

LOKALPLAN NR. 1207

BOLIGOMRÅDET GOLFPARKEN SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 46 boliger i form af dobbelthuse mellem Nykøbing Landevej og Sorøvej.

Bebyggelsen placeres omkring en grøn kile, der åbner sig ud mod golfbanen for at sikre udsigt og trække det grønne ind i boligområdet. Boligområdet vejbetjenes fra Nykøbing Landevej.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 18. marts 2019 til den 13. maj 2019.

Slagelse Kommune har modtaget 3 høringsvar. På baggrund af høringsvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Redegørelsen for regnvandshåndtering er uddybet,
- Der er tilføjet en bestemmelse om mulighed for chikaner på stierne,
- Etageantallet er reduceret inden for to af byggefeltene,
- Beplantningsbæltet er sat til en maks. højde på 2 meter,
- Muligheden for støjdæpende foranstaltninger mod syd er fjernet.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	16
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1207.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	33
BILAG 4: BEPLANTNING	34
MV-SCREENING	35

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan så området ud i september 2018

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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, friarealer, veje, stier og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Skovsø, Slagelse Jorder

Del af matr.nr. 19bd

samt alle parceller, der efter den 13. marts 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse.

3.2 Erhverv i bolig

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

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

§ 4 Udstykning

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

4.1 Udstykningsprincip

Boligejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m² pr. bolig inkl. andel af fælles friareal og ekskl. andel af vejareal. Inden for lokalplanområdet må der maks. udstykkes 46 boliger.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Ad 5.1

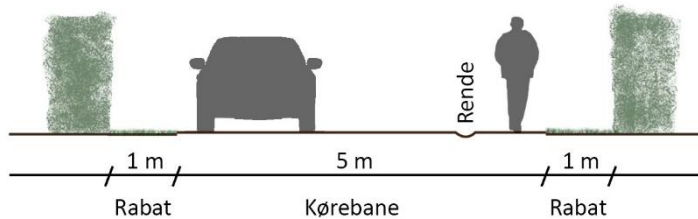
Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilag 2.

Der skal før anlæggelse af adgangsvejen etableres en venstresvingsbane fra Nykøbing Landevej med tilhørende sideudvidelse. Anlægget etableres efter Slagelse Kommunes anvisninger.

Ad 5.2

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 kortbilag 2.

Principsnit for boligvej



VEJE

5.1 Adgangsvej

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

Adgangsvejen udlægges i 10 meters bredde med en befæstet kørebane på 7 meter.

5.2 Boligvej

Fra adgangsvejen etableres en boligvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Boligvejen udlægges i 7 m bredde med 5 m kørebane og rabatter på 1 meter i hver side. Der anlægges en rende i kørearealet, der opdeler vejen i en ca. 1 m bred og en ca. 4 m bred bane. Vandrenden skal udføres i chaussésten.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Ad 5.4

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.

STIER
5.4 Stier

Der etableres stier som vist i princippet på kortbilag 2.

Stier udlægges i 3 m bredde, med et befæstet areal på 2,5 m.

Ejendommene Sorøvej 49 og 51 må anvende en del af stiadgangen til Sorøvej som indkørsel.

Der kan etableres bomme eller andre former for chikaner på stierne.

PARKERING
5.5 Parkering

Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

BEFÆSTELSE
5.6 Befæstelse

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

Adgangsvejen skal være befæstet med asfalt. Boligveje skal være befæstet med asfalt eller belægningssten. Stier skal være befæstet med grus el.lign.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Byggefelterne er udformet så de er 5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra skel mod sti og friareal inden for arealet udlagt til tæt-lav bebyggelse på kortbilag 2.

Bestemmelsen gælder dog ikke for sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på op til 50 m². Sekundære bygninger skal placeres inden for arealet udlagt til tæt-lav bebyggelse på kortbilag 2.

7.2 Vejbyggelinje

Der fastlægges en byggelinje på 30 meter målt fra vejmidten af Nykøbing Landevej som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres bebyggelse mellem Nykøbing Landevej og byggelinjen.

