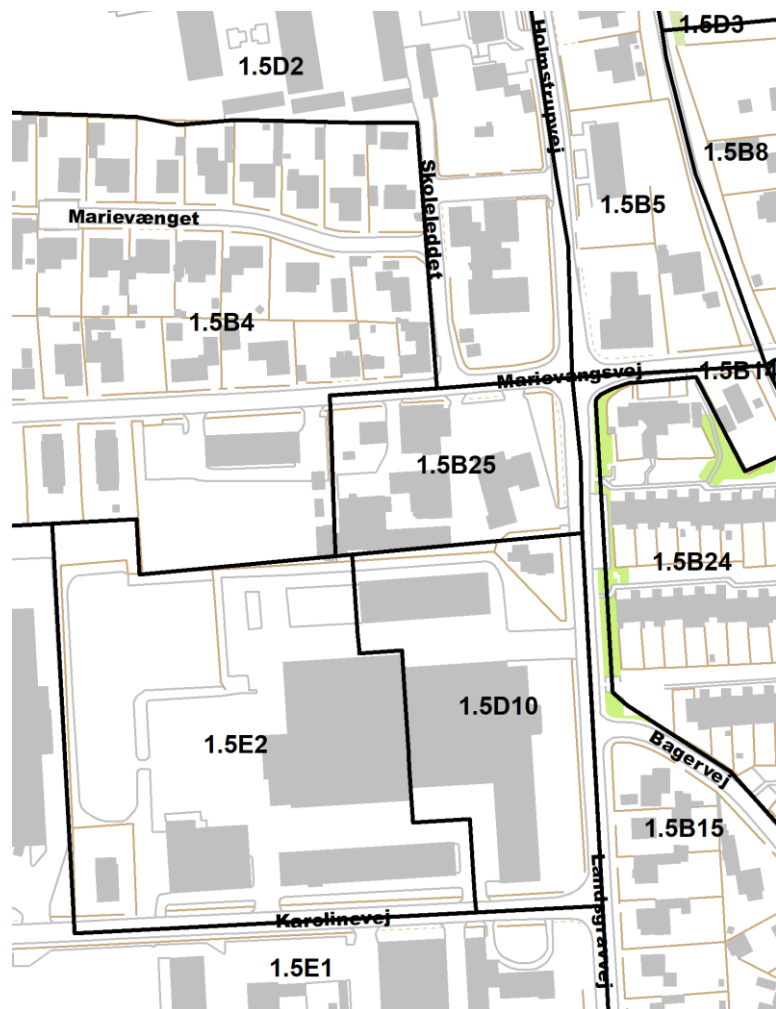
Ideerne og kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

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

Slagelse Kommune har foretaget en besigtigelse for at vurdere, om der er egnede yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at området, der skal lokalplanlægges, ikke rummer egnede yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Slagelse Kommune vurderer, at planen ikke påvirker den økologiske funktionalitet for arter, der er opført på habitatdirektivets bilag IV.

Der er ca. 13 km til nærmeste Natura 2000 område (Område nummer 116 Centrale Storebælt og Vresen). På grund af afstand vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter kan påvirke naturtyper eller arter på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.5B25 og 1.5D10.

For 1.5B25 gælder:

Plannummer: 1.5B25

Rammenavn: Boliger krydset Holmstrupvej/Marievangsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50

Maks. etageantal: 2

Øvrige bestemmelser: Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv.

For 1.5D10 gælder:

