

LOKALPLAN NR. 1316 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22

BLANDET BOLIGOMRÅDE I NORDØSTLIG DEL AF
SØRBYMAGLE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2026

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger mulighed for at opføre boliger i den nordøstlige del af Sørbymagle. Planområdet vejbetjenes fra Ringvejen og giver mulighed for at opføre en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 29. juni 2026 til den 24. august 2026.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 24. august 2026.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør
E-mail: plan@slagelse.dk



PLANOMRÅDE I SØRBYMAGLE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM.....	2
INDLEDNING.....	3
§ 1 FORMÅL.....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	7
§ 4 Udstykning	9
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	9
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	11
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	13
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	16
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	19
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	20
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	21
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	22
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1316.....	24
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	25
BILAG 1: MATRIKELKORT	38
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	39
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	40
BILAG 4: PRINCIP FOR VEJSNIT.....	41
BILAG 5: PRINCIPSNIT FOR JORDVOLD.....	42
BILAG 6: GYLLEBEHOLDER.....	43
BILAG 7: LISTE OVER HJEMMEHØRENDE TÆER OG BUSKE....	44
BILAG 8: ZONEKORT.....	45
BILAG 9: MILJØVURDERINGSSCREENING.....	46
BILAG 10: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22	

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, 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 (januar 2026)

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

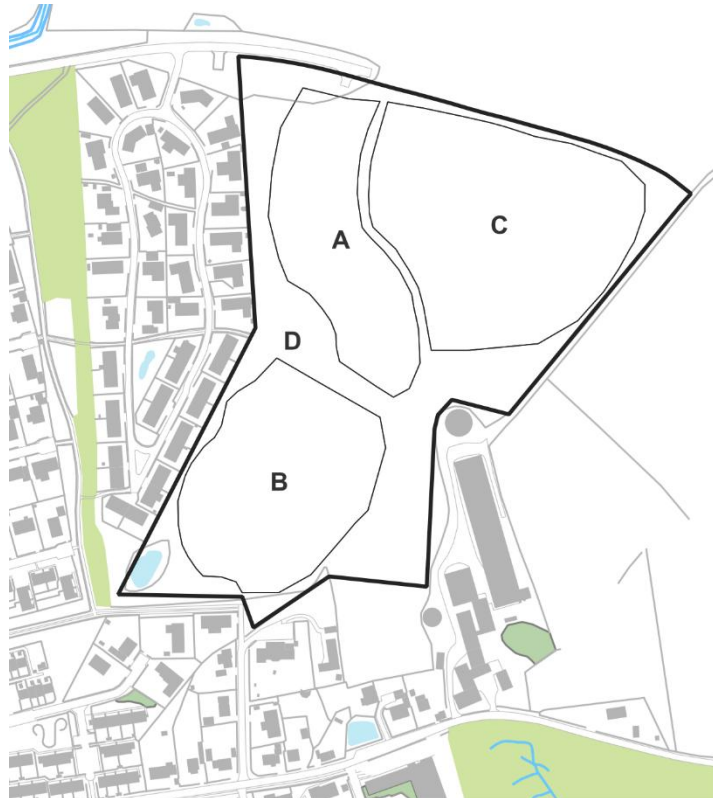
Det er lokalplanens formål:

- 1.1** at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2** at sikre, at der etableres boliger i området, som en kombination af åben lav og tæt lav bebyggelse,
- 1.3** at sikre håndtering af overfladevand,
- 1.4** at bebyggelsen indrettes med vådområder til opsamling og nedsivning af regnvand, og rekreative formål, principielt som vist på kortbilag 2,
- 1.5** at sikre, at området vejbetjenes fra Ringvejen,
- 1.6** at sikre udlæg af vej-, stiforløb samt grønne arealer i området, principielt som vist på bilag 2.

En del af matr. Sørbymagle by, Sørbymagle 14f nordøst for udlæg af Ringvejens forventede forlængelse, overtages af ejeren af matr. 14a Sørbymagle by, Sørbymagle ved privat mageskifte og udgår derved af lokalplanområdet. Ligeledes overtages en del af matr. 14a, beliggende nord for matr 14f, i forlængelse af lokalplanområdet, men syd for forventet forlængelse af Ringvejen, og lægges til lokalplanområdet.

Ad 2.2

Delområder



§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

**Ejerlav Sørbymagle By, Sørbymagle
Del af 14a og 14f.**

Samt alle parceller, der efter den 29. juni 2026 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C og D som vist på vignet til venstre samt kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres en del af landzonearealet, som er vist med skravering på kortbilag 8, til byzone, resten af arealet der er beliggende i landzone forbliver landzone.

Bonusvirkning i forhold til landzonetilladelse

Lokalplanen giver bonusvirkning i forhold til etablering af

- Terrænregulering herunder etablering af jordvold i sydøst
- Udenomsarealer i forbindelse med bebyggelse samt sekundære bygninger og andet der almindeligvis forefindes i udenomsarealer.
- Vådområder
- Anlæg til regnvandshåndtering (vådområde til nedsivning)
- Beplantning
- Etablering af mindre anlæg som stier, legepladser og lignende, der almindeligvis kan forefindes på et fælles friareal

§ 3 AREALANVENDELSE

Ad 3.1

Se kortbilag 2 for delområder.

Ad 3.2

Se kortbilag 2 for delområder.

Ad 3.3

Se kortbilag 2 for delområder.

Ad 3.4

Afstand til gyllebeholder på nabomatrikel til bebyggelse skal være 50 meter

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdet må kun anvendes til Tæt-lav bebyggelse

3.2 Anvendelse, delområde B

Delområdet må kun anvendes til Tæt-lav bebyggelse

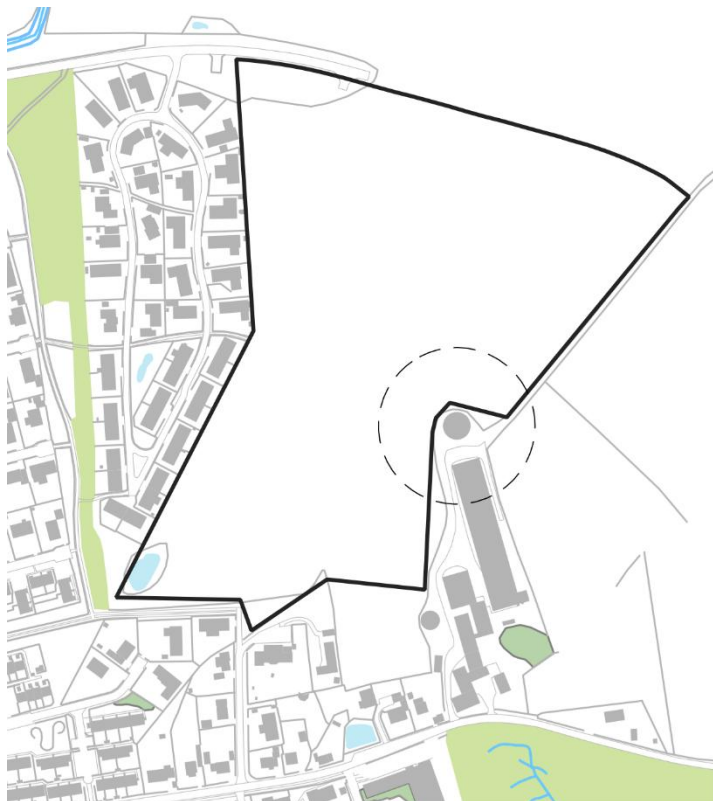
3.3 Anvendelse, delområde C

Delområdet må kun anvendes til Åben-lav bebyggelse i form af enfamiliehuse

3.4 Anvendelse, delområde D

Delområdet D må kun anvendes til fælles friareal med hertil hørende funktioner og bygninger samt regnvandsbassin og jordvold.

Et område på 50 m i radius fra gyllebeholderen på nabomatriklen, som vist på bilag 6, skal holdes fri for bebyggelse og være landzone, sekundære bygninger er undtaget.



Ad 3.5

Se kortbilag 2 for delområder.

3.5 Boligtæthed pr. delområde eller ejendom

Inden for delområde A må der maksimalt opføres 28 boliger i form af 14 dobbelthuse og indrettes 2 boliger i hver bygning.

Inden for delområde B må der maksimalt opføres eller indrettes 42 boliger i form af rækkehuse.

Inden for delområde C må der maksimalt opføres eller indrettes 23 boliger.
Der må maksimalt opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Se kortbilag 2 for delområder.

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.

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangen sikrer en god afstand til krydset/ejendommene/hovedvejen.

§ 4 UDSYKNING

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med arealanvendelseskortet, kortbilag 2. Ejendomme i delområde C må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² ekskl. vejareal.

Ejendomme i delområde A og B må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 400 m² ekskl. vejareal inkl. andel af fællesareal.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ringvejen som vist i princippet på kortbilag 2. Der udlægges areal til forlængelse af Ringvejen, som vist i princippet på kortbilag 3. Der må ikke være direkte vejadgang til Ringvejen fra tilstødende ejendomme, men gerne adgang fra stisystemet.

Der udlægges areal til vejadgange som vist på kortbilag 2.

5.2 Stamvejen

Stamvejen, angivet på kortbilag 2, udlægges i en bredde af 10 m med et befæstet areal på 6 m bredde, som angivet på kortbilag 4

5.3 Boligveje

Boligvejene, angivet på kortbilag 2, udlægges i en bredde af 8 m med et befæstet areal på 5 m bredde, som angivet på kortbilag 4.

5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

5.5 Belysning

Ad 5.6

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.

Belysning langs veje og stier må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller nabo-ejendomme.

STIER

5.6 Stier

Der udlægges stier i en bredde på min. 1,3 m med placering som vist i princippet på kortbilag 2. Stier befæstes med grus eller lignende materiale. Stier oplyses nær bebyggelse.

PARKERING

5.7 Parkering

Der udlægges areal parkering i princippet som vist på kortbilag 3. Parkeringen skal overholde følgende norm:

- 2 p-pladser pr. boligenhed

Parkeringspladserne udlægges i bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m.

5.8 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 2 parkeringspladser anlægges i område B, så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på mindst 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå samt mindst 1 handicapparkeringsplads med et brugsareal på mindst 3,5 x 5 m.

5.9 Handicapforhold

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

BEFÆSTELSE

5.10 Befæstelse

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

5.11 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med følgende materiale: asfalt eller betonbelægningssten.

Ad 5.13

Se kortbilag 2 for delområder.

Ad 5.14

Se kortbilag 2 for delområder.

Ad 6.2

Se kortbilag 2 for delområder.

5.12 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med permeabelt materiale.

5.13 Befæstelse, parkeringsarealer

I delområde A og B befæstes parkeringspladser med betonbelægningssten eller græsarmering. Handicapparkeringspladser udføres med fast belægning som betonbelægningssten eller asfalt.