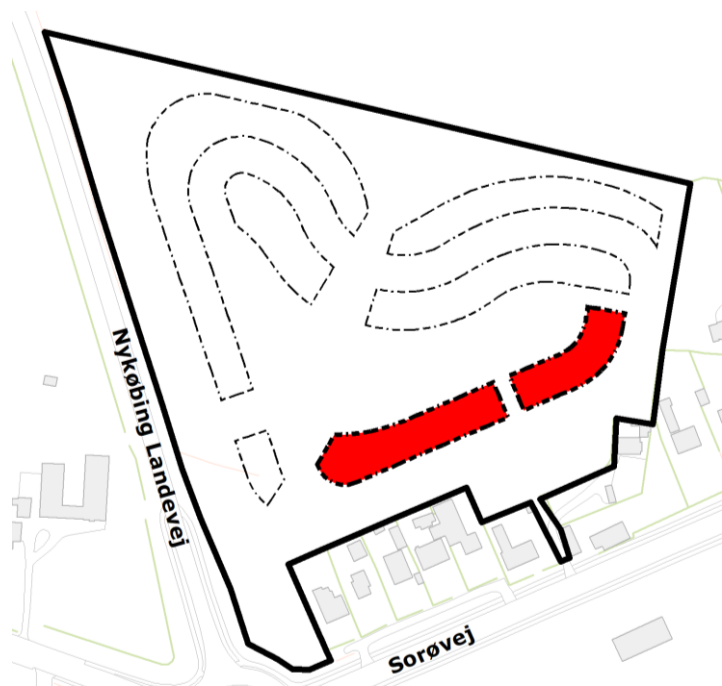
OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 40 % for den enkelte ejendom. De udlagte fællesarealer skal ikke medregnes i grundenes størrelse ved beregning af bebyggelsesprocent.

Ad 7.4

Af hensyn til naboer langs Sorøvej, må bebyggelse inden for de med rødt markerede byggefelter maks. opføres i 1 etage.


Ad 7.5

For bebyggelser på skrånende terræn måles højder ifølge bygningsreglementet fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen på grundlag af en opmålt nivellementsplan for grunden. Niveauplanet fastsættes ofte som middelkoten af terræn ved husets hovedhjørner, men andre hensyn skal indgå, f.eks. terrænforholdene på de tilstødende grunde, karakteren af den omliggende bebyggelse og at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1½ etage.

Inden for de to sydlige byggefelter, der ligger parallelt med Sorøvej, må bygninger maks. opføres i 1 etage.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facader

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

Udhuse og carporte kan udføres i en trækonstruktion.

8.2 Mindre bygningsdele

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

8.3 Sekundære bygninger

Garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² kan udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygningen.

TAGE

8.4 Tagform

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

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger kan have en anden hældning end beboelsesbygningen.

8.6 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres med tagsten eller listedækket tagpap.

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

Ad 8.6

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

Ad. 8.7

Det anbefales at solceller nedfældes i tagfladen og integreres i bygningens arkitektur.

8.7 Solceller

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.8 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 stort sammenhængende fælles friareal til ophold og leg for hele lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

Friarealet skal gives karakter af lysåbent græslandskab med spredte buske samt eventuelt enkelte mindre opstammede træer. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske, hjemmehørende træer og buske.

9.2 Beplantningsbælte

Der skal etableres et min. 5 m bredt og maks. 2 m højt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal etableres med egnskarakteristiske, hjemmehørende buske.

Eksisterende beplantning som markeret på kortbilag 2 kan indgå i beplantningsbæltet.

9.3 Støjvold, beplantning

Støjvolde skal beplantes med lavt voksende, egnskarakteristisk og hjemmehørende beplantning. Beplantningen kan kombineres med hjemmehørende, egnskarakteristiske træer og buske i op til middel højde.

Ad 9.1-9.3

Friarealet skal fremstå åbent af hensyn til udsigten over golfbanen og Skovsø Naturpark. Lokalplanrådets beplantning bør samtænkes med Skovsø Naturpark og golfbanen, som lokalplanområdet grænser op til mod nord, for at skabe en samlet helhed.

Liste over egnskarakteristiske, hjemmehørende træer og buske i op til middel højde fremgår af bilag 4.

Ad 9.6

Bestemmelsen sikrer bl.a., at den østlige støjafskærmning kan anlægges som enten støjvold eller støjhegn.

9.4 Oplag forbudt

På fælles arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Det er dog tilladt at have oplag bag hegn. Desuden er oplag og containere tilladte på byggegrunde i det omfang, der er nødvendigt for byggeriets opførelse.

HEGN**9.5 Hegn**

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,2 m.

9.6 Støjhegn

Der kan etableres støjhegn i arealet udlagt til støjvold (beliggende mod matr. nr. 19q, 19l, 19i og 19o Skovsø, Slagelse Jorder) som vist på kortbilag 2. Støjhegnet må have en maks. højde på 3 m.

Der kan desuden etableres støjhegn langs adgangsvejen som illustreret på kortbilag 3.

