



# LOKALPLAN NR. 1219

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28

BOLIGER VED AGERHØNEVEJ  
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2020



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre op til 11 mindre boliger i form af dobbelthuse placeret i et grønt fællesareal med et spændende terræn. Boligerne opføres i 1 etage med sadeltag og en tilhørende have.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 26. juni 2020 til den 21. august 2020.

Slagelse Kommune har ikke modtaget høringsvar.



## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM.....	2
INDLEDNING.....	3
§ 1 FORMÅL.....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning.....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG.....	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	13
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	13
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER .....	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1219.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	30
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	31
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	32
BILAG 4: KOTE- OG NIVEAUPLAN .....	33
BILAG 5: SNITTEGNINGER.....	34
BILAG 6: STIFORBINDELSER.....	35
BILAG 7: BEPLANTNING.....	36
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28.....	37
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28 .....	42

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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



### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



*Sådan ser området ud i dag (september 2019).*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

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

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

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

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Holmstrup, Slagelse Jorder**

4q

samt alle parceller, der efter den 26. juni 2020 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

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

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

**Ad 4.1**

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

**Ad 5.1**

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

**Ad 5.2**

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

*Der fastlægges en min. bredde på befæstelsen på 1,5 m, da stisystemet er eneste adgangsvej til boligerne. Stierne skal således*

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

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

## § 4 UDSTYKNING

---

### 4.1 Udstykning

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 400 m<sup>2</sup> ekskl. andel af vejareal og inkl. andel af fællesareal.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Veje

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

### STIER

#### 5.2 Stier

Der udlægges areal til 3 m brede stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal anlægges med fast belægning i en bredde af min. 1,5 m.

både kunne anvendes i det daglige med passage for cykler, kørestolsbrugere og gående samt ved f.eks. flytninger.

**Ad 5.3**

Nyopførte beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere, jf. ladestanderbekendtgørelsens § 5, stk. 1.

Forberedelse til etablering af ladestandere betyder, at der skal trækkes tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestandere.

**PARKERING****5.3 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

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

**5.4 Handicapforhold**

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

**BEFÆSTELSE****5.5 Befæstelse**

Veje skal befæstes med asfalt.

Stier skal befæstes med belægningssten.

Parkeringsarealer skal befæstes med asfalt, belægningssten eller græsarmering.

**§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

---

**6.1 Ledninger, kabler mv.**

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

**6.2 Antenner**

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

**6.3 Kloakering**

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

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

Ny boligbebyggelse skal placeres inden for byggefelter i delområde A som vist på kortbilag 2.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til privat have eller fællesarealer.

#### 7.2 Mindre, sekundære bygninger

Til hver bolig må der maks. etableres én mindre sekundær bygning i form af et skur eller drivhus eller en kombination af disse på op til 10 m<sup>2</sup>. Sekundære bygninger skal ligeledes opføres inden for byggefelterne i delområde A.

Dog må der placeres mindre tekniske bygninger såsom affaldsstation inden for delområde B som vist på kortbilag 2, såfremt de ikke er placeret nærmere skel end 2,5 m.

### OMFANG

#### 7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

#### 7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

#### 7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til kortbilag 4. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

#### Ad 7.5

*Kote- og niveauplanen på kortbilag 4 er fastsat med en nøjagtighed på +/- 0,5 m*

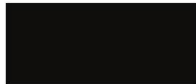
## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---



**Ad 8.1**

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



Brændt umbra



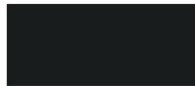
Lys brændt umbra



Dodenkopf



Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)



Terra di siena, rå

**Ad 8.2**

En mindre bygningsdel kunne være gavltrekanten eller den del af facaden under vinduerne, der kunne være beklædt med træ.

**Ad 8.6**
**FACADER**
**8.1 Facader**

Facader skal udføres som blank mur af teglsten i gule, røde, brune eller grå nuancer. Eventuelle gesimser, fremspring og bånd i murværk kan udføres i anden farve teglsten.

Sekundære bygninger skal udføres i samme materiale som hovedhus eller med bræddebeklædning i de udvalgte jordfarver som vist i ad 8.1. Drivhuse må udføres i glas.

**8.2 Mindre bygningsdele**

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

**TAGE**
**8.3 Tagform, boligbebyggelse**

Boligbebyggelsens tage skal udføres som sadeltag med en hældning på 20-35° i forhold til det vandrette plan.

**8.4 Tagform, sekundære bygninger**

Sekundære bygninger skal have en hældning under 35° og må have ensidig taghældning.

**8.5 Tagmaterialer**

Tagbeklædningen skal udføres som vingetagsten i rød eller sort. Vingetagstenen skal være udført i lertegl eller beton.

Der kan også anvendes integrerede solceller som tagmateriale.

Tagbeklædning på sekundære bygninger kan udføres i andre materialer.

**8.6 Tagmaterialer, genskin**

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

Tagsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 15).

### 8.7 Solceller

Der må gerne opsættes solceller på taget. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

## SKILTE

### 8.8 Skilte

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

#### 9.1 Fælles friareal

Der udlægges et sammenhængende fælles friareal indenfor delområde A som vist på kortbilag 2.

Friarealet skal gives karakter af en lysåben lund med mindre træer og buske, der indrammer bebyggelsen. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske, hjemmehørende træer og buske, som det fremgår af bilag 7.

#### 9.2 Fælles friarealer, beplantning og indretning

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

#### Ad 9.1

Liste over egnskarakteristiske, hjemmehørende træer og buske i op til middel højde fremgår af bilag 7.

#### Ad 9.2

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

**Ad 9.4**

*Til hæk omkring de private haver kan eksempelvis anvendes tjørn.*

**Ad 9.5**

*Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet) i forhold til kortbilag 4, kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.*

**Ad 9.8**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for*

**9.3 Oplag forbudt**

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

**HEGN****9.4 Hegn**

Hegn i skel skal være levende hegn af hjemmehørende arter, jf. bilag 7.