5.14 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden for den samlede tæt-lav bebyggelse (rækkehuse og dobbelthuse) i delområde A og B fastsættes til maksimal 60%.

Befæstelsesgraden for de enkelte åben-lav matrikler, til enfamiliehuse i delområde C, fastsættes til maksimal 45%.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

I delområde A og B skal skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe mv.) integreres i bebyggelsen.

6.3 Antenner

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

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet som beskrevet i Spildevandsplanen. Ved spildevandskloakering skal tag- og overfladevand håndteres privat indenfor lokalplansområdet via nedsivning.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Ad 7.1

Se kortbilag 2 for delområder.

Ad 7.2

Se kortbilag 2 for delområder.

Ad 7.5

Se kortbilag 2 for delområder.

Ad 7.6

Se kortbilag 2 for delområder.

PLACERING

7.1 Afstand til vejskel

Ny bebyggelse i delområde C må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel og 2,5 m fra de resterende skel.

7.2 Sekundære bygningers placering

Sekundære bygninger må ikke placeres nærmere skel end 1 m indenfor delområde A. Placering reguleres herudover af bygningsreglementet for småhuse. Dette gælder ikke for carporte uden faste sider der gerne må opføres indenfor 1 m fra skel.

7.3 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen i delområde A og B skal placeres i princippet som vist på illustrationsplanen kortbilag 3.

OMFANG

7.4 Byggefelter

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

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til fælles friareal og rekreative formål.

Småbygninger, såsom legehuse, bålhytter og lignende med relation til aktiviteter på fælles friarealer og redskabsskure eller lignende med relation til vedligeholdelse af fælles friareal, må opføres uden for byggefelterne.

7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% på den enkelte ejendom for åben lav bebyggelse (enfamiliehuse) i delområde C.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40% på den enkelte ejendom for tæt lav bebyggelse (rækkehuse, dobbelthuse eller lignende) i delområde A og B.

7.6 Etager

I delområde A og C skal bebyggelse opføres i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage. Hvis tagetagen udnyttes, skal taget være saddeltag.

LOKALPLAN NR. 1316 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22 || FORSLAG

Ad 7.7

Kælder må ikke have en højde over terræn der gør, at den udgør del af beboelsesareal jf. bygningsreglementet. Hvis dette er tilfældet, vil kælderen i praksis udgøre 1 etage.

Ad 7.9

Beregning af etagearealet sker efter det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal.

Ved denne beregningsmetode skal den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen ikke medregnes.

For udnyttelige tagetager medregnes alene det areal, hvor den lodrette afstand fra gulv til ydersiden af taget er mere end 1,5 meter.

Indenfor delområde C stilles der ikke krav til etageareal, men kun krav om samlet bebyggelsesprocent jf. bestemmelse 7.5 omhandlende bebyggelsesprocent.

Se kortbilag 2 for delområder.

I delområde B må bebyggelse højst opføres i 2 etager uden udnyttet tagetage, eller 1,5 etage med udnyttet tagetage. Hvis tagetagen udnyttes, skal taget være saddeltag.

7.7 Kælder

Bebyggelse må opføres med kælder.

7.8 Bygningshøjde

Bygningshøjde må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.9 Etageareal

Indenfor delområde A skal bebyggelse minimum have et etageareal på 90 m² for hver boligenhed.

Indenfor delområde B skal bebyggelse minimum have et etageareal på 60 m² for hver boligenhed.

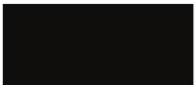
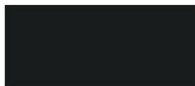
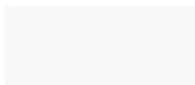
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

LOKALPLAN NR. 1316 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22 || FORSLAG

Ad 8.1 og ad 8.2

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

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

8.1 Farver

Hvis facaderne males må de kun males i jordfarver i princippet som vist i figuren til venstre eller sort, hvid eller gråtoner. Vinduer og døre må males i andre farver.

8.2 Farver

Træbeklædning kan fremstå malet i jordfarver i princippet som vist i figuren til venstre eller sort, hvid, gråtoner eller fremstå i træets naturlige farve. Vinduer og døre må fremstå i andre farver.

FACADER

8.3 Facader

Facader skal udføres som tegl, pudset eller i træ.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i andre materialer.

8.4 Ventilationsafkast placering

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes facader.

8.5 Ventilationsafkast bortledning

Ventilationsafkast skal som udgangspunkt føres over tag og udføres, så den afkastede luft bortledes uden risiko for lugt-, støj- eller sundhedsgener for beboere og naboer.

TAGE

8.6 Tagform

Tage skal udføres som saddeltag, ensidig eller flade tage. Taghældningen må maksimalt være 45° i forhold til det vandrette plan. Kviste må kun etableres hvis taget udføres som saddeltag og kviste må maksimalt udgøre 50% af facadelængden.

8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger skal opføres med taghældning som beboelsesbygningen eller med en hældning på/mellem 0 og 45°.

8.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som teglsten, tagsten, tagpap eller stål med ikke reflekterende overflader. Teglsten må ikke være glaserede. (maksimal glansværdi 15).

8.9 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene må etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.10 Tagrender

Tagrender der leder til fælles regnvandshåndtering, må ikke bestå af materiale(r) der kan give risiko for udvaskning af tungmetaller, som følge af det/de valgte materiale(r).

Ad 8.8

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

Ad 8.9

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

8.11 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen. På flade tage er bærebælg tilladte. Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.12 Skilte

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

BELYSNING

8.13 Belysning

Belysning på facade må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

8.14 Belysning

Belysning på den enkelte matrikel må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

VINDUER

8.15 Vinduer

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning af friareal

Ad 9.1

Se kortbilag 2 for delområder.

Ad 9.1-9.3

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

Ad 9.4

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 9.8

Anlægelse af jordvold kræver miljøgodkendelse

Mindst 50 % friarealet som vist på kortbilag 2 (delområde D) skal anlægges med beplantning bestående af træer, buske, stauder, engvegetation eller anden varieret vegetation. Arealer med almindelig plænegræs kan højst udgøre 50 % af de ubebyggede arealer

9.2 Friareal, beplantning

Beplantningen inden for friarealet, som er markeret på kortbilag 2, skal ske med mindst 75 % egnskarakteristiske træer og buske som angivet på bilag 7.

9.3 Beplantning af jordvold

Mindst 75 % af jordvolden vist på kortbilag 3, skal anlægges med beplantning bestående af træer, buske, stauder, engvegetation eller anden varieret vegetation. Arealer med almindelig plænegræs kan højst udgøre 25 % af de ubebyggede arealer

9.4 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.

9.5 Beplantning af parkeringspladser

Fælles parkering skal omgives af levende hegn.

HEGN

9.6 Hegn

Hegn i skel mod vej skal være levende hegn i alle delområder.

Øvrige hegn skal være levende hegn eller opføres i almindelige hegnsmaterialer som træ, komposit eller lignende med en maksimal højde på 1,8 meter.

9.7 Hegn

Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst 1,5 m højde.

JORDVOLD

9.8 Jordvold

Der skal placeres og anlægges en jordvold i princippet som vist på bilag 3.

Ad 9.9

Det betyder, at enhver terrænregulering, der ikke er jordvolden mod nabomatriklen i sydøst, og som overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.

Ad. 9.10

Se kortbilag 2 for delområder.

Ad 9.11

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Jordvold skal have et snit i princippet som vist på bilag 4.

TERRÆNREGULERING

9.9 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune. Jordvolden beskrevet i § 9.8 er undtaget denne bestemmelse.

9.10 Terrænregulering, handicap

Bebyggelse i område A og B skal udformes med niveaufri adgang ved alle yderdøre i stueetagen i overensstemmelse med tilgængelighedskravene i det til enhver tid gældende bygningsreglement for denne bebyggelsestype.

Bebyggelse i område C betragtes som fritliggende enfamiliehuse og skal opfylde tilgængelighedskravene for fritliggende enfamiliehuse i det til enhver tid gældende bygningsreglement, herunder kravet om mindst én niveaufri adgang pr. bolig.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.11 Fælles friarealer

Delområde D, vist på bilag 2, udlægges til fælles friareal.

9.12 Oplag forbudt

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

9.13 Oplag

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

Ad 9.19

Området er spildevandskloakeret og regnvand må ikke ledes til kloak. Regnvand skal derfor håndteres indenfor lokalplanområdet via nedsivning/udledning.. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

9.14 Renovation

Renovation placeres på hver matrikel i alle delområder i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

9.15 Fælles friareal, inventar

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) i friarealet (delområde D) skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

9.16 Fællesarealer, legeplads

Der skal på fællesarealerne anlægges mindst en legepladsplads. Den enkelte legeplads skal anlægges med et areal på mindst 50 m².

9.17 Lyskilder

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

9.18 Lyskilder, størrelse

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

9.19 Regnvand

Afledning af regnvand skal overholde den gældende spildevandsplan for Slagelse kommune. Tag- og overfladevand håndteres privat indenfor lokalplansområdet via nedsivning/udledning.

9.20 Regnvandsbassin

Der skal anlægges LAR som vådområder til nedsivning af vand og udvikles som biotop. I princippet med placering som vist på kortbilag 2.

9.21 §3-beskyttet sø

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne ligger en registreret §3-beskyttet sø. Søen må ikke påvirkes eller ændres i beliggenhed eller omfang, og søen forudsættes bevaret inden for lokalplanens disponering. Se kortbilag 2.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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 grund-
vand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivnin-
gen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandfor-
synings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med
beredskabsloven.”

Ad 10.4

Se kortbilag 2 for delområder.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det offentlige kloaknet som beskrevet i Spildevandsplanen.

10.2 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.

10.3 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sikret, at tag- og overfladevand håndteres privat indenfor lokalplansområdet via nedsivning/udledning.

10.4 Parkeringspladser

Ved ibrugtagning af boligerne i delområde A og B skal der være etableret mindst 2 pladser pr. bolig. De pladser der ikke anlægges i direkte forbindelse med hver bolig skal anlægges som fællesparkering.

Ved ibrugtagning af boligerne i delområde C skal mindst 2 P-pladser være anlagt i direkte forbindelse med boligen.

§ 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, regnvandsanlæg/vådområder til nedsivnings af regnvand 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, herunder regnvandsanlæg/vådområder til nedsivnings af regnvand.

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 boliger er taget i brug. Ejeren af lokalplanområdet på tidspunktet for lokalplanen vedtagelse skal forestå oprettelse af en grundejerforening.

11.6 Oprettelse og medlemspligt

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

11.7 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 Eksisterende lokalplan

Den eksisterende lokalplan 1168 ophæves med vedtagelse af denne plan.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Ad 13.1

I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 13.2

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

13.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før lokalplanforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 29. juni 2026 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 29. juni 2027.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024).

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, medmindre 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.

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1316

Lokalplan 1316 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2026.