Alle støjhegn skal beplantes.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.7 Renovation**

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

Ad 9.8

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.

De viste regnvandsbassiner på kortbilag 2 er dimensioneret til at kunne forsinke overfladevand til en afstrømning på 0,5 l/s pr. ha.

Ad 9.11

Med ”i princippet” menes, at de udlagte arealer kan udvides eller rykkes nogle meter.

Den østlige støjvold kan anlægges som støjhegn jf. § 9.6.

Overfladevand fra støjvolde skal håndteres inden for lokalplanområdet.

9.8 Regnvandsbassin

Der skal etableres et eller flere rekreative regnvandsbassiner inden for det på kortbilag 2 udlagte fælles friareal. Regnvandsbassinerne må etableres som en kombination af søer og vandløb, der er i forbindelse med hinanden. Regnvandsbassiner skal konstrueres således, at der ikke er stejle skråninger ned til vandspejlet.

Regnvandsbassinerne kan udstykkes til en eller flere selvstændige matrikler, og SK Forsyning A/S skal sikres kørende adgang for store køretøjer til vedligeholdelse af regnvandsbassinerne.

9.9 Fælles friarealer, inventar

Etableres der inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) i friarealet skal de enkelte inventartyper være fælles for hele området.

9.10 Lyskilder

Belysning på veje og stier må kun udføres som parkbelysning, så det svarer til Vejreglernes belysningsklasse E2.

Der skal etableres belysning langs veje.

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

Lyskilder langs stier må maksimalt have en højde på 1 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

TERRÆNREGULERING

9.11 Støjvold

Der udlægges areal til støjvolde som vist i princippet på kortbilag 2.

Støjvold langs Nykøbing Landevej må have en maks. højde på 5 m. Støjvold mod øst må have en maks. højde på 3 m.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri kan benyttes til anlæg af støjvolde. Voldenes højde og dimensioner skal fastlægges i forbindelse med detailprojekteringen af områdets byggemodning. Støjvold etableres på baggrund af en konkret støjberegning.

Ad 9.12

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

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.

9.12 Terrænregulering

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

9.13 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.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støjvold/støjhegn

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjvold/støjhegn er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9, og 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 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 Fælles Friarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før friarealerne er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9. Hvis lokalplanen realiseres i etaper, kan friarealerne også anlægges i etaper.

§ 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, stier og grønne arealer.

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 20 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 OG SERVITUTTER

12.1 Ophævelse af lokalplan nr. 1042

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1207 ophæves lokalplan nr. 1042, Nyt boligområde ved Nykøbing Landevej/Sorøvej i Slagelse, i sin helhed.

12.2 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 samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

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.

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. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1207

Lokalplan 1207 er en administrativt udarbejdet lokalplan. Dette betyder, at den vedtages administrativt på vegne af Slagelse Byråd.

Lokalplan nr. 1207 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 13. marts 2019.

Lokalplan 1207 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 24. juni 2019.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1207'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanområdet blev i 2009 planlagt til boligbebyggelse i form af gårdhavehuse eller rækkehuse med Lokalplan 1042. Der er efterfølgende sket et ejerskifte, hvilket har foranlediget en ny lokalplan, da området ønskes udlagt til dobbelthuse med en anderledes vejføring.

Formål

Formålet med Lokalplan 1207 er at justere den tidligere planlægning for området. Boligområdet skal medvirke til fortsat vækst i Slagelse ved at skabe gode bosætningsmuligheder på en attraktiv beliggenhed med udsigt til golfbanerne ved Trelleborg Golfklub og Skovsø Naturpark.

Indhold

Det kommende boligområde har en attraktiv beliggenhed i trekantområdet mellem Nykøbing Landevej og Sorøvej med udsigt til Trelleborg golfklub og Skovsø Naturpark.

Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan for en tæt-lav bebyggelse med op til 46 boliger. Bebyggelsesplanen er udformet således at boligerne placeres i en vifte, der opdeles af et større fælles friareal, hvor der er mulighed for indpasning af rekreative regnvandsbassiner. Friarealet åbner sig ud mod de grønne områder ved golfbanen og skoleskovområdet.

Boligerne skal opføres som dobbelthuse i hhv. 1 eller 1½ etage og placeres langs boligvejen.

Husene skal udføres i teglsten eller med pudsede facader i jordfarver, og tage skal udføres med tegl eller som listedækkede paptage.