Såfremt man ønsker hæk omkring de private haver, skal der ligeledes anvendes hjemmehørende arter, jf. bilag 7. Hæk omkring de private haver kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,2 m.

**TERRÆNREGULERING****9.5 Terrænregulering**

Terræn skal reguleres i forhold til kote- og niveauplan som vist på kortbilag 4. Terrænregulering over +/- 0,5 m, i forhold til det på kortbilag 4 fastlagte terræn, skal godkendes af Slagelse Kommune.

Der kan udføres støttemure efter behov.

**9.6 Terrænregulering, handicap**

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

**9.7 Støttemure**

Støttemure skal etableres med en type støttemursten, der kan tilplantes med grønne planter.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.8 Renovation**

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og trans-



husholdningsaffald.

#### **Ad 9.9**

*Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles friarealer – 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.*

*Med "i princippet" menes, at regnvandsbassinet skal placeres i det fælles friareal, men at der kan forekomme mindre ændringer af placeringen i forbindelse med den endelige fastlæggelse af bassinet.*

*Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.*

port af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

Renovation skal placeres inden for arealet udlagt til renovation på kortbilag 2.

#### **9.9 Lyskilder**

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

#### **9.10 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder til belysning af de fælles friarealer skal udføres som pullertbelysning eller væghængt belysning med en maksimal højde på 1,2 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

#### **9.11 Regnvandshåndtering**

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandskloak.

Der kan enten etableres et rekreativt regnvandsbassin på området's fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2, og/eller et forsinkelsesbassin under parkeringsarealet.

Regnvandsbassinets kanter skal have en hældning på mellem 1:3 (33%) og 1:5 (20%).

#### **9.12 Afledning af overfladevand til forsinkelsesbassin**

Overfladevand skal ledes til forsinkelsesbassin via nedsænkninger i græsareal, i render i belægning og/eller andre åbne afledningssystemer, der sikrer, at overfladevand ledes væk fra bygninger og havearealer.

### Generel kommentar

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

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

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

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

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

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

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

### 10.1 Kloakering

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

### 10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved støjberegning er sikret, 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 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 håndtering af regnvand.

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

### 11.1 Medlemspligt

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

### 11.2 Opgaver

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

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

### 11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

### 11.4 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje,

parkeringsareal, stier og grønne arealer.

#### **11.5 Oprettelse**

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 6 boliger er taget i brug, eller når Slagelse Kommune kræver det.

#### **11.6 Foreningens størrelse**

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## **§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER**

---

### **LOKALPLANER**

#### **12.1 Ingen eksisterende lokalplaner**

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### **SERVITUTTER**

#### **12.2 Ingen eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

## **§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

---

### **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

#### **13.1 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

#### **Ad 13.1**

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.*

*Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der*



*alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.*

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

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. planloves § 47.

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1219

---

Lokalplan 1219 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. juni 2020.

Lokalplan 1219 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. oktober 2020.

## 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 1219's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Lokalplanområdet ligger som sidste ubebyggede grund på Agerhønevej i et parcelhuskvarter fra 1960'erne. Parcelhuskvarteret blev oprindeligt udstykket på landbrugsareal langs Hyllerupvej, men med etableringen af Omfartsvejen i 2013 blev Hyllerupvej delt i to: Hyllerupvej og Agerhønevej.

Arealet nord og vest for Lokalplanområdet er i dag udlagt som en del af den grønne ring om Slagelse, som kan udvikles til et grønt rum med stier omkring Slagelse.



## Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for en mindre tæt-lav boligbebyggelse med parkeringsplads og stier på et areal ved Agerhønevej, med et spændende terræn.

## Indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 11 mindre, familie- og ældrevenlige boliger i den vestlige del af Slagelse. Boligerne planlægges udført som dobbelthuse i et plan. Til hver bolig planlægges en mindre lukket have og et udhus.

Boligernes facader skal udføres som blank mur af teglsten i gule, røde, brune eller grå nuancer. Tage skal etableres som sadeltage med en hældning på mellem 20 og 35 grader og udføres med vingetagsten i rød eller sort.

Adgang til boligområdet sker fra Agerhønevej i den sydøstlige del af lokalplanområdet, hvor der etableres en fælles parkeringsplads med min. 2 p-pladser pr. bolig. To af parkeringspladserne etableres som handicappladser. Fra parkeringspladsen er der stiforbindelse til de enkelte boliger. Ved parkeringspladsen etableres en fælles standplads/miljøstation for området.

Boligerne planlægges omkranset af fælles friareal, som skal tilplantes med lave træer og buske. Centralt i bebyggelsen kan der etableres et regnvandsbassin til forsinkelse af overfladevand, inden det ledes til kloak. Fra boliger til regnvandsbassin kan der etableres mindre å-systemer i belægningen/græsarealerne.

Boligerne planlægges placeret på terrasser i det faldende terræn inden for lokalplanområdet. Boligerne udføres med højdeaftrapninger passende til grundens hældninger, og der kan etableres ramper i udeområderne for at sikre tilgængeligheden.

Lokalplanområdet er beliggende op mod den grønne ring om Slagelse, som kan udvikles med et stisystem langs Omfartsvejen. Stisystemet inden for lokalplanområdet planlægges tilkøbt fremtidigt stisystem i den grønne ring.



*Boligerne planlægges placeret på terrasser i det faldende terræn.*

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2017

Lokalplanen forholder sig til følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017:

*1.1.11 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.*

- se afsnit om landskabelige og rekreative forhold.

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

- se afsnit om regnvandshåndtering.

*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.*

- se afsnit om grønne arealer.

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

- se afsnit om regnvandshåndtering.

*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.*

- se afsnit om varmeplanlægning.