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 4 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 1316's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Sørbymagle er siden 1970'erne blevet gradvist udvidet med boligområder startende nordvest for den gamle bykerne og etapevis udvidet mod øst. Lokalplan området har siden anlæggelsen af Søparken i 00'erne været næste skridt i den hidtidige byudvikling af Sørbymagle. Området har tidligere været lokalplanlagt til boliger, en del af området blev dog i 2015 tilbageført til landzone.

Formål

Slagelse Kommune ønsker med lokalplan 1316 at fortsætte den hidtidige udvikling af Sørbymagle.

På den sydligste del af lokalplan området, der ligger i tilknytning til Sørbymagle bymidte, planlægges tæt lav bebyggelse. I den nordlige del af lokalplanområdet planlægges parceller til åben-lav bebyggelse, langs stamvejen, i nord-sydgående retning planlægges for tæt-lav bebyggelse. Slagelse Kommune ønsker en sikker trafikafvikling fra Ringvejen, og den interne vejbetjening foregår fra Ringvejen via nord-syd gåede stamvej, gennem området, hvorpå de førnævnte områder tilkobles i henholdsvis en lomme i nord til åben lav- og en i syd til tæt lav bebyggelse.

Den nye zoneafgrænsning viderefører den skarpe afgrænsning mellem by og land som ses i resten af Sørbymagle.

Indhold

Lokalplan 1316 giver mulighed for at etablere et boligområde med op til 23 parcelhuse og 70 Tæt-lav boliger i den nordøstlige del af Sørbymagle. Planlægningen af området har taget udgangspunkt i områdets karakter som småbakket dødislandskab, hvor vand naturligt samles i terrænets lavninger. Bebyggelsen er placeret fortrinsvist i den højtliggende del af terrænet langs veje der følger terrænets kurver, og lavninger er friholdt til rekreativt arealer.

Det nye boligområde anlægges som to boligøer, et tæt-lav i syd og et åben-lav i nord, beliggende i et let kuperet landskab omkranset af enge og vådområder. Et tredje boligområde er beliggende som tæt-lav bebyggelse langs den interne stamvej. Stamvejen forbinder boligøerne og strækker sig fra Ringvejen i nord, næsten ned til Hvilebjergvej i syd. Området vejforbindes fra Ringvejen og stamvejen munder ud i en stiforbindelse til Hvilebjergvej.

Den nordlige del af lokalplanområdet er omkranset af eng og vådområder mod syd og marker mod nord. Fra området er der udsigt mod nord til skoven Flæskensborg Vænge.

Den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til tæt-lav bebyggelse med rækkehuse.

Der gives relativt frie rammer for bebyggelsens udformning, for at gøre det muligt at anlægge anderledes og bæredygtigt byggeri, i pagt med landskabet.

Der etableres stier gennem området, som giver mulighed for bevægelse rundt i og mellem de rekreative områder indenfor lokalplanområdet og forbinder boligområdet med det øvrige Sørbymagle, skole og daginstitution, samt give rekreative oplevelser for beboerne.

Friarealet fungerer som rekreativ regnvandsløsning for lokalplanområdet, ved at nedsive og overfladevand. Arealet anlægges med søer og/eller våde enge.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Eksisterende kommuneplanrammer

Kommuneplan 2022

Kommuneplanens retningslinjer

1.1 Byer og lokalsamfund

1.1.2 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne under hensyntagen til infrastrukturen, herunder kollektiv trafikbetjening og vejes funktion som sikre færdselsårer. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug inde fra. Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt, før nye arealer inddrages til byzone.

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

1.1.5 Udlæg af arealer til byudvikling skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet. Ved byudvikling skal det sikres, at håndtering af regnvand sker i overensstemmelse med spildevandsplanen, og at der udlægges de nødvendige arealer til anlæg til tilbageholdelse af regnvand. Ved lokalplanlægning skal sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt og i størst muligt omfang blive en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

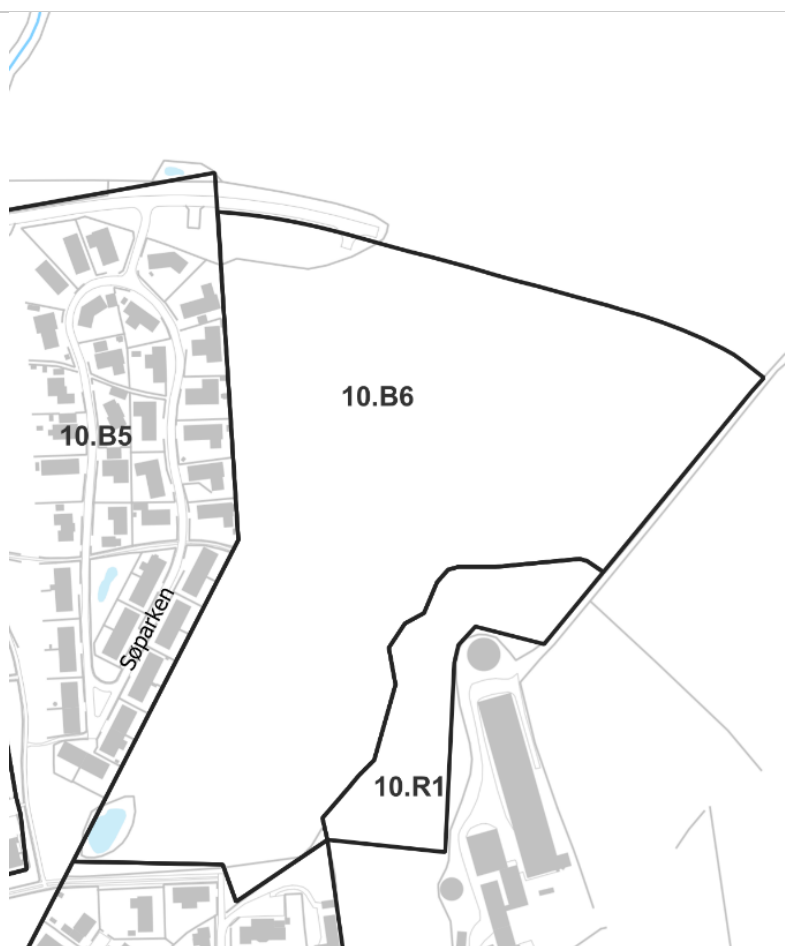
1.1.6 Ved lokalplanlægning for nye boligområder og større byområder skal der integreres løsninger til fremme af biodiversitet.

1.2 Boliger

1.2.1 Nye boliger kan opføres i byområder, lokalplanlagte landsbyer og afgrænsede landsbyer.

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

1.2.3 Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger og være i overensstemmelse med de principper, der fremgår af kommunens boligpolitik, som er en del af kommuneplanen. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.



Fremtidige kommuneplanrammer

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til åben-lav boliger skal 10 % af arealet som udgangspunkt udlægges som sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til tæt-lav boligbyggeri skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

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

4.2 Klimatilpasning i byerne

4.2.6 Håndteringen af overfladevand skal så vidt muligt indgå som rekreative elementer i byen.

9.8 Større uforstyrrede landskaber

9.8.2 Større uforstyrrede landskaber er arealer, hvor der kun opleves en begrænset påvirkning fra tekniske anlæg og bebyggelser.

10.5 Veje

10.5.4 Nyanlæg og regulering af veje i områder af landskabelig betydning skal respektere bevarelse af områdets karakter, dets rekreative anvendelse og beskyttelsesbehov.

10.5.7 Ved nyanlæg, herunder ombygning og regulering af eksisterende veje, skal antallet af adgange søges reduceret mest muligt.

10.5.8 Fremtidige bolig- og erhvervsområder skal udformes, så der så vidt muligt undgås gennemkørende trafik og høj hastighed på boligveje, vigtige skoleveje, bymidter mv.

10.5.9 Fremtidige lokalplaner og byudviklingsplaner, med indflydelse på vejnettet, skal gennemgås med henblik på en optimal trafiksikkerhed i området.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområderne 10.B6, 10.R1 og 10.R2 hvorom gælder:

Plannummer: 10.B6

Rammenavn: Boliger ved Hvilebjerg

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse
 Maks. etageantal og højde: 2 etager, højde 8,5
 Øvrige bestemmelser: Minimums udstykningsstørrelse 700 m²

Plannummer: 10.R1
 Rammenavn: Hvilebjerg
 Anvendelse generelt: Rekreativt område
 Anvendelse specifik: Større rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zonestatus: Landzone og delvist byzone
 Øvrige bestemmelser: Området friholdes for bebyggelse

Plannummer: 10.R1
 Rammenavn: Hvilebjergvest
 Anvendelse generelt: Rekreativt område
 Anvendelse specifik: Nærrekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Øvrige bestemmelser: Området friholdes for bebyggelse

Lokalplan 1316 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområderne 10.R1 og 10.R2, idet rammeområderne er udlagt til landzone og skal friholdes for bebyggelse.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 22

Kommuneplanramme 10.R2 lægges til kommuneplanramme 10.B6 og overgå herved til byzone til boligformål. Kommuneplanrammeområdet 10.B6 udvides mod nord-nordøst. En del af rammeområde 10.R1 bliver lagt til rammeområde 10.B6, mens resten forbliver landzone.

Kommuneplantillægget er at findes som bilag bagerst i lokalplanen.

	Lokalplan/byplanvedtægt Området er tidligere lokalplanlagt i lokalplan 1168. Her blev området udlagt til boligformål med tæt lav bebyggelse i den sydlige ende af lokalplanområdet og åben lav parceller i den nordlige ende. Med den nye lokalplan vil der ligeledes blive planlagt for tæt lav bebyggelse langs den interne stamvej og andelene af tæt lav boliger forhøjes og andelen af åben lav parceller bliver mindre. I alt planlægges der, med den nye lokalplan, for op til 93 boligenheder mod op til 75 i den eksisterende lokalplan. Den eksisterende lokalplan havde til hensigt at muliggøre ca. 30-40 parcelhuse og 25-35 tæt-lav boliger i form af rækkehuse. Den nye lokalplan har til hensigt at planlægge for ca. 23 parceller til åben lav bebyggelse og 70 tæt lav boliger.
ZONEFORHOLD	Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone, men ændrer zonestatus til byzone mens et mindre område forbliver landzone med vedtagelsen af denne lokalplan.
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	Lokalplanen kræver ikke tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING	Terrænregulering Terrænregulering over +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune. Fordeling af udgifter i forbindelse med LAR løsninger Den nærmere ordning, herunder ejerskab og fordeling af udgifter – reguleres i grundejerforeningens vedtægter og i givet fald i et spildevandslavs vedtægter efter spildevandsreglerne.
EKSISTERENDE FORHOLD	Eksisterende bebyggelse Arealet er ubebygget og bortforpagtet som landbrugsjord. Mod vest ligger boligområdet Søparken. Mod syd ligger en blanding af boliger, offentlige institutioner og en nedlagt landbrugsbebyggelse der bruges til erhvervsformål. Landbrugsejendommen disponerer over to funktionsdygtige gylletanke. En fortsat brug af de to gylletanke kræver 50 m omkringliggende

landzone

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ringvejen. Der anlægges stiforbindelser der forbinder området med Søparken og Hvilebjergvej. Der går markvej en lige øst for lokalplanområdet til stien til skoven 'Flæskenborg Vænge'

Kollektiv trafikbetjening

Der er busforbindelser fra Sørbymagle til Slagelse og Næstved.