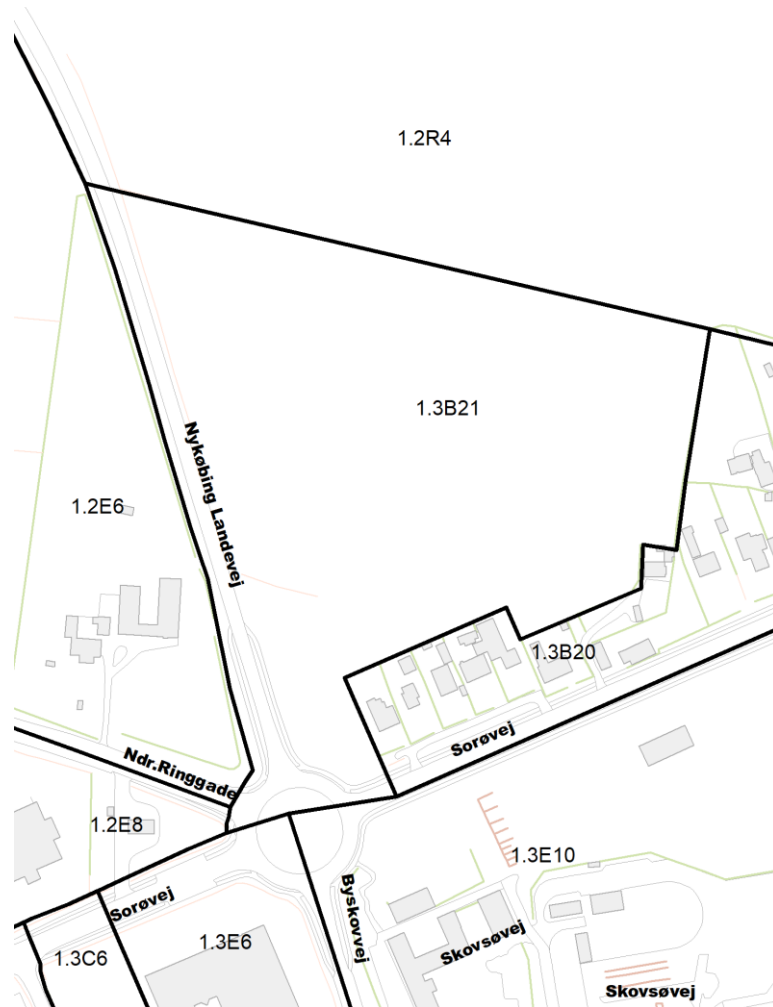
Bebyggelsesplanen er udformet således, at alle boliger har minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

Området vejbetjenes af en kort stamvej fra Nykøbing Landevej. Langs Nykøbing Landevej skal der etableres en støjvold. Støjvolden skal beplantes med egnskarakteristisk og hjemmehørende beplantning.

I lokalplanområdets afgrænsning mod øst skal der etableres en støjvold eller et støjhegn, som skal beplantes.

I lokalplanområdets afgrænsning mod syd og øst skal der etableres et min. 5 m bredt og maks. 2 m højt beplantningsbælte bestående af buske.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kort over rammeområder.

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

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

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

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

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3B21 og 1.3B20, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3B21

Rammenavn: Boligområde Nykøbing Landevej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde – Tæt lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Plannummer: 1.3B20

Rammenavn: Skovse nord

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde – Åben lav

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan 1207 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1042, som giver mulighed for en tæt-lav boligbebyggelse med op til 42 boliger og et fælleshus. Lokalplan 1207 er udarbejdet som erstatning for den eksisterende lokalplan, da byherre ønsker en anden vejføring end den planlagte, og det ikke har været muligt at give dispensation hertil. Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 1207 ophæves Lokalplan 1042.

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



Lokalplanområdet grænser op til eksisterende bebyggelse mod syd og øst.

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet grænser mod syd og øst op til eksisterende boligbebyggelse langs Sorøvej. En del af bebyggelsen er fra den første halvdel af 1900-tallet og udgør en tilbageværende del af Skovsø Landsby. Vest for lokalplanområdet ligger et erhvervsområde med spredt bebyggelse på den modsatte side af Nykøbing Landevej.