*9.6.2 Det samlede Naturnetværk skal sikres mod forhold, der kan forringe levevilkårene for de tilstedeværende dyre- og plantearter. Der skal tages hensyn til den enkelte områdetype.*

- se afsnit om naturnetværk.

### Kommuneplanens generelle rammer:

Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse (sammenbyggede enfamiliehuse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende bebyggelse) skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 400 m<sup>2</sup> ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal.

### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5B2, hvorom gælder:



Kortet viser eksisterende kommuneplanrammer efteråret 2019. Med kommuneplantillæg nr. 28 udlægges en ny kommuneplanramme, der giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

Plannummer: 1.5B2  
 Rammenavn: Hyllerupvej kvarteret  
 Anvendelse generelt: Boligområde  
 Anvendelse specifik: Boligområde – Åben lav  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom  
 Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan 1219 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.5B2, idet lokalplanen giver mulighed for en tæt-lav bebyggelse. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

#### **Kommuneplantillæg nr. 28**

Med Kommuneplantillæg nr. 28 udlægges en ny kommuneplanramme til tæt-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 40.

Der er gennemført en idéfase fra den 16. september 2019 til den 30. september 2019. Kommunen modtog i alt 2 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i planlægningen:

- Det tilsigtes gennem planlægningen at skabe et grønt område med steds karakteristisk beplantning, som kan skabe rammen om det nye boligområde,
- Der er i planlægningsfasen lagt vægt på samspillet mellem ny og eksisterende bebyggelse i området.

Kommuneplantillægget er at finde på side 37.

## **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.



---

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

### Terrænregulering

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

### Vej

Vej- og parkeringsprojekter skal planlægges og disponeres efter en samlet plan, der skal godkendes af Slagelse Kommunes vejmyndighed.

### Kloak

Kloaktilslutning kræver en tilslutningstilladelse fra Slagelse Kommune.

---

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er beliggende for enden af en eksisterende boligvej med parcelhuse fra 1960-70'erne. Selve lokalplanområdet er ikke bebygget. Boligerne syd for Agerhønevej har karakter af traditionelt parcelhusbebyggelse med grundstørrelser på ca. 900 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen nord for Agerhønevej adskiller sig fra traditionel parcelhusbebyggelse ved at have grundstørrelser på over 2000 m<sup>2</sup>.

Den omkringliggende bebyggelse på Agerhønevej fremstår i blank mur i hvide og gule nuancer. Tagene er udført som sadeltage med eller uden valm.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Agerhønevej, som er en sekundær lokalvej i Slagelse. Vejen forbandt tidligere Slagelse med Hyllerup men blev med anlæggelsen af Omfartsvejen i 2012 delt i to.

Lokalplanområdet er beliggende som nabo til den grønne ring vest om Slagelse, hvor der kan planlægges et sammenhængende stisystem. På kortbilag 6 er vist eksisterende, planlagte og potentielle stiforbindelser, der forbinder de grønne arealer langs Omfartsvejen. De potentielle stiforbindelser er stiforbindelser, der evt. kan etableres for at binde de eksisterende og planlagte stier i de grønne områder sammen. En sammenbinding af stinettet vil kræve aftaler med

grundejere og krydsning af jernbanen.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Lokalplanområdet er beliggende under 2,5 km fra Slagelse Station. Nærmeste busforbindelse er beliggende på Holmstrupvej under 1 km fra lokalplanområdet.

### **Skoler og institutioner**

Lokalplanområdet er beliggende 2 km fra Marievangsskolen og kun 1 km fra nærmeste daginstitution.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet er beliggende i et stærkt kuperet boligområde, som giver området karakter. Inden for selve lokalplanområdet falder terrænet 8,5 m fra nordvest mod sydøst.

Lokalplanområdet er beliggende som nabo til den grønne ring vest om Slagelse. Der kan udvikles en gennemgående stiforbindelse igennem den grønne ring, som potentielt kan forbindes til Agerhønevej vest om lokalplanområdet som vist på kortbilag 6.

### **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 forsyningsselskaber 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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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

## **NATUR- OG MILJØFORHOLD**

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

## Forurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord og ligger udenfor områdeklassificeret område for let forurennet jord.

Såfremt der under opførelse af boligerne konstateres en forurening af jord, skal arbejdet straks standses, og kommune kontaktes, jf. §71 i lov om forurennet jord.

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

## Gener fra minkfarm

Vest for det lokalplanlagte område har der i mere end 20 år været tilladelse til en mindre minkfarm beliggende på Hyllerupvej 40 med plads til 1.800 årstæver.

Lugtgeneafstanden fra minkfarmen er beregnet til at være 181 m fra lugtcentrum, hvorfor afstanden til byzonen og dermed også lokalplanområdet er overholdt. Området vil derfor ikke være lugtbelastet af husdyrproduktionen.

Tilladelsen til minkfarmen blev givet ud fra de på tidspunktet gældende regler. Siden er reglerne for afstand til byzonen blevet skærpet. Bl.a. for også at sikre mod gener fra f.eks. fluer og måger. Ifølge Bekendtgørelse nr. 760 af 30. juli 2019 om miljøregulering af dyrehold og om opbevaring og anvendelse af gødning, § 5, stk. 2 nr. 1, er der gældende faste afstandskrav på 200 m ved etablering af anlæg på mindre minkfarme og til byzonen.

Disse regler gælder ved etableringen af husdyranlæg/gødningsopbevaringsanlæg men omfatter ikke den spejlvendte situation, hvor der etableres boliger tættere på end de afstandskrav, der fremgår af § 5, stk. 2.

Med nuværende regler vil en lignende tilladelse derfor ikke kunne gives. En udvidelse af minkfarmen er heller ikke mulig. Det bør bemærkes, at selvom minkfarmen drives efter de miljømæssige forskrifter, kan der i perioder være et lidt højere antal af lille stueflue i området end i det gennemsnitlige parcelhuskvarter.