Plannummer: 1.5D10

Rammenavn: Håndværkergården

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Kulturelle institutioner

Zonestatus: Byzone

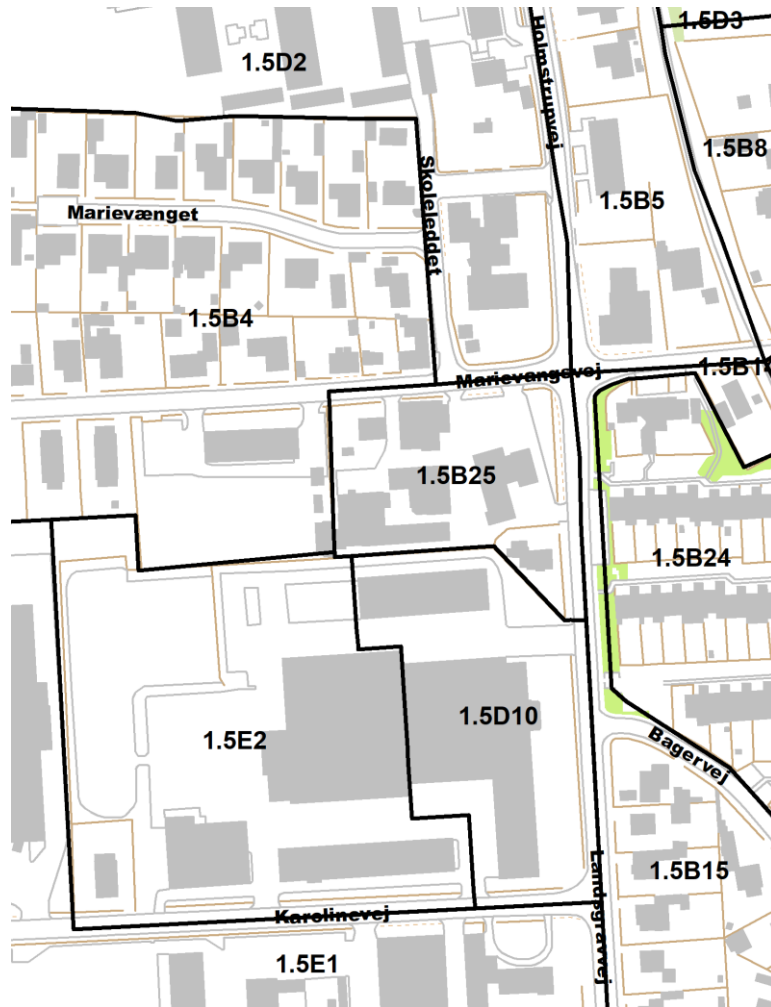
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50

Maks. bygningshøjde: 8,5 m

Maks. Etageantal: 2

Øvrige bestemmelser: For at undgå meget motortrafik ud mod tilstødende boligområder, må der ikke indrettes faciliteter der kan fungere som samlingssted for motorcykelklubber og lign. En ny lokalplan skal indeholde en redegørelse for forureningsbelastningen af området og hvordan det med lokalplanen sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening er overholdt.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanramme 1.5B25 udvides og ændres.

For 1.5B25 gælder:

Plannummer: 1.5B25

Rammenavn: Boliger krydset Holmstrupvej/Marievangsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100

Maks. etageantal: 4

Øvrige bestemmelser: Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv.

For 1.5D10 gælder:

Plannummer: 1.5D10

Rammenavn: Håndværkergården

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Kulturelle institutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50

Maks. bygningshøjde: 8,5 m

Maks. Etageantal: 2

Øvrige bestemmelser: For at undgå meget motortrafik ud mod tilstødende boligområder, må der ikke indrettes faciliteter der kan fungere som samlingssted for motorcykelklubber og lign. En ny lokalplan skal indeholde en redegørelse for forureningsbelastningen af området og hvordan det med lokalplanen sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening er overholdt.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

Kommuneplantillæg nr. 2 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. maj 2022.



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1248 OG KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 2

STUDIEBOLIGER VED MARIEVANGVEJ
SLAGELSE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1248 giver mulighed for en etageboligbebyggelse med ca. 96 studieboliger i krydset mellem Marievangsvej og Landsgravevej. Bebyggelsen udformes som to vinkelbygninger omkring et gårdrum, der opfordrer til fællesskab.

Bebyggelsen skal udføres i teglsten som blank mur i op til 3 etager med udnyttet tagetage. Tage skal udføres som saddeltag.

Adgang med bil til området planlægges fra Marievangsvej. Der etableres en fælles parkeringsplads i den vestlige del af grunden

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1248 giver mulighed for en etageboligbebyggelse med ca. 96 studieboliger i krydset mellem Marievangsvej og Landsgravevej. Bebyggelsen udformes som to vinkelbygninger omkring et gårdrum, der opfordrer til fællesskab.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (*Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020*) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (*Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer*).



SLAGELSE VEST

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

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

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Lokalplanen giver mulighed for etablering af ca. 96 studieboliger. Bebyggelsen planlægges opført som to vinkelbygninger omkring et gårdrum. Bebyggelsen planlægges opført i teglsten i 3 etager med udnyttet tagetage.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, da en del af lokalplanområdet er udlagt til offentlige formål i Kommuneplan 2021. Desuden skal det tilladte etageantal og bebyggelsesprocenten øges, for at skabe mulighed for den påtænkte bebyggelse. Med lokalplanen aflyses den del af Lokalplan 25, som omfatter lokalplanområdet. Lokalplan 25 er ikke forenelig med Lokalplan 1248, idet den udlægger arealet til centerformål og erhvervsformål.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Med lokalplanen sikres uddannelsesnære boliger for studerende i Slagelse.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Der er registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