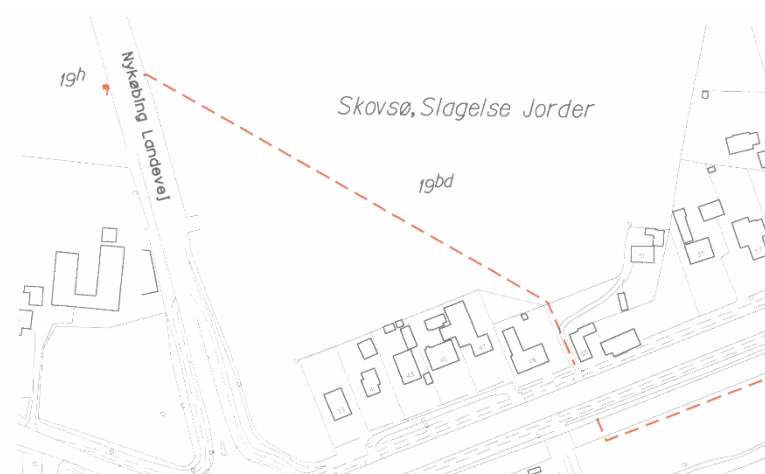
Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger mellem Nykøbing Landevej og Sorøvej. Lokalplanområdet adgangsbetjenes fra Nykøbing Landevej.

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen skal byherre indsende et vejprojekt og afholde udgifterne til etablering af en venstresvingbane på Nykøbing Landevej og en forlængelse af eksisterende cykelsti.



Udsigt fra lokalplanområdet (2018).



Kortet viser det tinglyste kabel fra 2005.

Langs Sorøvej er udmatrikuleret otte boliger, som adgangsbetjenes via matr. nr. 19bd Skovsø, Slagelse Jorder fra Sorøvej. Fra lokalplanområdet kan der stiforbindes til Sorøvej. Langs Sorøvej er der cykelsti på begge sider af vejen.

Kollektiv trafikbetjening

Der er busforbindelse til Korsør og Ringsted fra Sorøvej. Lokalplanområdet ligger ca. 4 km fra Slagelse Station.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra Nymarksskolen og 2 km fra Søndermarksskolen samt ca. 1 km fra børneinstitutionen Østervang.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i et kuperet terræn med udsigt over Trelleborg Golfklub og Skovsø Naturpark, der byder på afvekslende natur og et veludbygget stinet.

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. 19bd Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 24. januar 2005

Titel: Deklaration vedr. kabler og evt. transformestation

Påtaleberettiget: Cerius

NVE Net A/S nu Cerius har tinglyst et kabel på tværs af Lokalplanområdet.

Matr.nr. 19bd Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 20. februar 1974

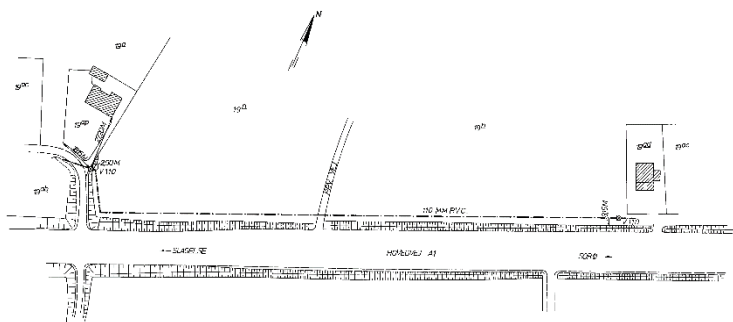
Titel: Byggelinier

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

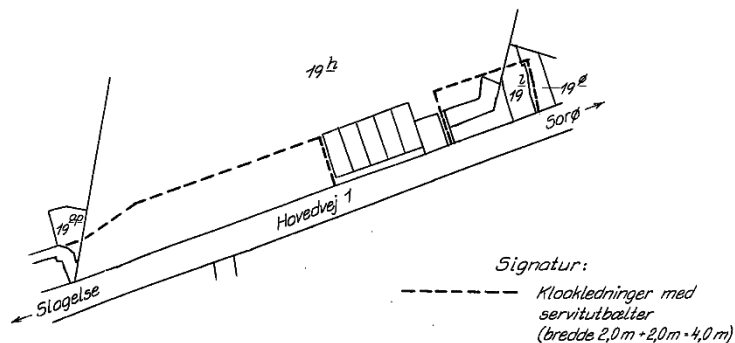
Med servituten er tinglyst byggelinjer langs Sorøvej.

Matr.nr. 19bd Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 13. februar 1973



Kortet viser den tinglyste vandledning fra 1973. Matrikel nr. 19h er i dag udstykket til bl.a. 19bd.



Kortet viser den tinglyste kloakledning fra 1964. Matrikel nr. 19h er i dag udstykket til bl.a. 19bd.

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger
 Påtaleberettiget: SK Forsyning

Servitutten omhandler en vandledning i den sydlige del af lokalplanområdet.