Skoler og institutioner

Der findes vuggestue, børnehave, skole, fritidsordning og idrætsfaciliteter i lokalområdet (inden for ca. 500 m).

Landskabelige og rekreative forhold

Landskabet i og omkring lokalplanområdet er et småbakket dødislandskab, med lavninger hvor regnvand samles.

Lokalplanområdet ligger i gåafstand afstand til skoven 'Flæskenborg Vænge', som ligger nord for området og 'Sørby Præsteskov', som ligger syd for området. Der er desuden udkig over marker.

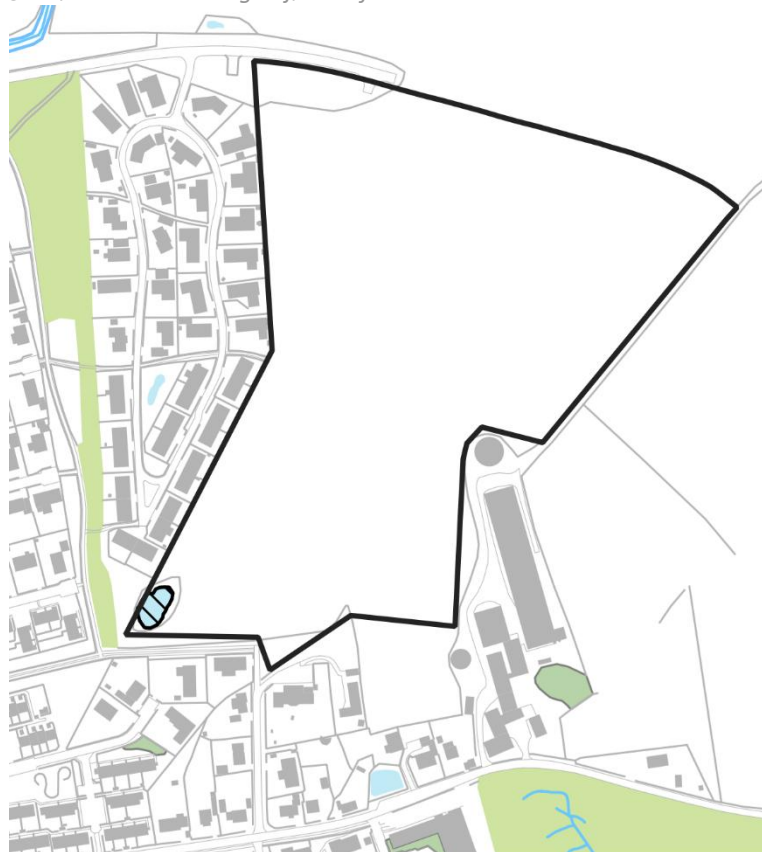
Servitutter

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.

§ 3 Sø i nedste vestlige hjørne af området



Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik 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 muliggør ikke etablering af virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Sø og vandløb og § 3-natur

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne ligger en registreret §3-beskyttet sø. Søen må ikke påvirkes. Lokalplanen ændrer ikke søens beliggenhed eller omfang, og søen forudsættes bevaret inden for lokalplanens disponering. Området indeholder ikke yderligere særlige naturinteresser. Der anlægges flere vådområder i lokalplanområdet til opsamling og nedsivning af regnvand, se kortbilag 2.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af skovbyggelinjer langs med 'Flæskeborg Vænge' og 'Sørby Præsteskov'.

En udnyttelse af lokalplanen forudsætter en reduktion af eller dispensation fra en mindre del af skovbyggelinjen for 'Flæskeborg Vænge' men ikke for 'Sørby Præsteskov', da der allerede

findes væsentlig lovlig bebyggelse mellem lokalplanområdet og 'Sørby Præsteskov', dvs. at byggeriet er omfattet af undtagelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2 nr. 5.

Der er en §3 beskyttet sø i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, som vil blive friholdt som rekreativt areal. Der må ikke ledes mere vand til søen end hvad den naturligt modtager af det eksisterende terræn.

- Beskyttede naturtyper (Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.) – naturbeskyttelseslovens § 3
- Skove – naturbeskyttelseslovens § 17

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet som beskrevet i Spildevandsplanen. Ved spildevandskloakering skal tag- og overfladevand håndteres privat indenfor lokalplansområdet via nedsivning/udledning.

Området er spildevandskloakeret og regnvand må ikke ledes til kloak. Regnvand skal derfor håndteres på egen grund via nedsivning/udledning. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger".

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Sørby-Kirkerup vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Envafor skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

Renovation placeres på hver matrikel i alle delområder i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

Ledningsanlæg

Ledningsanlæg placeres under vej

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til individuel opvarmning (Se beslutning fra Byrådet den 30/10-2023, pkt. 7) dvs. i praksis varmepumper.

En mindre del af området ligger delvist inden for området udpeget til kollektiv gasforsyning, hvor der i dag er gasforsyning. Reglerne i Bygningsreglementet (BR18/BR25) gør det dog i praksis umuligt at bruge gasfyr som primær varmekilde i nye huse, da bygningen skal overholde strenge energirammer i form af krav om lavt energiforbrug og lavt CO₂-aftryk.

Hvis bygherre har planer om at etablere fælles, lokal varmeforsyning i området, er dette også en mulighed.

Det påskønnes, hvis bebyggelsen søger at minimere energiforbruget (eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen) og forsynes med vedvarende energi, fx solceller på tage.

Da området er udpeget som OSD-område (Område med Særlige Drikkevandsinteresser) samt ligger i indvindingsoplandet til Sørby-Kirkerup Vandværk, er det ikke muligt at få tilladelse til jordvarmeboringer. Men der kan etableres traditionelle jordvarmeanlæg med slanger nedgravet i ca. 1 meters dybde.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeslovgivningens 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 udtaler følgende, vedrørende lokalplanområdet:

”Udtalelse jf. museumslovens § 25 vedrørende risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder forud for jordarbejder på restareal nordøstligt på matr. 14f, Sørbymagle By, Sørbymagle. Areal jf. kortbilag. Der vurderes ikke at være risiko for ødelæggelse af væsentlig arkæologi ved jordarbejder på arealet markeret med sortstiplet linje på kortbilaget.” (5. februar 2026).

I forbindelse med tidligere lokalplan 1168 udtalte Museum Vestsjælland følgende, som de fastholder i forbindelse med denne lokalplan:

”Udtalelse jf. museumslovens § 25 efter arkæologisk forundersøgelse af byggemodningsareal ved Hvilebjerg, Sørbymagle. Areal for udtalelsen jf. kortbilag. På baggrund af forundersøgelsens resultater vurderes området at være uden væsentlige fortidsminder.” (13. september 2022).

Museum Vestsjælland har givet følgende udtalelse vedrørende 2 områder der falder under lokalplanens område

”Udtalelse jf. museumslovens § 25 efter arkæologisk forundersøgelse af ca. 120.000m² stort byggemodningsareal ved Sørbymagle, der efterfølgende skal udstykkes til byggegrunde. Arealet er beliggende på del af matr. 14a af Sørbymagle By, Sørbymagle Sogn.

Lokalitetsnavn: ”Hvilebjerg”. ”... ”

”Efter en nøje rengøring, gennemgang og bearbejdning af det fremkomne arkæologiske genstandsmateriale vurderes 2 (to) områder at indeholde væsentlige arkæologiske interesser, der skal undersøges forud for det videre udstykningsforløb, eller helt friholdes for de kommende jordarbejder.” (4. marts 2008)

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail:

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

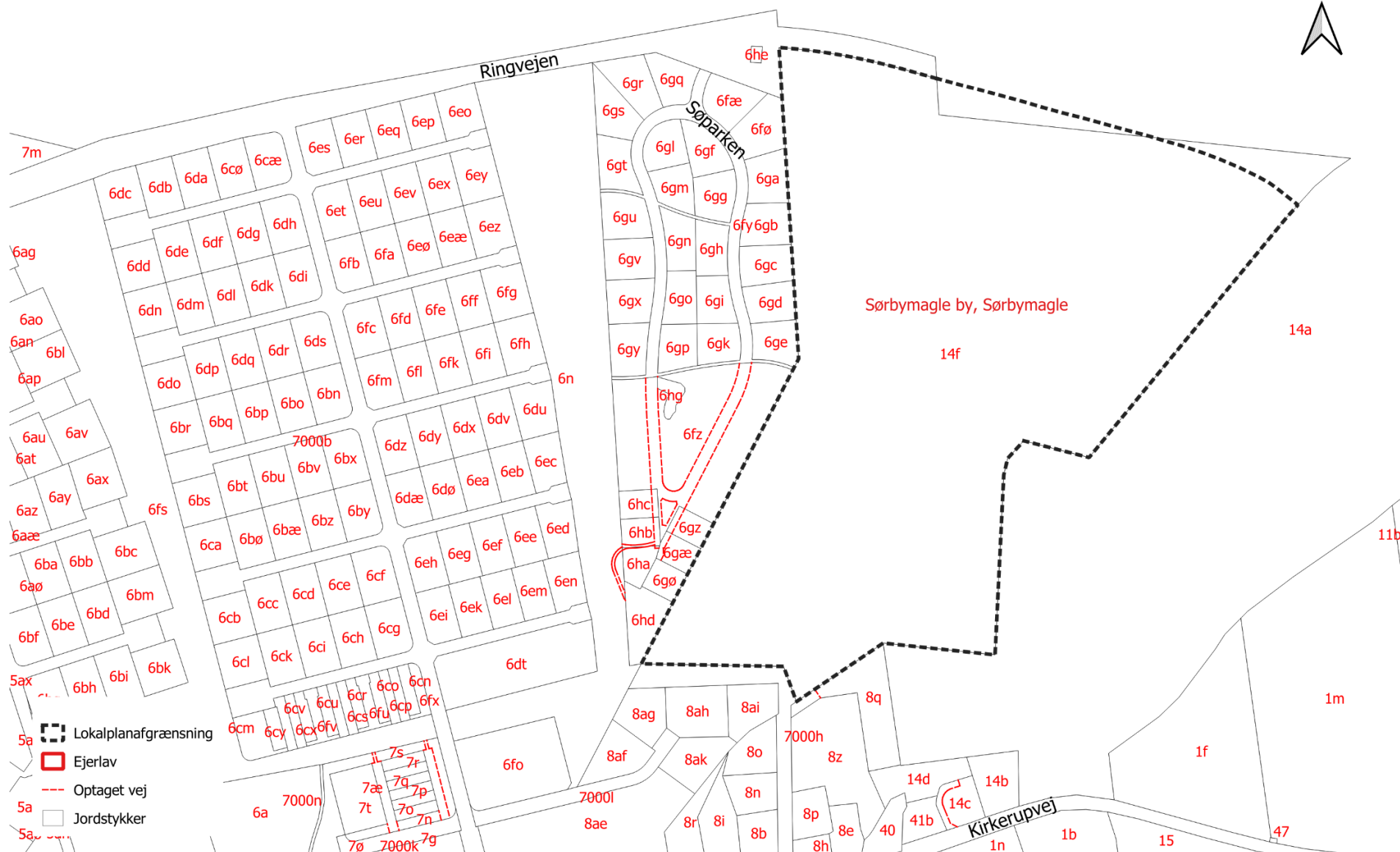
Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

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

Slagelse Kommune har foretaget en screening af lokalplanforslag 1316 – Boligområde i nord-østlig del af Sørbymagle – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der ikke er fundet væsentlige negativ påvirkning af området, der i dag er bar mark i bymæssig kontekst, som følge af planen og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen findes som bilag 9.