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

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

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.		X		Området er ikke udpeget som kulturmiljø. Museum Vestsjælland vurderer dog at det gamle mejeri har en værdi som kulturmiljø. Bebyggelsen fremstår meget ombygget og dårligt vedligeholdt, hvilket svækker kulturmiljøets værdi.
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.		X		<p>Lokalplanområdet omfatter det forhenværende Slagelse Andelsmejeri, som er ombygget. Med lokalplanen planlægges eksisterende bebyggelse nedrevet. Eksisterende bebyggelse er ikke kortlagt som bevaringsværdig.</p> <p>Slagelse Kommune har sammen med Museum Vestsjælland inspiceret den eksisterende bebyggelse og vurderer, at bebyggelsen kan nedrives, idet den fremstår meget ombygget og i dårlig stand.</p>
Bevaringsværdige sammenhænge.		X		<p>Slagelse Andelsmejeri er forløberen for Arla Foods, som stadig er aktiv i lokalområdet med mejeri på Karolinevej. Mejeriets udvikling vidner om en vigtig industriel udvikling i Danmark. I 1978 blev de tidligere mejeribygninger på Marievangsvej købt af en glarmestervirksomhed som ombyggede mejeriet til butik og værksted. De gamle mejeribygninger fremstår i dag ikke bevaringsværdige, da de er i dårlig stand og meget ombyggede.</p> <p>Den historiske sammenhæng mellem Slagelse Andelsmejeri og Arla Foods vurderes ikke at have betydning for den planlagte udvikling af lokalplanområdet.</p>
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		<p>Bebyggelsen er opført fra 1917, dengang i udkanten af Slagelse by i Slagelse landsogn. Andelsmejeriet Landsogn blev etableret i 1917. Der skete løbende udvidelser. Foruden mejeri med skorsten har der været boliger, garager, kontor, vandværk. Udover mælk og smør fremstillede mejeriet flødeis. I 1963 skete en fusion med flere vestsjællandske andelsmejerier, og samtidig flyttede mejeriet i nye lokaler på Karolinevej. Det nye mejeri blev anlagt på bar mark, og vejen opkaldt efter det store reklamefremstød fra 1961 med Karoline-piger. Mejeriet husstandsdelte kogebøger med brug af mejeriprodukter til hele landet under navnet Karolines Køkken.</p> <p>Siden har flere fusioner og opkøb også internationalt gjort virksomheden Arla Foods til en spiller på verdensmarkedet. En overgang var mejeriet Vestsjællands mest besøgte attraktion, i dag er adgangen lukket for offentligheden.</p>