## 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.



**Kort 2:** Den røde cirkel markerer lugtgeneafstanden på 181 m fra lugtcentrum. Det ses, at afstanden til byzonen er overholdt.



En del af lokalplanområdet er udpeget som korridor som en del af kommunens naturnetværk. Korridoren er vist med grøn.

Grundvandsstanden bør undersøges nærmere i forbindelse med byggeriet og regnvandshåndteringen.

### Konsekvenser for arter optaget i Habitatdirektivets bilag IV

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

Lokalplanområdet er tilgroet med høje næringskrævende arter som stor nælde, pileurt, hundegræs, kruset skræppe, mm. Der er store partier, der er dækket af korbær. Der er forekomst af tjørn, æble, mirabelle, birk og røn. Der er få udgåede hyld på grunden. Alle træer på grunden er forholdsvis unge og dermed ikke egnede som leve/rastested for flagermus. Der kunne ikke umiddelbart konstateres trykvand i bakken.

På grund af udpræget tilgroning vurderer Slagelse Kommune, at arealet ikke er egnet leve/rastested for bilag IV arter.

### Naturnetværk

En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som korridor. Af Kommuneplan 2017, Naturnetværk og Grønt Danmarkskort, fremgår det, at naturnetværket "korridor" handler om såkaldt "Tør natur". I redegørelsen for Naturnetværk og Grønt Danmarkskort står der følgende om korridorer, der er udpeget som tør natur:

"Her findes overdrev og heder, en høj tæthed af sten- og jorddiger, beskyttede fortidsminder samt skråninger langs veje og jernbanelinjer. Endelig er der konkret viden om tilstedeværelse af særligt beskyttede arter. På de tørre områder skal der tages særligt hensyn til markfirben, dagsommerfugle og plantearter, der kræver næringsfattig, tør jord."

Naturnetværket "Korridor" er specifikt knyttet til vejskråningerne på omfartsvejen. Dermed er arealer udenfor vejskråningen ikke en del af den reelle korridor. Da lokalplanen ikke ændrer på omfartsvejens vejskråninger, vurderer Slagelse Kommune, at korridorens funktion er intakt.

### Grønne arealer

Mindst 20% af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området. En betydelig del af arealet er derfor afsat til grønne arealer. Områdets kuperede terræn og lave bevoksninger i et mindre afgrænset område er en eksiste-



rende kvalitet ved stedet. Friarealet gives derfor karakter af en lysåben lund med mindre træer og buske, der indrammer bebyggelsen. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske, hjemmehørende træer og buske. En del af arealet kan stå uden slåning af græsset eller kun med en enkelt slåning om året.

## STØJFORHOLD



Støjzonekortet viser, at den vestlige del af lokalplanområdet er påvirket af støj her vist med blå og rød. Det grønne og hvide område overskrider ikke grænseværdien.

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger benyttes 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 foretaget en støjberegning i forbindelse med planlægningen af boligområdet. I støjberegningen tages højde for Omfartsvejen, som er beliggende under 50 m fra lokalplanområdet. Støjberegningen viser, at en mindre del af lokalplanområdet er påvirket af støj, der overskrider den vejledende grænseværdi på 58 dB. Lokalplanområdet er disponeret, så støjniveauet ikke overstiger grænseværdien på 58 dB på opholdsarealer ved de enkelte boliger.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

### Kloakplanlægning

Lokalplanområdet planlægges tilsluttet det eksisterende separatkloakerede kloaknet i området. Spildevand skal tilkobles spildevandskloak, og regnvand skal tilkobles regnvandskloak.

Der skal etableres et forsinkelsesbassin til forsinkelse af overfladevand. 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.

### **Regnvandshåndtering**

I Slagelse Kommuneplan 2017 er det bestemt, at udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.

Overfladevand ledes derfor til forsinkelsesbassin igennem lokalplanområdet via nedsænkninger i græsareal og/eller render i belægning. Terrænets fald kan udnyttes positivt til dette. Derved forøges den rekreative værdi i området, og afstrømningen vil kunne reduceres undervejs.

Der er afsat et areal til et forsinkelsesbassin i den lavereliggende del af lokalplanområdet, som også kan fungere som friareal og rekreativt område.

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

Et forsinkelsesbassin kan også udformes som et tørt bassin. Et tørt bassin er et bassin, hvor overfladevandet ligeledes ledes hen, inden det forsinker ledes til regnvandskloakken. Men her tømmes bassinet for vand, hvorefter det indgår i den almindelige brug af området. Typisk er bassinet tilsået med græs.

Et synligt forsinkelsesbassin anbefales pga. sine rekreative værdier, men det bør undersøges nærmere, om dimensioneringen af bassinet er tilstrækkeligt til at kunne forsinke vandet tilfredsstillende. Lokalplanen giver også mulighed for at placere et forsinkelsesbassin under parkeringsarealet. En samlet regnvandsløsning kan være en kombination af rekreativ håndtering og forsinkelse af regnvandet under parkeringsarealet. Bassinet skal dimensioneres, så forsinkelsen svarer til de krav, der stilles i udledningstilladelsen.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

### Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

### Varmeplanlægning

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

## BYGGELOVGIVNINGEN

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

### Handicaptilgængelighed

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

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

## MUSEUMSLOVEN

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet ikke er nyere tids bevaringsinteresser. Der er ikke registreret kendte arkæologiske fund eller interesser på arealet. Museet vurderer, at der ikke er væsentlig risiko for at ødelægge arkæologiske interesser ved jordarbejder på dette areal.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder

*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.*

for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

## MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

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

## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1219 SAMT

### KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28

Lokalplanen giver mulighed for et boligområde på op til 11 mindre, familie- og ældrevenlige boliger i en tæt-lav bebyggelse. Boligerne planlægges omkranset af et fælles friareal beplantet med lave træer og buske. Centralt i bebyggelsen planlægges et regnvandsbassin som en del af det fælles friareal.

Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, da området planlægges anvendt til tæt-lav bebyggelse, hvor det i dag er udlagt til åben-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger ca. 50 m fra Omfartsvejen. Der er foretaget en støjberegning i forbindelse med planlægningen af boligområdet. Lokalplanområdet er disponeret, så støjni-veauet ikke overstiger grænseværdien på 58 dB på opholdsarealer ved de enkelte boliger. Der vil dog være en støjbelastning på en lille del af de fælles friarealer.

Lokalplanområdet ligger i forbindelse med den grønne ring om Slagelse. Der kan med fordel planlægges en stiforbindelse til den grønne ring. En del af lokalplanområdet er udpeget som spredningskorridor langs Omfartsvejen. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt, idet spredningskorridoren er knyttet til skrænterne langs Omfartsvejen.

Lokalplanområdet planlægges terrænreguleret. Der forventes en vis fjernelse af jord fra området.

Samlet set vurderes lokalplanen ikke at påvirke miljøet væsentligt.



# BILAG 1: MATRIKELKORT



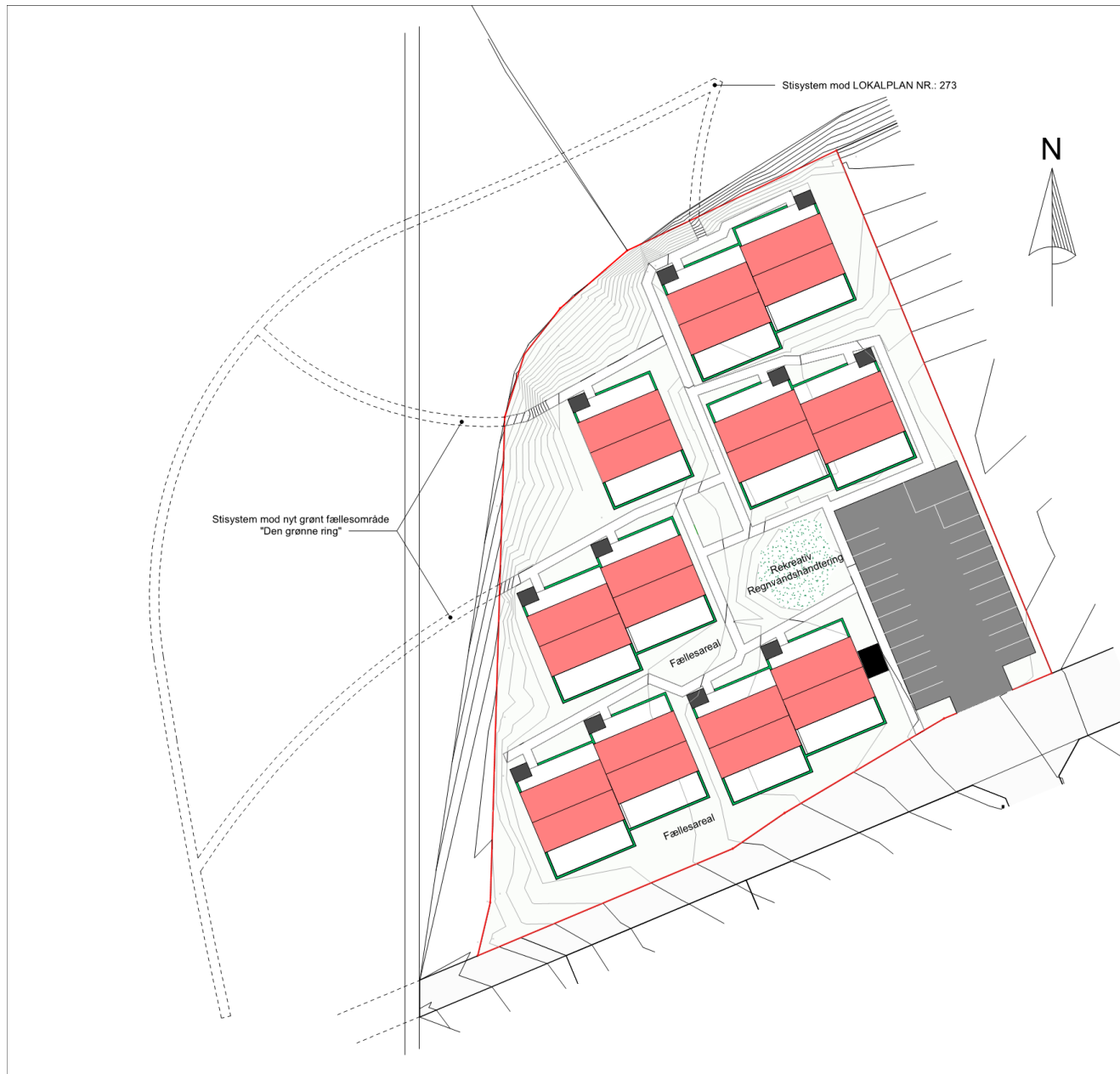
## Signaturforklaring

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

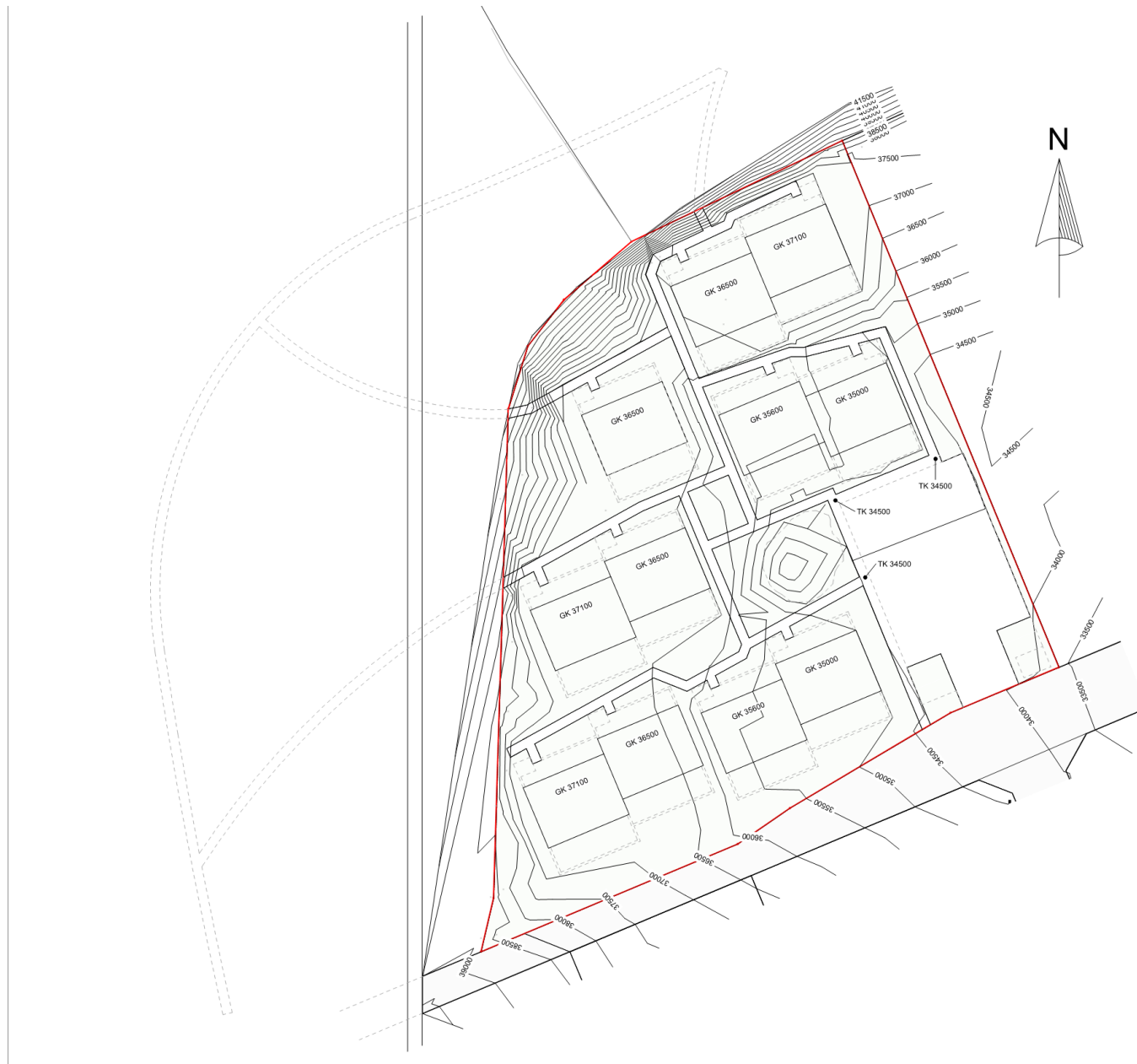
# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



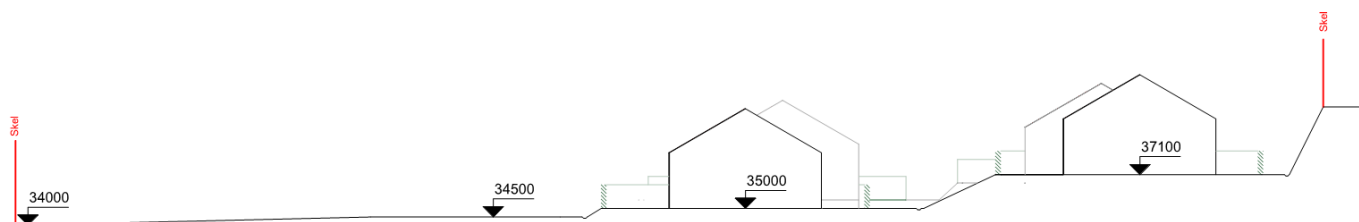
# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