Matr.nr. 19bd Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 8. juni 1964

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger
 Påtaleberettiget: SK Forsyning

Servitutten omhandler en kloakledning i den sydlige del af lokalplanområdet.

Matr.nr. 19bd Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 25. oktober 1963

Titel: Dokument om adgangsbegrænsning
 Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Med servitutten er tinglyst adgangsbegrænsning til Sorøvej.

Matr.nr. 19bd Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 19. maj 1956

Titel: Dokument om færdselsret
 Påtaleberettiget: Ejere af matr. nr. 19v Skovsø, Slagelse Jorder

Med servitutten er tinglyst en færdselsret for kørende og gående færdsel til matr. nr. 19v fra Sorøvej.

Matr.nr. 19bd Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 5. august 1950

Titel: Dokument om overkørsel, fælles ind- og udkørsel
 Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servitutten omhandler en privat vej til matr. nr. 19ad, 19ac, 19a, 19z og 19y Skovsø, Slagelse Jorder parallelt med Sorø Landevej.

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 i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Slagelse Kommune har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

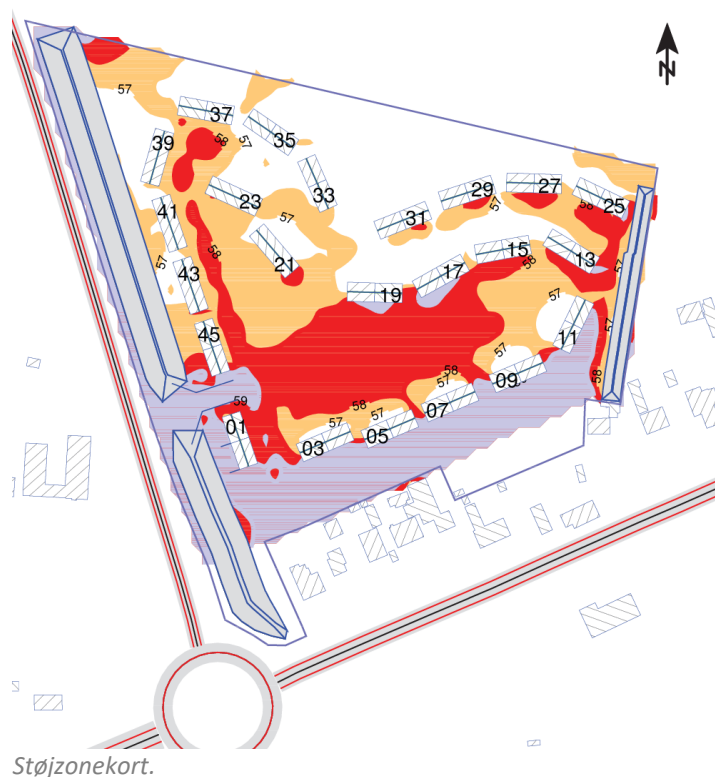
Grundvand

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.

Natur

I støjvolden kan der etableres ynglekasser til markfirben ved at lave åbne ynglekasser og sikre lav vegetation. Øverste lag jord i støjvolden bør være råjord. Beplantningsbælterne bør kun indeholde naturligt hjemmehørende træer.

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 støjberegning i forbindelse med lokalplanarbejdet. Det vurderes, at lokalplanområdet er påvirket af støj fra Ndr. Ringgade, Nykøbing Landevej, Sorøvej, rundkørslen og Vestmotorvejen.

Støjberegningen forudsætter at der opføres en støjvold langs Nykøbing Landevej med en højde på 4,0 m med hældning 1:2 og en støjvold mod øst med en højde på 2,7 m i den sydligste del og 2,0 m i den nordlige del med en hældning på 1:1,5. På begge sider af adgangsvejen til Golfparken fra Nykøbing Landevej er forudsat opsat støjskærme. Desuden forudsættes støjskærme ved to boliger.

På baggrund af beregning af støjzonekort og punktberegninger på opholdsarealer og ved facader kan det konkluderes, at støjniveauet på de primære opholdsarealer (terrasser) ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB. Ved visse af boligerne overskrides den vejledende grænseværdi med op til 1,9 dB på arealer, der ikke betegnes som primære opholdsarealer. Det gælder især boliger nærmest Sorøvej og den del af de tilhørende arealer, der ligger syd for boligerne.

Den vejledende grænseværdi er ikke overholdt ved alle bygningsfacader. Det gælder ligeledes især boliger nærmest Sorøvej, hvor der er konstateret overskridelser af grænseværdien på op til 1,5 dB.