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

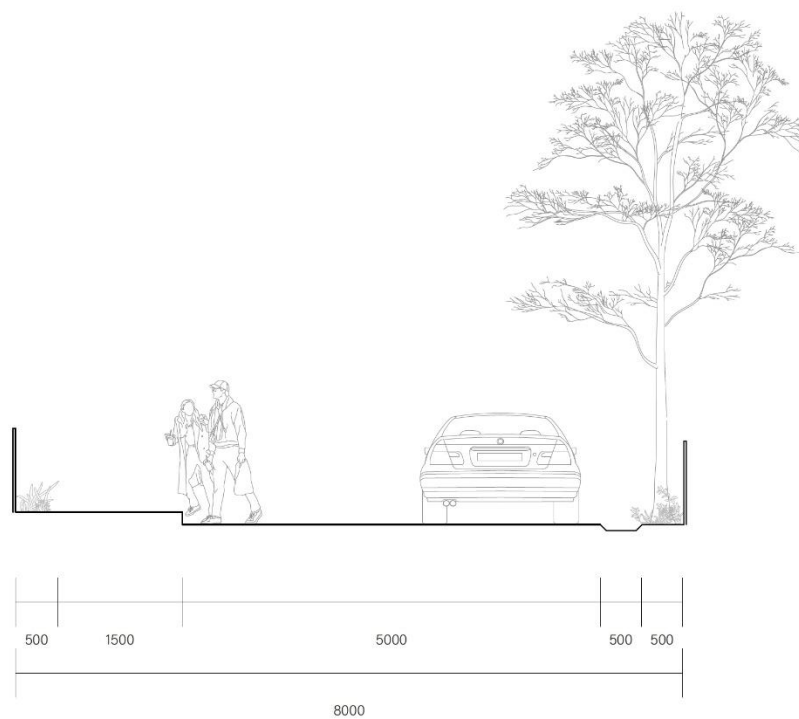


BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

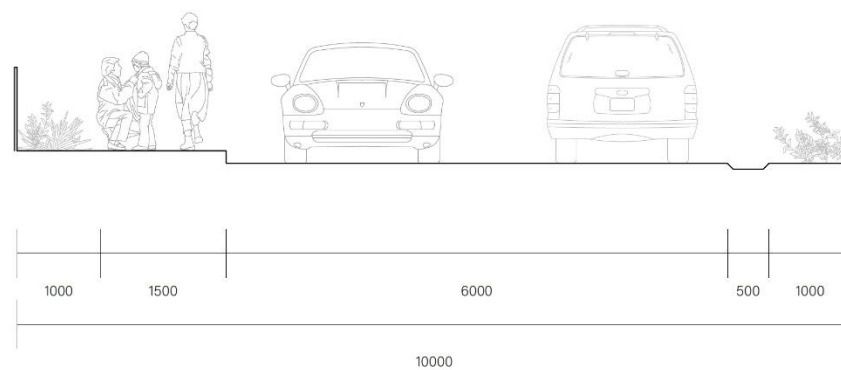


BILAG 4: PRINCIP FOR VEJSNIT

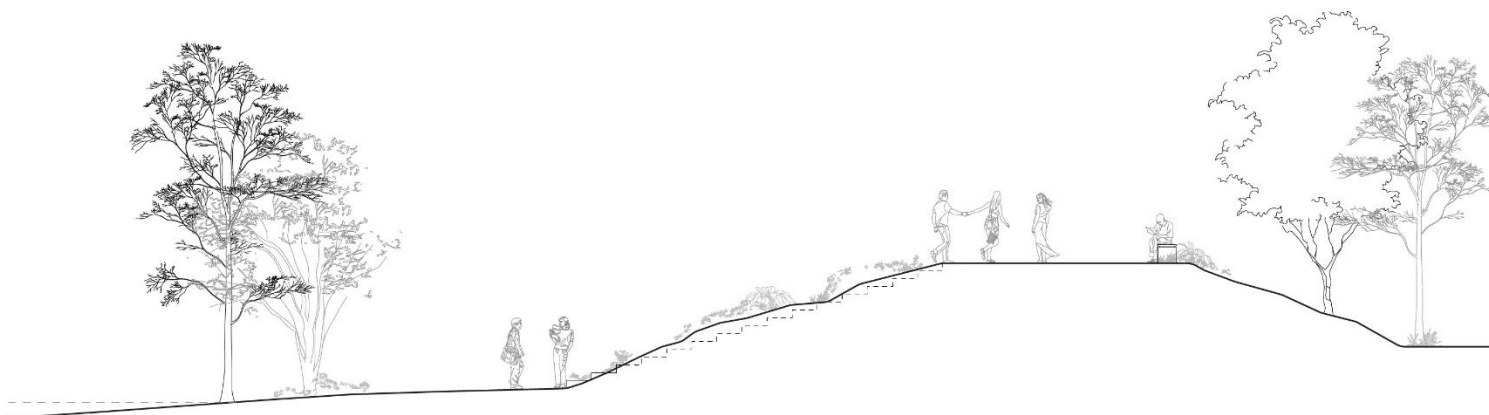
Boligvej



Stamvej

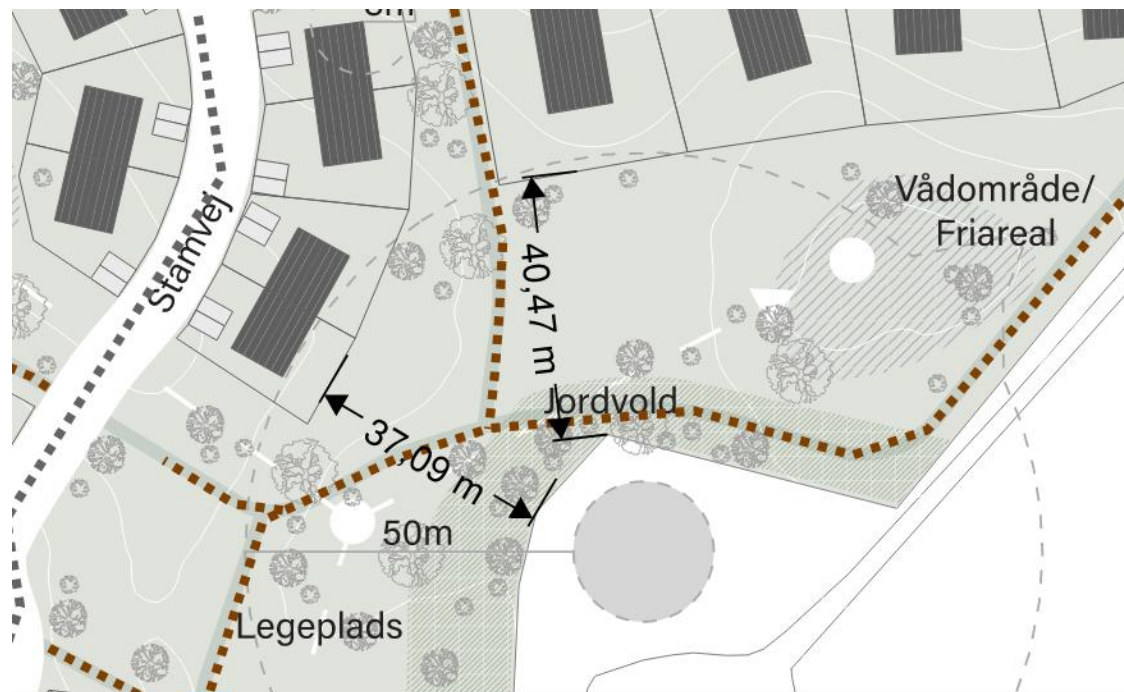


BILAG 5: PRINCIPSNIT FOR JORDVOLD



BILAG 6: GYLLEBEHOLDER

Et område på 50 m i radius fra gyllebeholderen på nabomatriklen skal holdes fri for bebyggelse og være landzone.

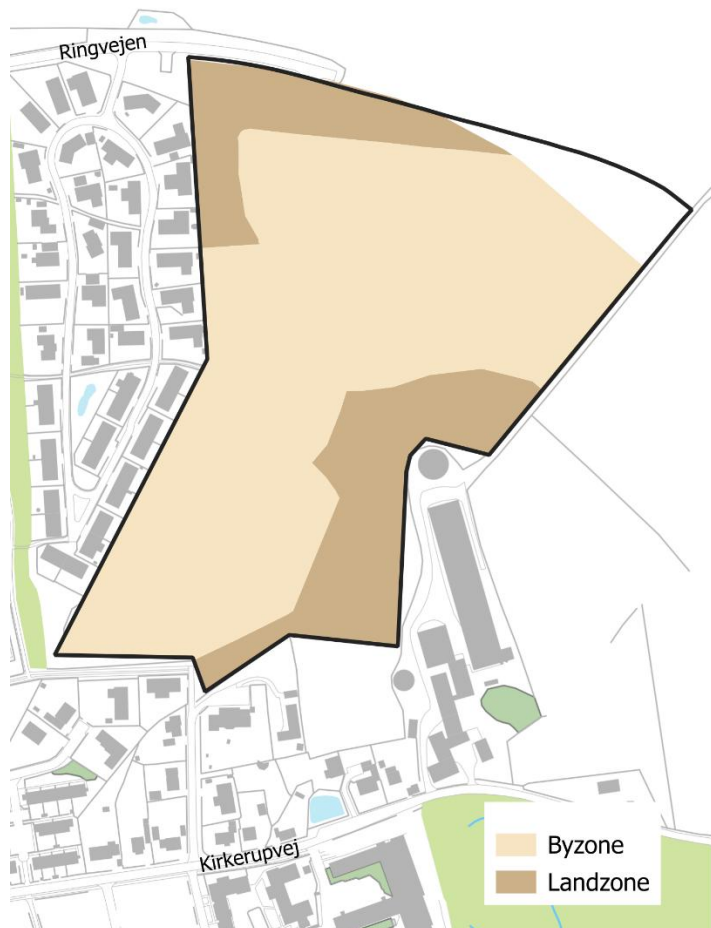


BILAG 7: LISTE OVER HJEMMEHØRENDE TRÆER OG BUSKE

Dansk navn	Latinsk navn		
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata	Kalkved	Viburnum opulus
Alm. hyl	Sambucus nigra	Rød kornel	Cornus senguinea
Alm. hæg	Prunus padus	Rødel	Alnus glutinosa
Alm. røn	Sorbus aucuparia	Sejlepil	Salix caprea
Ask	Fraxinus excelsior	Skovabild	Malus sylvestris
Benved	Euonymus europaeus	Skovfyr	Pinus sylvestris
Blågrøn rose	Rosa dumalis	Slåen	Prunus spinosa
Bævreasp	Populus tremula	Småbladet lind	Tilia cordata
Bøg	Fagus sylvatica	Spidsløn	Acer platanoides
Dunbirk	Betula pubescens	Stilkeeg	Quercus robur
Dunet gedebld	Lonicera xylosteum	Storbladet elm	Ulmus glabra
Dunbirk	Betula pubescens	Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna	Tørst	Frangula alnus
Femhannet pil	Salix pentandra	Vortebirk	Betula pendula
Fuglekirsebær	Prunus avium	Vrietorn	Rhamnus cathartica
Grå pil	Salix cinerea	Æblerose	Rosa rubiginosa
Hassel	Corylus avellana	Øret pil	Salix Aurita
Havtorn	Hippophae rhamnoides		
Hunderose	Rosa canina		
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla		