# BILAG 4: KOTE- OG NIVEAUPLAN



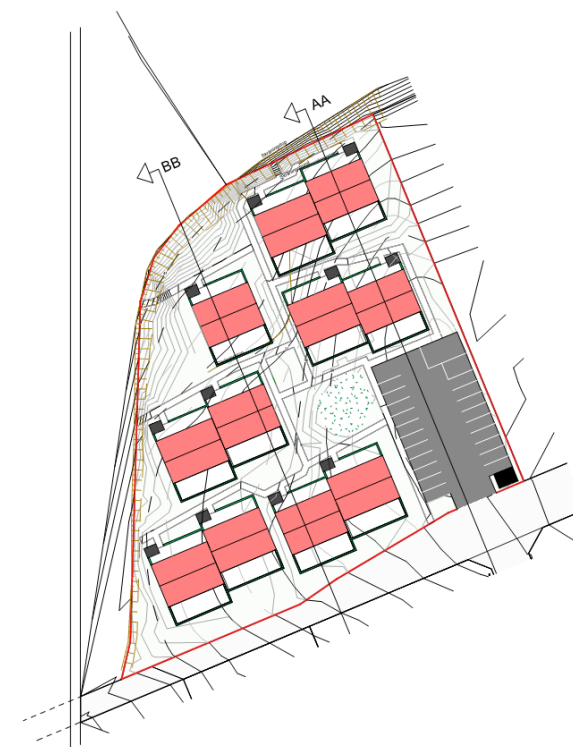
# BILAG 5: SNITTEGNINGER



AA -1:300

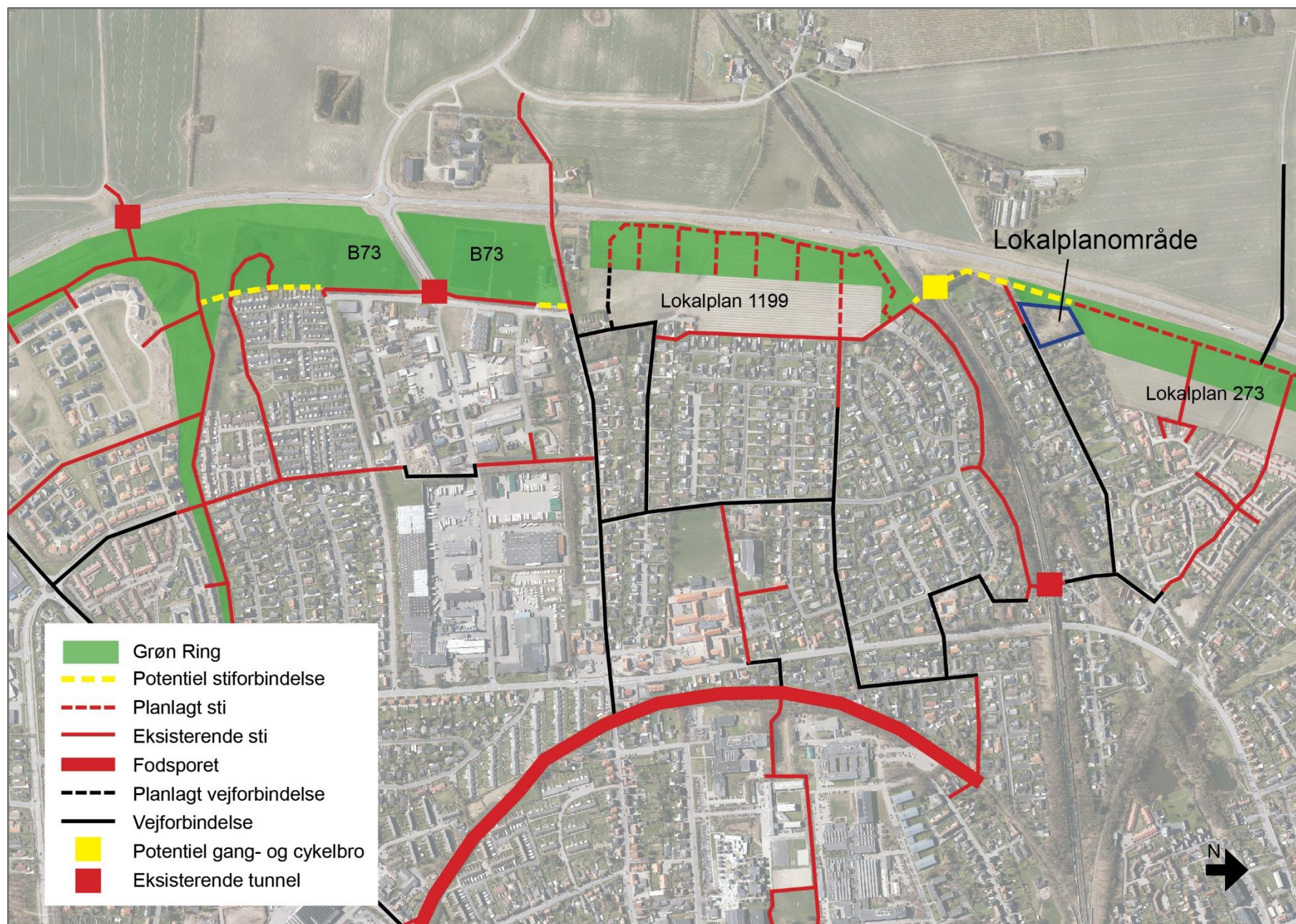


BB -1:300





# BILAG 6: STIFORBINDELSER





## BILAG 7: BEPLANTNING

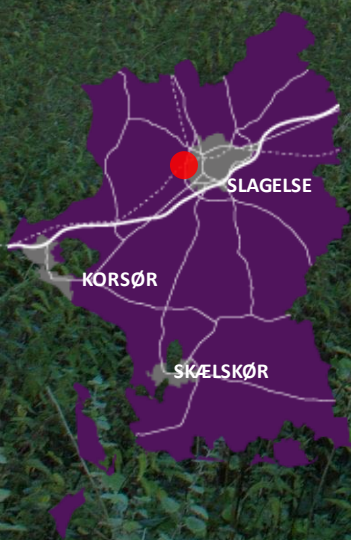
Liste over naturligt hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske på op til middel højde.



*Friarealet skal beplantes med lave træer og buske, der omkranser bebyggelsen og skaber en samlet helhedsoplevelse. En del af fællesarealerne kan stå uslået med kun en enkelt slåning om året. Inspirationsbilledet er fra Romerhusene i Helsingør.*

Dansk navn	Latinsk navn	Vækstype
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata	Træ
Alm. hylde	Sambucus nigra	Træ
Alm. hæg	Prunus padus	Træ
Alm. Røn	Sorbus aucuparia	Træ
Bened	Euonymus europaeus	Busk
Bævreasp	Populus tremula	Træ
Dunbirk	Betula pubescens	Træ
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum	Busk
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna	Træ
Femhannet pil	Salix pentandra	Træ
Gråpil	Salix cinerea	Busk
Hassel	Corylus avellana	Busk
Hunderose	Rosa canina	Busk
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla	Træ
Kvalkved	Viburnum opulus	Busk
Rød kornel	Cornus sanguinea	Busk
Rødel	Alnus glutinosa	Træ
Seljepil	Salix caprea	Træ
Skovabild	Malus sylvestris	Træ
Slåen	Prunus spinosa	Busk
Tørst	Frangula alnus	Busk
Vortebirk	Betula pendula	Træ
Vrietorn	Rhamnus cathartica	Busk
Æblerose	Rosa rubiginosa	Busk
Øret pil	Salix aurita	Busk





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGER VED AGERHØNEVEJ  
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2020

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28

---

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 26. juni 2020 til den 21. august 2020.