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				<p>Bebyggelsen på matr. 8i blev nedrevet i 1969 og erstattet af en texaco-tankstation. Vejføringen blev ændret. Inden da lå her en traditionel hvidkalket længebygning med teglstenssadeltag. Bygningen havde tilknytning til mejeriet.</p> <p>Bebyggelsen på matrikel 8s består af 4 (eller flere) bygninger opført fra 1912 (?), 1917 og 1921. Selve mejeriet med skorsten, perron, en funktionær/kontorbygning med kvartvalm, palærunder og fronton over døren og en lille have, garageanlæg og flere produktionslænger.</p> <p>Trekantgrunden, matrikel 44b, hører også til mejeriet, da huset er opført som funktionærbolig i 1947. Der er plantegninger fra anlægget i weblageret, de tidligste tilsyneladende fra 1940'erne. Fotos ses i databasen: Danmark set fra luften.</p> <p>Det gamle mejeri har fundet ny anvendelse som detailbutik og er ombygget. Slagelse Kommune har sammen med Museum Vestsjælland inspiceret den eksisterende bebyggelse og vurderer, at bebyggelsen ikke er bevarelsesværdig, idet den fremstår meget ombygget og i dårlig stand.</p> <p>Området ligger helt bebygget og terrænreguleret. Derfor vurderer Museum Vestsjælland ikke, at der berøres arkæologiske interesser ved evt. jordarbejder på planarealet.</p>
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		x		<p>Ved opførelse af de nye ungdomsboliger er det for bygherren vigtigt at få indtænkt fællesskaber tidligt i processen. Fællesskabet bidrager positivt til oplevelsen af at bo et godt sted og følelsen af ejerskab til boligen. Projektets arkitektur og udearealernes udformning er med til at understøtte fællesskabet.</p> <p>Tiltag i projektet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brede altangange som generøse adgangsveje med mulighed for ophold og understøtning af det spontane fællesskab. • Private kantzoner der styrker både fællesskabet og bo-kvaliteten for boligerne i stueetagen. Kantzonerne skaber en bufferzone i overgangen mellem adgangsveje og indgang til boligerne i stueetagen og fungerer samtidigt som private haver. • Sekundære bebyggelser med fleksible funktioner som f.eks. overdækning/ophold/siddeplads cykelskur/pavillon/værksted.
BEFOLKNINGEN				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Afstande til offentlig og privat service.		X		Fra lokalplanområdet er der under 2 km til Slagelse bymidte. Fra studieboligerne er der under 500 m til uddannelsesfirkanten og under 2 km til Syddansk universitet. Lokalplanområdet ligger desuden under 500 km fra Vesthallen og Boldklubben af 1973.
Offentlige transportmuligheder.		X		Fra Landsgravvej er der busforbindelse rundt i Slagelse og til Slagelse Station. Lokalplanområdet ligger under 2 km fra Slagelse Station.
Opholdsarealer.		X		Med lokalplanen planlægges et fælles friareal for beboerne i studieboligerne. Vest for lokalplanområdet ligger fritidsklubben Marievang med en række udendørs boldbaner. Der må forventes en øget brug af disse baner med etableringen af studieboliger på nabogrunden.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Med lokalplanen skabes liv på en meget synlig hjørnegrund i byen.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Lokalplanområdet ligger nær vandreruten Fodsporet og den grønne ring vest om Slagelse.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		<p>Lokalplanområdet ligger ud mod et befærdet vejkryds, som kan give gener for de kommende beboere i form af støj, lugt og vibrationer. Der planlægges en bebyggelse langs Marievangsvej og Landsgravvej, som kan fungere som afskærmning mod vejkrydset.</p> <p>Lokalplanområdet ligger som nabo til et større industriområde ved Karolinevej, som kan give gener for de kommende beboere. Generne vurderes dog ikke at være væsentlige.</p> <p>Under anlægsfasen kan der forekomme gener for de omkringboende. Disse er dog af midlertidig karakter og vurderes derfor ikke at være væsentlige.</p> <p>Bebyggelsen planlægges opført i 3½ etage og vil med sin højde påføre mere skygge i nærområdet. Der er udført skyggediagrammer, der viser, at naboer mod syd, vest og nord for bebyggelsen ikke vil opleve væsentlige gener af den nye bebyggelse.</p>
Trafiksikkerhed.		X		<p>Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra både Landsgravvej og Marievangsvej, som er to meget befærdede veje i Slagelse. Lokalplanområdet planlægges fremadrettet kun vejbetjent fra Marievangsvej, som er den mindst trafikerede vej af de to.</p> <p>Lokalplanområdet anvendes i dag til parkeringsplads bl.a. ved aflevering og afhentning af børn til og fra Marievangsskolen. Med den planlagte bebyggelse vil dette ikke længere være muligt, hvilket kan medføre øgede trafikale problemer i området.</p>