BILAG 8: ZONEKORT

Eksisterende zoneforhold



Fremtidige zoneforhold



BILAG 9: MILJØVURDERINGSSCREENING

MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1316 OG KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 22

BOLIGOMRÅDE I NORDØSTLIG DEL AF SØRBYMAGLE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

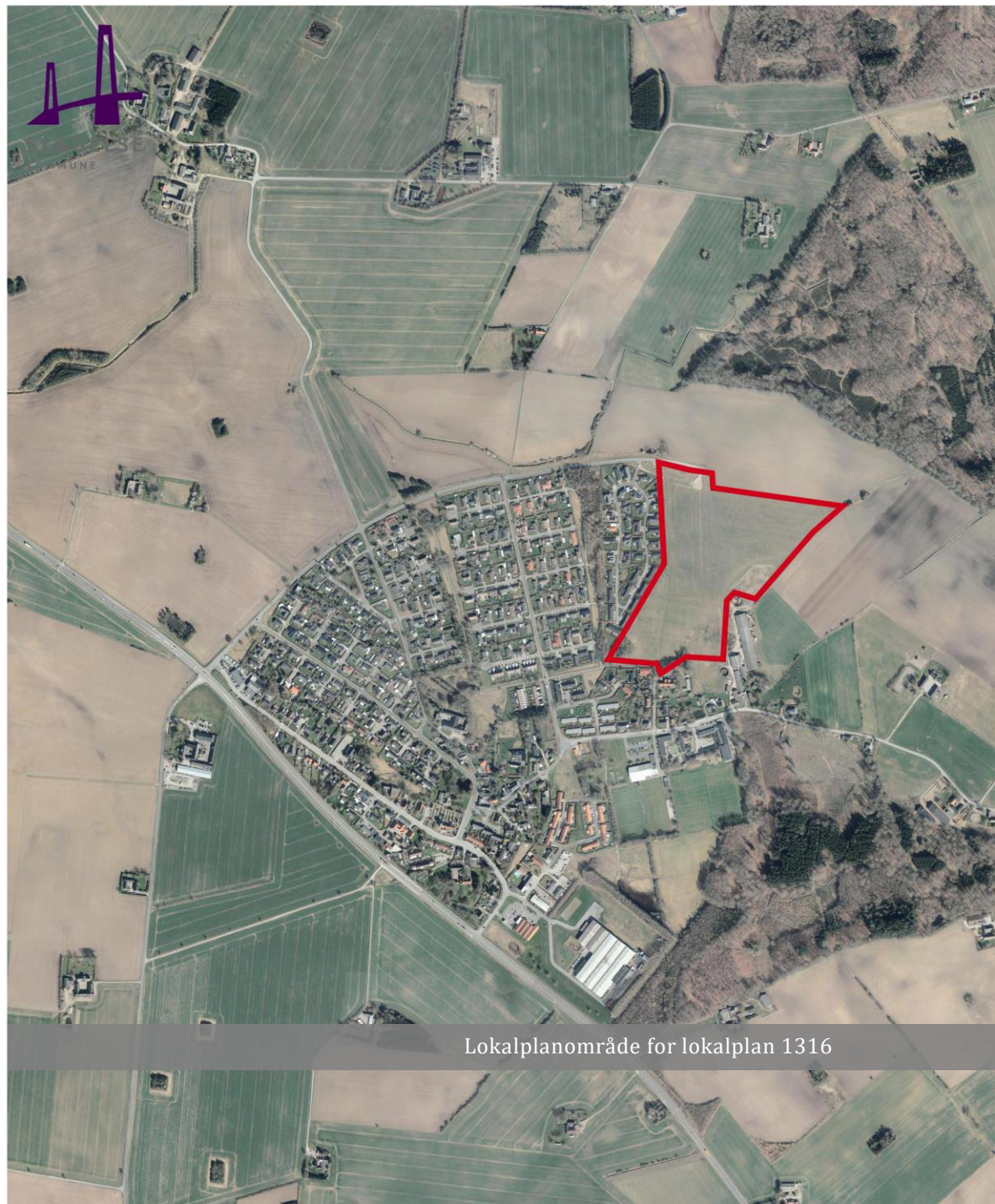
Ny lokalplan for blandet boligområde i Sørbymagle. Lokalplanen erstatter den eksisterende lokalplan (Lokalplan 1168 for boligområde ved Hvilebjerg). Den eksisterende lokalplan er inddelt i 2 områder, et til tæt-lav i syd og et til åben-lav i nord.

Med den nye lokalplan planlægges der for et tæt-lavt område mod syd i form af rækkehuse, et åben-lav område mod nord og den nye tilføjelse er at der langs stamvejen, der går fra Ringvejen i nord til syd indenfor området gives mulighed for tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse.

Områder udlagt til vådområder og rekreative arealer fra eksisterende lokalplan friholdes overordnet for bebyggelse. Nogle bygninger langs stamvejen ligger dog i de rekreative områder der er udlagt i eksisterende lokalplan.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9094 af 21. februar 2024 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).



Lokalplanområde for lokalplan 1316

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

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

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		x		Planen fastlægger rammerne for etablering af et boligområde med mulighed for opførelse af op til 93 boligenheder på et hidtil ubebygget areal. Planen udgør dermed det planmæssige grundlag for realisering af et større byggeprojekt, herunder fastlæggelse af bebyggelsesomfang, anvendelse og hovedprincipper for områdets disponering. Selvom planen muliggør et relativt omfangsrigt boligbyggeri på bar mark, er der tale om et typisk byudviklingsprojekt, hvor næsten hele projektet ligger indenfor en eksisterende boliglokalplan og den nye lokalplan lægger sig tæt op af den eksisterende. Planen indebærer ikke særlige forhold, der i sig selv vurderes at udløse væsentlige miljøpåvirkninger, der går ud over, hvad der normalt håndteres i forbindelse med lokalplanlægning for boligområder.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		x		For lokalplanområdet foreligger en gældende lokalplan (nr. 1168), der udlægger området til blandet boligbebyggelse. Den nye lokalplan erstatter den tidligere og viderefører i væsentligt omfang den eksisterende hoveddisponering, herunder vejstruktur, placering af vådområder og det overordnede rekreative præg, men muliggør en øget boligmæssig udnyttelse, primært langs stamvejen. Inden for området ligger to mindre arealer, der i kommuneplanrammerne 10.R1 og 10.R2 er udlagt som rekreative områder i landzone. Disse skal som udgangspunkt friholdes for beplantning, bebyggelse, tekniske anlæg eller øvrige indgreb, medmindre der er tale om erhvervsmæssigt nødvendig landbrugsdrift. Eventuelle anlæg eller tiltag skal i givet fald tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik. Bygherre har i forbindelse med anmodningen om udarbejdelse af lokalplan anført, at de to rekreative rammer vurderes uhensigtsmæssige i forhold til den ønskede planlægning, og at disse med fordel kan ophæves gennem et samlet kommuneplantillæg, der dækker hele matriklen. Bygherre peger samtidig på, at kommuneplanens krav om en procentmæssig sammenhængende rekreativ andel fortsat kan opfyldes uden opdeling i særskilte rammer. Planen indebærer således en påvirkning af det eksisterende kommuneplanhierarki, idet dele af de gældende rammebestemmelser potentielt skal ændres, eller lokalplanen tilpasses for at muliggøre lokalplanens gennemførelse. Det forhold at der er en fungerende gylletank på nabomatriklen gør at en kommuneplanramme 10.R1 dog bibeholdes i landzone primært for, at sikre krav til afstand mellem byzone og gylletank i landzone.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		x		Planen indeholder flere integrerede miljøhensyn, hvor klimatilpasning og håndtering af regnvand udgør et væsentligt element. For området skal der udarbejdes en samlet vandhåndteringsplan, der dokumenterer, hvordan overfladevand kan tilbageholdes, forsinkes og i muligt omfang nedsives inden for lokalplanområdet. Planen omfatter

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
				etablering af tre nye vådområder, som forventes at fungere som centrale regnvandstekniske anlæg med både forsinkelses- og naturmæssige funktioner. Området udgøres af et småbakket dødislandskab, hvor jordbunden består af sandet moræneler. Der søges, at opnå nedsivning af alt regnvand indenfor lokalplanområdet. Vandhåndteringsplanen skal dokumentere, at afstrømningen kan håndteres inden for de gældende serviceniveauer, herunder ved kraftigere regnhændelser som følge af klimaforandringer. Derudover forventes det, at miljøhensyn integreres i planens udformning gennem: • Bevarelse af terræn og landskabskarakter, særligt i de småbakkede strukturer, hvor ændringer i terræn skal begrænses for at undgå negative landskabs- og hydrologiske påvirkninger. • Fastholdelse og styrkelse af grønne og rekreative strukturer, som både understøtter biodiversitet og giver mulighed for rekreativ brug. • Fremme af bæredygtig mobilitet gennem interne stiforbindelser, der tilgodeser gående og cyklister. • Mulighed for energieffektive bebyggelsesløsninger, herunder mulighed for at integrere fremtidige energiløsninger. Samlet set vurderes planens indarbejdede klimatilpasningselementer og øvrige miljøtiltag at være i overensstemmelse med almindelig praksis for nye boligområder på ubearbejdede arealer i morænedominerede landskaber.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	x			Der er ikke registreret miljøproblemer indenfor lokalplanområdet
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	x			Planområdet er beliggende inden for et område med drikkevandsinteresser. Denne udpegning indebærer, at planlægning og disponering af arealet skal ske under hensyntagen til beskyttelse af grundvandet i overensstemmelse med statslige vandplaner og krav afledt af vandrammedirektivet. Planafdelingen gør opmærksom på, at lokalplanen muliggør boligudbygning, som generelt ikke anses for en grundvandstruende arealanvendelse. Eventuelle tekniske løsninger, herunder håndtering af regn- og overfladevand, udformes således, at de ikke indebærer risiko for forurening af grundvandsressourcen.