Selv om der dispenseres for den vejledende grænseværdi ved facader, kræves det ifølge BR18, at den indendørs støjbelastning, L_{den} , med lukkede vinduer ikke overstiger 33 dB, når støjni-veauet ved facaden overstiger 58 dB.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet planlægges seperatkloakeret i henhold til Spildevandsplanen, det vil sige, at regn- og spildevand skal separeres.

SK Forsyning planlægger, hvis det er muligt, at lede regnvand til et eksisterende dræn fra området, som afleder til Skovse å. Der etableres et bassin til forsinkelse, eller også anvendes eksisterende lavning i området, hvorfra regnvandet muligvis kan nedsive til drænet.

Slagelse Kommune vil meddele særskilt udledningstilladelse til SK Forsyning, hvor der bl.a. vil blive stillet krav om at forsinke regnvandet (0,5 l/s/red. ha) i bassin inden udløb til Skovse å.

Regnvandshåndtering

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

Overfladevand skal betragtes som en ressource til at skabe bedre og mere interessante byrum med rekreative blå og grønne elementer. Boligområder med fællesarealer til ophold og leg kan indrettes, så de giver mulighed for, at regnvandet kan forsinkes f.eks. via fordampning eller nedsivning, mens arealerne i tørre perioder kan anvendes til andre formål. Midlertidig tilbageholdelse af regnvand på overfladen tydeliggør og fastholder oplevelsen af en regnhændelse, samtidig med at skader undgås.

Overfladevand inden for lokalplanområdet skal ledes til et eller flere rekreative regnvandsbassiner i det fælles friareal. Regnvandsbassinerne kan etableres som en kombination af søer og vandløb, der er i forbindelse med hinanden. De viste regnvandsbassiner på kortbilag 2 er dimensioneret til at kunne forsinke overfladevand til en afstrømning på 0,5 l/s pr. ha. Regnvandsbassiner skal tilkobles det seperatkloakerede kloaknet.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til varmforsyning med naturgas. Det nuværende bygningsreglement giver ikke mulighed for etablering af naturgasnet eller opvarmning af nye bygninger med gasfyr. Det betyder, at nye bygninger som udgangspunkt skal forsynes individuelt f.eks. med varmepumper (jordvarme, luft til vand).

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. Inddeling af byggegrunde bør evt. tage hensyn til, at der er plads nok til at lægge vandrette jordvarmeslanger ud.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggesagens 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 der i nærområdet er konstateret bebyggelsesspor fra jernalder og oldtid generelt, samt at der på arealet ligger to mulige tomter af overpløjede gravhøje. Spor af ovenbunde syd for landevejen stammer sandsynligvis fra Skovse Landsby, der ikke menes at have strakt sig ind i lokalplanområdet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
 Oldvejen 25C
 4300 Holbæk
 Tlf.: 25528383
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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.