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		<p>Lokalplanområdet ligger inden for sikkerhedsafstanden på 500 m fra Arla, som er udpeget som risikovirksomhed.</p> <p>Udnyttelsen af lokalplanområdet til boligformål vil øge det antal personer, der i værste fald vil kunne blive påvirket ved et større uheld på mejeriet. Ændringen vurderes umiddelbart at være begrænset, da flere af naboområderne i forvejen omfatter boligområder.</p> <p>Det er Slagelse Kommunes vurdering, at den ændrede anvendelse af arealerne fra centerformål til boliger for 130 personer ikke vurderes at ændre personbelastningen i området og det vurderes dermed ikke at ændre samfundsrisikoen.</p>
Grønne områder, skovrejsning		X		Lokalplanområdet ligger nær den grønne ring vest om Slagelse.
Husdyrbrug: lugtgener	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Lokalplanområdet ligger ud mod et befærdet vejkryds, hvor der må forventes en vis forurening. Lokalplanområdet ligger som nabo til et større industriområde ved Karolinevej, som kan give gener for de kommende beboere. Forureninggenerne i området vurderes ikke væsentlige.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		Med realiseringen af lokalplanen ændres mikroklimaet inden for lokalplanområdet, idet arealanvendelsen ændres fra butikformål til boligformål.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		Med lokalplanen planlægges en nedrivning af eksisterende bebyggelse og etablering af ny bebyggelse, hvilket bidrager til den globale opvarmning.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		<p>Ændringen af lokalplanområdets anvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.</p> <p>Der er eksisterende jordforurening på arealet, som skal håndteres i forbindelse med etableringen af boligområdet.</p>
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Overfladevand skal forsinkes inden afledning. Der er eksisterende jordforurening på arealet, som skal håndteres i forbindelse med etableringen af boligområdet.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Der er eksisterende jordforurening på arealet, som skal håndteres i forbindelse med etableringen af boligområdet.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Spildevand ledes til kloak.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Anvendelsesændringen til boligområde vurderes ikke at påvirke recipienten negativt.
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		Der er eksisterende jordforurening på arealet, som skal håndteres i forbindelse med etableringen af boligområdet.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Der er konstateret jordforurening inden for lokalplanområdet. Hele arealet er omfattet af områdeklassificering og yderligere er dele af arealet kortlagt på vidensniveau 1 og 2. Jordforureningen skal håndteres i forbindelse med etableringen af boligområdet.
Flytning af jord.		X		Der vil forekomme flytning af jord som en del af anlægsprocessen.
Deponering af jord.		X		Der kan forekomme deponering af jord som en del af anlægsprocessen.
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Etablering af boligområdet kan indebære flytning og deponering af jord i ikke væsentlig grad.
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		<p>Lokalplanområdet er beliggende på en meget synlig hjørnegrund i Slagelse. Den planlagte bebyggelse vil fremstå markant i området idet den påtænkes opført i 3½ etage, hvor omkringliggende bebyggelse er opført i 1-1½ etage. Da der er tale om et mindre areal på lokalt plan, vurderes den visuelle påvirkning ikke væsentlig.</p> <p>Bebyggelsen planlægges med lange facadeforløb. Der arbejdes med at skabe et godt boligmiljø, blandt andet ved at sikre velindrettede opholdsarealer og variation i byggeriets facadeudtryk og materialevalg.</p>
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
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			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1248 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

Lokalplanen giver mulighed for etablering af ca. 96 studieboliger på en meget visuelt synlig hjørnegrund mellem Marievangsvej og Landsgravvej i Slagelse. Bebyggelsen planlægges opført i 3 etager med udnyttet tagetage omkring et lukket gårdrum. Der arbejdes med at skabe et godt

boligmiljø ved at sikre velindrettede opholdsarealer og variation i byggeriets facadeudtryk og materialevalg.

Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, da en del af lokalplanområdet er udlagt til offentlige formål i Kommuneplan 2021. Desuden skal det tilladte etageantal og bebyggelsesprocenten øges, for at skabe mulighed for den påtænkte bebyggelse.

Lokalplanområdet omfatter det tidligere Slagelse Andelsmejeri. Det gamle mejeri har fundet ny anvendelse som detailbutik og er ombygget. Slagelse Kommune har sammen med Museum Vestsjælland inspiceret den eksisterende bebyggelse. Området er ikke udpeget som kulturmiljø. Museum Vestsjælland vurderer dog, at det gamle mejeri har en værdi som kulturmiljø. Bebyggelsen fremstår meget ombygget og dårligt vedligeholdt, hvilket svækker kulturmiljøets værdi. Det vurderes, at bebyggelsen kan nedrives.

Der er registeret jordforurening på matriklen som skal håndteres i forbindelse med realisering af boligområdet.

Boligområdet er beliggende ud mod to befærdede veje som kan give gener for de kommende beboere. Det skal sikres at bebyggelse og udendørs opholdsarealer overholder gældende støjkraav.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra både Landsgravvej og Marievangsvej, som er to meget befærdede veje i Slagelse. Når lokalplanforslaget udarbejdes, skal der tages særlig stilling til trafikikkerheden i området, herunder primært ind- og udkørsel.

Lokalplanområdet ligger inden for sikkerhedsafstanden på 500 m fra Arla, som er udpeget som risikovirksomhed. Udnyttelsen af lokalplanområdet til boligformål vil øge det antal personer, der i værste fald vil kunne blive påvirket ved et større uheld på mejeriet. Ændringen vurderes umiddelbart at være begrænset, da flere af naboområderne i forvejen omfatter boligområder. Det er Slagelse Kommunes vurdering, at den ændrede anvendelse af arealerne fra centerformål til boliger for 130 personer ikke vurderes at ændre personbelastningen i området og det vurderes dermed ikke at ændre samfundsrisikoen.

Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke at være væsentlig.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1248, Studieboliger ved Marievangsvej, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplan 1248 giver mulighed for etablering af ca. 96 studieboliger på en tidligere erhvervsgrund på hjørnet mellem Marievangsvej og Landsgravvej i Slagelse.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	J A	N E J
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		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? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1248 – Studieboliger ved Marievangsvej, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

26. april 2022, Kristine Grue Understrup, Byplanlægger