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
				Planforslaget indeholder et princip om håndtering af regnvand via tre vådområder og der er lavet en samlet vandhåndteringsplan. Denne løsning giver mulighed for kontrolleret tilbageholdelse ved ekstremhændelser og nedsivning. Planen omfatter ikke erhvervsaktiviteter eller tekniske anlæg. Området er omfattet af kommunens regulativ for husholdningsaffald. Boligerne skal derfor have en affaldsordning. Der planlægges for affaldsordning der er individuel til hver bolig. Der er krav til adgangsforhold og standpladsen hvor beholderne står. Kravene er beskrevet i regulativets bilag 1

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

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

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

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker	X			
Kirkeomgivelser (indsigt)	X			
”Exner-fredninger” af de nære kirkeomgivelser (speci- fikke)	X			
Kulturmiljø	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kulturhistoriske landskabstræk		x		Planområdet er en del af det større Nykobbel dødislandskab, som er kendetegnet ved småbakkede terrænformer, lavninger og uregelmæssige strukturer dannet under sidste istids afsmeltning. Dødislandskabet repræsenterer et kulturhistorisk geomorfologisk landskab, der vidner om tidligere geologiske processer og har præget områdets historiske arealanvendelse. En stor del af det sammenhængende Nykobbel dødislandskab, benyttes til skovdrift, hvilket historisk har været normal brug for sådant småbakket landskab, hvor kuperet terræn med ringe dræning har betydet at området var svært at dyrke. Disse forhold har dog betydet mindre når området benyttes til skovdrift. Selve lokalplanområdet har historisk sandsynligvis været brugt til græsning grundet de før nævnte udfordringer med dræning og det kuperede terræn. I nyere tid er området benyttet til dyrkning og der er etableret drænrør under en stor del af området. Drænrørene går gennem lavningerne på den mark som lokalplan afgrænsningen ligger indenfor. Inden for lokalplanområdet indgår arealer, der er udpeget som småbakket landskab der bør vedligeholdes efter kommuneplanens retningslinje 9.4.3. Retningslinjen fastslår, at bebyggelse, terræningrebet, tekniske anlæg og beplantning som udgangspunkt ikke bør finde sted i disse områder, medmindre det er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift. Eventuelle anlæg skal desuden tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik. Dette udgør et væsentligt hensyn i planlægningen. Der er i området to rekreative kommuneplanrammer – 10.R1 og 10.R2 – som begge overlapper med dele af lokalplanområdet og indgår i det beskyttede dødislandskab: • Kommuneplanramme 10.R1 dækker et større sammenhængende rekreativt areal i landzone. Der vil med lokalplanen ske en næsten hel bevarelse af dette område som rekreativt areal fri for bebyggelse således der fastholdes en del af det kulturhistorisk dødislandskab. Dog vil der her blive anlagt en jordvold mod nabomatriklen for at skærme for denne og gylletanken på denne. • Kommuneplanramme 10.R2 omfatter et mindre areal i lokalplanområdets nordlige del. Efter en mulig fremtidig udvidelse af Ringvejen vil dette lille areal blive afskåret fra det øvrige dødislandskab, og der vil kun fremstå et begrænset og isoleret restareal mod nord. Det kan derfor være relevant at overveje, om 10.R2 fortsat bør have status som rekreativt område i landzone, eller om en ændret planlægningsmæssig disponering vil være mere hensigtsmæssig under de ændrede landskabelige forudsætninger.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				Samlet vurderes det, at hensynet til dødislandskabets kulturhistoriske terrænformer kan indarbejdes i lokalplanens struktur hvor det giver mening, særligt gennem fastholdelse af større rekreative sammenhænge. Planområdet rummer for mindre dele kulturhistoriske landskabstræk der er udpegede til vedligeholdelse af disse, som forudsætter planlægningsmæssige hensyn, men disse vurderes at kunne håndteres gennem lokalplanens disponering. Der er ikke tale om kulturhistoriske landskabsværdier, der i sig selv vurderes at udløse behov for en egentlig miljøvurdering.
Beskyttede sten- og jorddiger.	x			
Beskyttede fortidsminder.	x			
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	x			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	x			
Bevaringsværdige bygningsværker.	x			
Bevaringsværdige sammenhænge.	x			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		x		Indenfor området der er omfattet af tidligere lokalplan 1168, og udgør del af lokalplan har Museum Vestsjælland givet følgende vurdering: <i>"På baggrund af forundersøgelsens resultater vurderes området at være uden væsentlige fortidsminder."</i> Indenfor området der ligger udenfor den tidligere lokalplan 1168, og som udgør del af lokalplanområdet for lokalplan 1316, har Museum Vestsjælland givet følgende vurdering: <i>"Der vurderes ikke at være risiko for ødelæggelse af væsentlig arkæologi ved jordarbejder på arealet markeret med sortstiplet linje på kortbilaget."</i>

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	x			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.	x			Med etablering af den foreslåede stiforbindelse fra lokalplanområdet vil der for gående og cyklende være relativt korte afstande til centrale lokale servicefunktioner. De omtrentlige afstande for bløde trafikanter er: • Hvilebjergskolen: ca. 250 m • Skovbrynet (børnehave): ca. 150 m • Sørbyhallen: ca. 200 m • DagligBrugsen Sørbymagle: ca. 700 m Ved transport i bil via Ringvejen er de anslåede afstande: • Hvilebjergskolen: ca. 1.300 m • Skovbrynet (børnehave): ca. 1.150 m • Sørbyhallen: ca. 1.250 m • DagligBrugsen Sørbymagle: ca. 1.550 m I fugleflugtslinje udgør afstandene til de samme funktioner: • Hvilebjergskolen: ca. 150 m • Skovbrynet (børnehave): ca. 150 m • Sørbyhallen: ca. 150 m • DagligBrugsen Sørbymagle: ca. 600 m Samlet vurderes lokalplanområdet at have en god og nærhedspræget tilgængelighed til både offentlig og privat service, særligt via den planlagte stiforbindelse. Afstandene til servicefunktioner er korte, og planen vurderes ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger i relation til befolkningens adgang til service eller ændringer i transportbehovet, der kan udløse behov for yderligere miljøvurdering.
Offentlige transportmuligheder.	x			Foreløbig, ikke-bindende vurdering baseret på indledende projektmateriale.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				Der er adgang til offentlig transport i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Nærmeste busstoppested er beliggende ved Hvilebjergskolen, ca. 150 m fra lokalplanområdet. Herfra betjenes området af en busrute, der forbinder Sørbymagle med Slagelse, hvor der er videre adgang til regional og interregional togtrafik mod blandt andet Korsør og København. Via omstigning i Dalmose er der desuden forbindelse mod Skælskør, og busruterne betjener derudover en række mindre bysamfund i Slagelse Kommune. Offentlig transport vurderes dermed at være tilgængelig inden for kort afstand for beboere i lokalplanområdet. Planen ændrer ikke på eksisterende offentlige transportforbindelser og vurderes ikke at give anledning til miljømæssige påvirkninger i tilknytning til den offentlige transportbetjening.
Opholdsarealer.	x			Lokalplanforslaget indeholder udlæg af sammenhængende fri- og opholdsarealer centralt placeret i tilknytning til bebyggelsen. De rekreative arealer er disponeret, så de både understøtter adgang for beboerne og indpasses i områdets naturlige terrænforhold, herunder de lavninger, hvor vådområder etableres. Der skabes herved mulighed for fælles opholds- og aktivitetsmuligheder i umiddelbar nærhed af boligerne samt visuel og funktionel sammenhæng mellem de grønne strukturer i området. Etablering af opholds- og friarealer er en standardmæssig del af boligudbygning og vurderes ikke at indebære miljømæssige påvirkninger af en karakter, der kræver yderligere miljøvurdering.
Tryghed, kriminalitet mv.	x			Lokalplanens disponering indebærer etablering af overskuelige og sammenhængende friarealer med god sigtbarhed fra både stier og omkringliggende bebyggelse. Opholds- og færdselsarealer placeres i nær kontakt med boligerne, hvilket øger den naturlige sociale kontrol i området. Den tætte nærhed mellem beboelse og fællesarealer forventes at understøtte en oplevelse af tryghed for både beboere og besøgende. Der indgår ingen elementer i planens fysiske disponering, som vurderes at give anledning til utryghedsskabende forhold eller øget risiko for kriminalitet. Planens indretning understøtter almindelige tryghedsskabende principper for boligområder. Der forventes ingen miljømæssige påvirkninger i relation til tryghed eller kriminalitet, der kan udløse behov for yderligere miljøvurdering.
Friluftsliv – rekreative interesser.	x			De udlagte friarealer i lokalplanområdet giver mulighed for rekreativ anvendelse i form af leg, ophold, kortere gåture og uformelle udendørsaktiviteter. Arealerne indpasses i de naturlige terrænforhold, herunder i nærheden