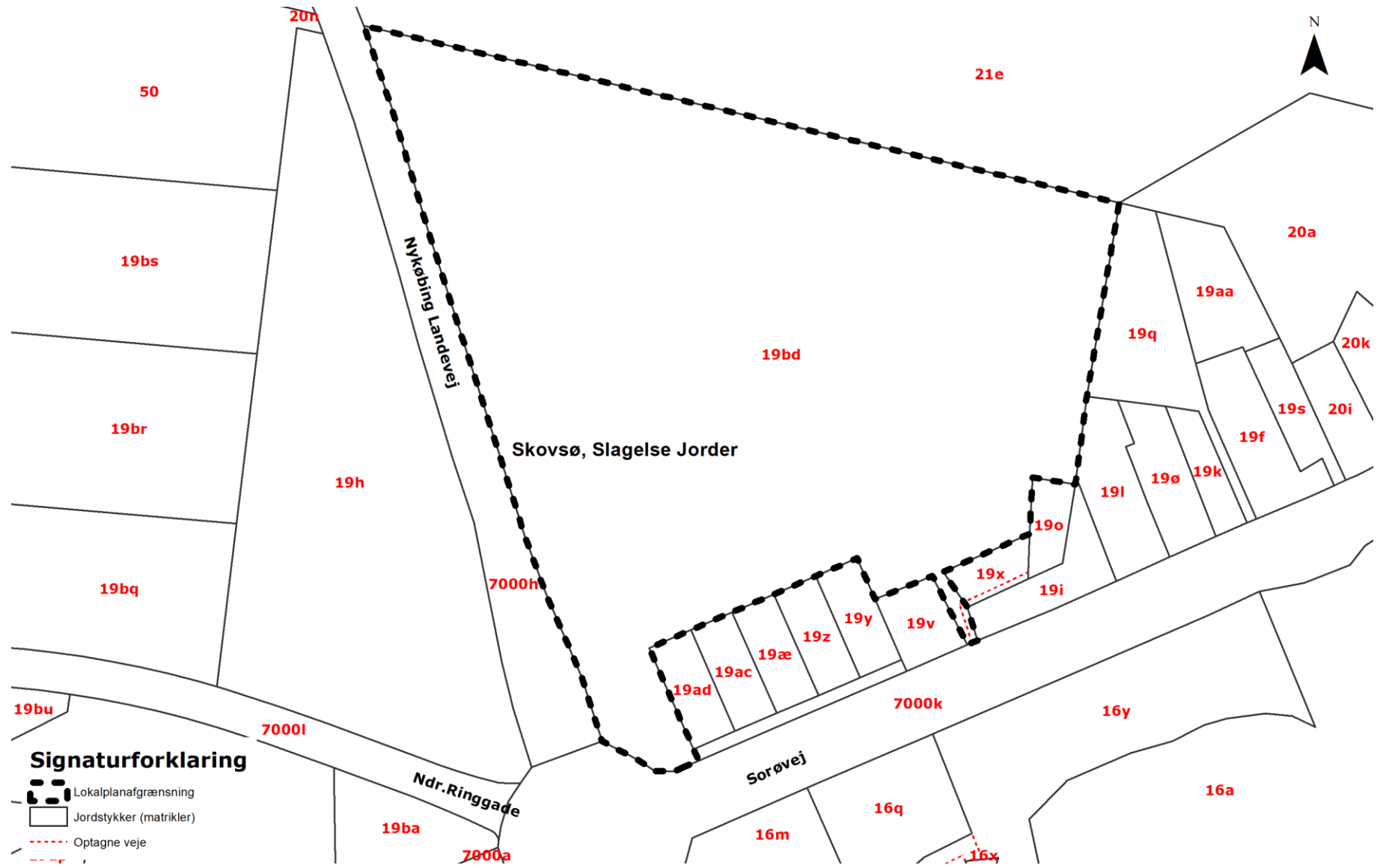
SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1207

Lokalplan 1207 erstatter eksisterende Lokalplan 1042 for området. Lokalplan 1207 er udarbejdet som erstatning for den eksisterende plan, da vejforløbet ønskes ændret. Der planlægges for 46 dobbelthuse i 1½ etage.

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra Nykøbing Landevej, Sorøvej og Vestmotorvejen, der skal derfor etableres støjvolde/støjhegn i lokalplanområdets afgrænsning mod vest og øst.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykker (matrikler)
- Optagne veje

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: BEPLANTNING

Liste over naturligt hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske på op til middel højde. Ved at anvende naturligt hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske sikres en god sammenhæng med naturpark og golfbane.

Dansk navn	Latinsk navn	Vækstype	Højde
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata	Træ	5-8 m
Alm. hyld	Sambucus nigra	Træ	3-6 m
Alm. hæg	Prunus padus	Træ	6-8 m
Alm. Røn	Sorbus aucuparia	Træ	10-14 m
Bened	Euonymus europaeus	Busk	2-4 m
Bævreasp	Populus tremula	Træ	10-15 m
Dunbirk	Betula pubescens	Træ	12-15 m
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum	Busk	2-3 m
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna	Træ	6-12 m
Femhannet pil	Salix pentandra	Træ	3-7 m
Gråpil	Salix cinerea	Busk	2-5 m
Hassel	Corylus avellana	Busk	3-5 m
Hunderose	Rosa canina	Busk	2-5 m
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla	Træ	5-8 m
Kvalkved	Viburnum opulus	Busk	3-5 m
Rød kornel	Cornus sanguinea	Busk	2-4 m
Rødel	Alnus glutinosa	Træ	10-15 m
Seljepil	Salix caprea	Træ	10-14 m
Skovabild	Malus sylvestris	Træ	3-5 m
Slåen	Prunus spinosa	Busk	2-4 m
Vortebirk	Betula pendula	Træ	12-15 m
Vrietorn	Rhamnus cathartica	Busk	3-5 m
Æblerose	Rosa rubiginosa	Busk	2-3 m
Øret pil	Salix aurita	Busk	1-3 m
Tørst	Frangula alnus	Busk	1-4 m



Udsigt over Trelleborg Golfklub og Naturpark Skovsø fra lokalplanområdet.