Slagelse Kommune har ikke modtaget høringssvar.

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 4q Holmstrup, Slagelse Jorder beliggende ved Agerhønevej.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge en ny kommuneplanramme til tæt-lav bebyggelse ved Agerhønevej i Slagelse.

---

### FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 16. september 2019 til den 30. september 2019. Kommunen modtog 2 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i planlægningen:

- Det tilsigtes gennem planlægningen at skabe et grønt område med steds karakteristisk beplantning, som kan skabe rammen om det nye boligområde,
  - Der er i planlægningsfasen lagt vægt på samspillet mellem ny og eksisterende bebyggelse i området.
- 

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

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

Lokalplanområdet er tilgroet med høje næringskrævende arter som stor nælde, pileurt, hundegræs, kruset skræppe, mm. Der er store partier, der er dækket af korbær. Der er forekomst af tjørn, æble, mirabelle, birk og røn. Der er få udgåede hylde på grunden. Alle træer på grunden er forholdsvist unge og dermed ikke egnede som leve/rastested for flagermus. Der kunne ikke umiddelbart konstateres trykvand i bakken.

På grund af udpræget tilgroning vurderer Slagelse Kommune, at arealet ikke er egnet leve/rastested for bilag IV arter.

---

### **NATURNETVÆRK**

En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som korridor. Af Kommuneplan 2017, Naturnetværk og Grønt Danmarkskort, fremgår det, at naturnetværket "korridor" handler om såkaldt "Tør natur". I redegørelsen for Naturnetværk og Grønt Danmarkskort står der følgende om korridorer, der er udpeget som tør natur:

"Her findes overdrev og heder, en høj tæthed af sten- og jorddiger, beskyttede fortidsminder samt skrån timer langs veje og jernbanelinjer. Endelig er der konkret viden om tilstedeværelse af særligt beskyttede arter. På de tørre områder skal der tages særligt hensyn til markfirben, dagsommerfugle og plantearter, der kræver næringsfattig, tør jord."

Naturnetværket "Korridor" er specifikt knyttet til vejskråningerne på omfartsvejen. Dermed er arealer udenfor vejskråningen ikke en del af den reelle korridor. Da lokalplanen ikke ændrer på omfartsvejens vejskråninger, vurderer Slagelse Kommune, at korridorens funktion er intakt.





## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.5B2.

For 1.5B2 gælder:

Plannummer: 1.5B2

Rammenavn: Hyllerupvej kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde – Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til tæt-lav bebyggelse.

For 1.5B23 gælder:

Plannummer: 1.5B23

Rammenavn: Boliger Agerhønevej

Anvendelse generelt: Boligområde

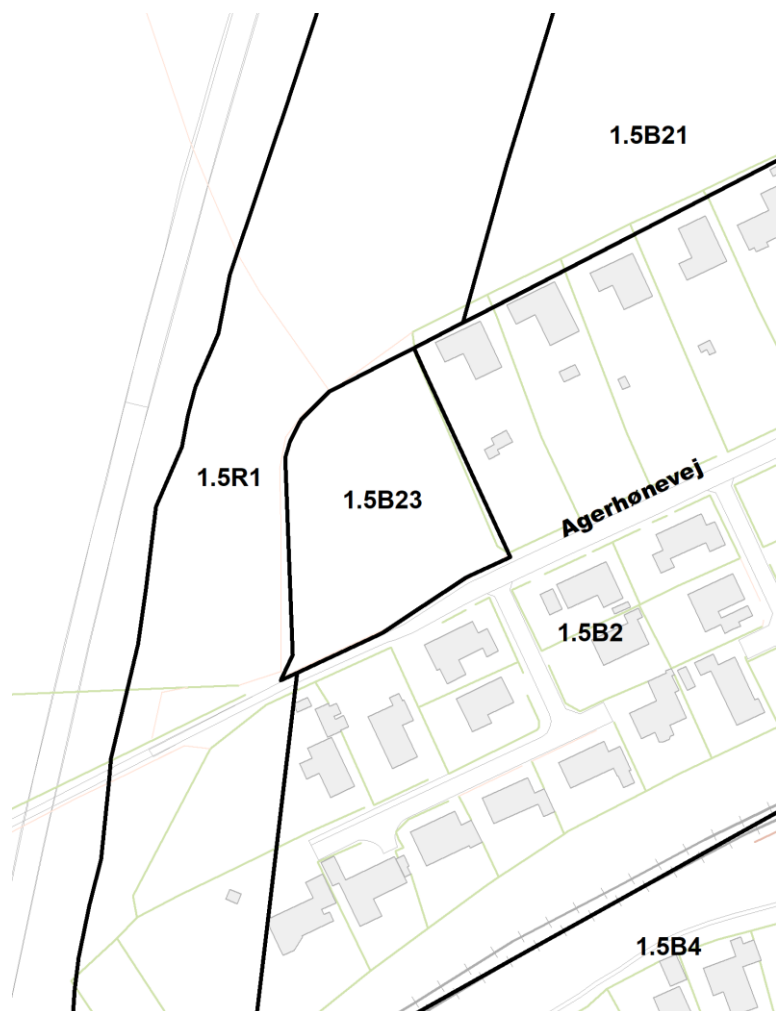
Anvendelse specifik: Boligområde – Tæt lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40

Maks. etageantal og højde: 1½ etage



## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28

---

Kommuneplantillæg nr. 28 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. juni 2020.

Kommuneplantillæg nr. 28 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. oktober 2020.