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				af de planlagte vådområder, hvilket skaber varierede oplevelsesmuligheder og understøtter anvendelsen af området til rekreative aktiviteter for beboerne. Områdets placering i et småbakket landskab giver samtidig adgang til rekreative kvaliteter knyttet til landskabets form og grønne strukturer. Der planlægges ikke faciliteter eller aktiviteter, som vurderes at være i konflikt med eksisterende rekreative interesser i omgivelserne Planens rekreative friarealer vurderes at være i overensstemmelse med almindelig praksis for nye boligområder og forventes ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger i relation til friluftsliv eller rekreative interesser. OBS: Markvejen fra eksisterende landbrug og op til skoven må ligeledes ikke nedlægges jf. nbl § 26 a. Der bør sikres en forbindende stiadgang fra det nye lokalplanområde, så offentlighedens adgang til skoven bevares og opgraderes.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		x		På nabomatriklen mod sydøst (Kirkeupvej 33A) er der registreret to gyllebeholdere der er i brug, samt visse drifts- og oplagsaktiviteter. Ejendommen ligger i landzone og landbruget har ikke dyr, hvilket mindsker lugten en del. Markerne omkring området, hvor der lokalplanlægges for, har samme gårdejer. Markerne bruges til planteavl og der kan derfor opstå støj, samt lugtgener i forbindelse med drift af markerne (gyllespredning mm.) Lokalplanen er planlagt med etablering af en tilplantet jordvold på 4–6 meter som afskærmning mellem lokalplanområdet og naboejendommen. Jordvolden bidrager til visuel afskærmning og i et vist omfang til reduktion af støj-påvirkninger.
Trafiksikkerhed.	x			Planen er almindelig boligbebyggelse med stamvej, sideveje og adgang til området via. omfartsvej "Ringvejen", parkering primært på "egen grund". Vejene anlægges med fortov i den ene side, samt rekreative stier i de fælles friarealer. Affald kan afhentes uden der vil forekomme bakkende lastbiler indenfor området. Lokalplanen vurderes ikke at have nogen trafiksikkerhedsmæssige udfordringer.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	x			Planområdet omfatter almindeligt boligbyggeri og vurderes ikke at være omfattet af aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for brandfarlige forhold, eksplosionsfare, kemikaliehåndtering, GMO-anvendelse eller andre særlige sikkerheds- eller arbejdsmiljømæssige risici.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Grønne områder, skovrejsning	x			Lokalplanområdet indeholder væsentlige grønne strukturer i form af planlagte friarealer, rekreative områder og tre vådområder, der etableres i de naturlige lavninger i terrænet. Disse arealer bidrager til at sikre en sammenhængende grøn disposition i området, hvor der skabes både rekreative muligheder og økologiske funktioner. Der indgår ikke eksisterende skovarealer i lokalplanområdet, og der er ikke udlagt områder til skovrejsning i kommuneplanen inden for lokalplanens afgrænsning. Planen vurderes derfor ikke at påvirke skovrejsningsinteresser eller reducere arealer udlagt til fremtidig skov. Planen påvirker hverken eksisterende skovarealer eller udpegede arealer til skovrejsning og vurderes derfor ikke at have væsentlig indflydelse på skovrejsningsinteresser. De grønne områder indgår som almindelige rekreative og naturunderstøttende elementer i et nyt boligområde og giver ikke anledning til miljømæssige påvirkninger af betydning i screeningsmæssig sammenhæng.
Husdyrbrug: lugtgener		x		På nabomatriklen mod sydøst (Kirkeupvej 33A) er der registreret to gyllebeholdere der er i brug samt visse drifts- og oplagsaktiviteter. Ejendommen ligger i landzone og landbruget har ikke dyr, hvilket mindsker lugten en del. Markerne omkring området hvor der lokalplanlægges for, har samme gårdejer. Markerne bruges til planteavl og der kan derfor opstå lugt gener i forbindelse med drift af markerne (gyllespredning mm.)
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.	x			De to gylletanke på nabomatriklen kan give anledning til mindre emissioner af ammoniak og lugtgener i umiddelbar nærhed. Eventuel udbringning af gylle på omkringliggende marker kan i perioder medføre kortvarige lugtgener og mindre ammoniakfordampning, men det vurderes ikke at udgøre en væsentlig luftforureningskilde for projektområdet.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		x		Planområdet fremstår i dag som åbent markareal med fri eksponering mod nord og øst, mens det mod vest og syd grænser op til eksisterende boligområder. De åbne forhold mod nord og øst kan medføre relativt uforstyrrede vindforhold, særligt i perioder med fremherskende vindretninger herfra. Placeringen af ny bebyggelse, beplantning og fælles friarealer vil kunne påvirke mikroklimaet lokalt, eksempelvis i form af læforhold, solindfald og oplevede vindstyrker i opholdsarealerne.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				Planområdet omfatter desuden større grønne fællesarealer og vådområder, som kan have betydning for lokale temperatur- og fugtighedsforhold. De mikroklimatiske forhold vurderes ikke at have nogen indvirkning på lokalplanområdet der ligger ud over hvad der er normalt for denne type boligområde, udstykket på barmark op af eksisterende boligområder.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		x		Regn- og overfladevand indgår som et centralt element i planlægningen af området. I lokalplanen er der indarbejde løsninger, der kan håndtere større regnmængder. Nybyggeri bidrager til den globale opvarmning. Det er bygningsreglementets regler om maks. udledningen fra nybyggeri, som regulerer denne påvirkning. Byggeriet indebærer også en del hårde overflader, der besværliggør ned-sivning af regnvand. Dog vil lokalplanen regulere håndtering af regnvand. Området vurderes ikke at være udsat for oversvømmelsesrisiko.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.	x			Området er beliggende inden for et større regionalt område med drikkevandsinteresser, der strækker sig over store dele af Sjælland. Dette vurderes dog ikke relevant for projektet da projektet ikke vurderes at kunne påvirke grundvandet negativt.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		x		Håndtering af regn- og overfladevand er et væsentligt element i planlægningen af området. Området planlægges med omdannelse af 3 lunker på eksisterende mark, hvor dræn frakobles og der laves nedsivning. Alt regn- og overfladevand håndteres således jf. planen lokalt indenfor lokalplanområdet. Dette er redegjort for i selvstændig vandhåndteringsplan for lokalplanområdet.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.	x			Overfladevand planlægges nedsivet indenfor lokalplanområdet.
Afledning af spildevand og rensning.	x			Etablering af et større boligområde vil medføre en øget mængde spildevand, som skal afledes til det offentlige spildevandssystem. Spildevand ledes til Sørbymagle Renseanlæg. Området er ikke byggemodnet, og der findes derfor ingen eksisterende tilslutninger.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.	x			Spildevandet ledes gennem forsyningens ledninger. Mertilledningen fra lokalplansområdet vil være indeholdt i den gældende udledningstilladelse til Sørbymagle Renseanlæg, hvorfor der ikke vil være en væsentlig recipient-påvirkning

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Havmiljø.	x			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	x			Der er ikke registreret kendt jordforurening inden for eller umiddelbart op til lokalplanområdet. Området består i dag af landbrugsjord.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	x			
Flytning af jord.		x		Etablering af lokalplanområdet vil medføre behov for flytning af jord indenfor lokalplanområdet i forbindelse med byggemodning, herunder terrænregulering og etablering af en jordvold mod Kirkeupvej 33A.
Deponering af jord.	x			
Råstoffer.	x			
Deponi af affald.	x			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	x			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	x			
Skovbyggelinje.		x		En del af området er omfattet af skovbyggelinje, både fra skov mod nord og syd. Der er allerede sket reducere af skovbyggelinje i 2024 ifm. med tidligere lokalplan. Det anbefales at få søgt om tilpasning af reduktionen, så det passer med den nye lokalplan. En del af området vil ikke kræve dispensation ift. skoven fra syd, da der allerede findes væsentlig, lovlig bebyggelse mellem planområdet og skoven (undtagelse i § 17, stk. 2, nr. 5).
Klitfredede arealer.	x			
Kystnærhedszonen.	x			
Landskabsfredninger.	x			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Landskabskarakter.		x		Planområdet ligger i et småbakket dødislandskab med lokale terrænforskel i form af mindre bakker og lavninger. Disse terrænvationer giver en vis rumlig differentiering i området, men der er ikke markante udsigtpunkter eller dominerende bakkekamme. Landskabet opleves derfor som let kuperet, men uden større terrænelementer, der i sig selv skaber kraftige visuelle afskærmninger. Boligbebyggelsen placeres på de højere dele af terrænet, mens vådområder og rekreative arealer indpasses i de naturlige lavninger. Terrænregulering forventes kun at ske i mindre omfang, og der vil ikke generelt for området blive etableret større terrænbearbejdninger, der kan ændre landskabets overordnede form. Den småskala-kuperede terrænstruktur betyder dog, at bebyggelsens visuelle fremtoning vil variere lokalt, idet landskabet opdeles i mindre rum, hvor terrænkurver og beplantning kan skabe visuelle afgrænsninger på kortere afstande. Samtidig grænser området mod syd og vest op til eksisterende boligområder, mens landskabet fremstår mere åbent mod nord og øst, hvor dødislandskabet fortsætter over dyrkede marker. For at understøtte en god landskabelig indpasning anbefales det, at: • bebyggelsen tilpasses terrænets hældninger, • terræændringer begrænses til det nødvendige, På en mindre del af arealet, grænsende op til landbrugsejendommen i sydøst, med gylletanke der er i brug, etableres en vold som afskærmning. Samlet set vurderes landskabskarakteren at blive påvirket, men inden for rammer, der kan håndteres gennem planens disponering og terræntilpasning. Planen vil medføre ændringer i landskabets visuelle fremtoning, men påvirkningen vurderes at være håndterbar og ikke af en karakter, der udløser behov for egentlig miljøvurdering. Terrænets generelt beskedne kupering og de begrænsede terræændringer betyder, at påvirkningen ikke vurderes som væsentlig i screeningsmæssig forstand.
Jordbalance i anlægsprojekter.	x			Det forventes, at jordarbejderne i forbindelse med byggemodning og etablering af området og jordvolden i udgangspunktet kan balanceres inden for lokalplanområdet.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Arealforbrug til byudvikling.		x		Den nye lokalplan kommer til at omfatte hele matr.nr. 14f, Sørbymagle By, Sørbymagle. Den gældende lokalplan 1168 dækker ikke matriklens nordøstlige hjørne, som i dag ligger i landzone. Dette areal inddrages i den nye lokalplan. I kommuneplanen er to mindre delområder inden for matriklen udlagt til landzone og fastlagt til rekreativ anvendelse uden mulighed for bebyggelse, selvom de i byzonekortet fremgår som delvist beliggende i byzone. Det nordlige delområde indgår i en samlet ramme til boligformål, men dette forudsætter ændringer i kommuneplanen. Den sydøstlige vil fortsat forblive nogenlunde uændret og i landzone. Projektet vurderes ikke at have væsentlige miljømæssige konsekvenser for arealforbrug der ligger udover det der er normalt for boligbebyggelse på barmark som udbygning af eksisterende by.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	x			Området er i kommuneplanen udpeget som 'Skovrejsning uønsket
Visuel påvirkning.		x		Lokalplanområdet ligger delvist i et åbent småbakket dødislandskab, som i kommuneplanen er udpeget som et landskab der vedligeholdes. Udbygningen vil fremstå som en udvidelse af de eksisterende boligområder mod vest og syd, hvor den visuelle påvirkning er begrænset, da området allerede ligger i direkte tilknytning til bymæssig bebyggelse. Mod øst og nord vil bebyggelsen være mere synlig i overgangszonen til det åbne beskyttede landskab, idet disse områder i dag udgøres af bar mark. Den visuelle påvirkning forventes dog at være lokal i skala og afgrænset af terrænets småbakkede form. Naboejendommen mod sydøst består af tidligere landbrugsbebyggelse og påvirkes visuelt ved en afskærmende jordvold op mod tidligere driftbygninger og gylletanke. Selvom området ligger delvist i et småbakket landskab der ønskes vedligeholdt, fremstår udbygningen primært som en naturlig forlængelse af eksisterende byområder, og den visuelle påvirkning mod det åbne landskab er lokal og moderat. For området står der i Slagelse Kommunes Landskabsstrategi (2013) at: "Ny bebyggelse bør opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse" og "Den samlede bygningsmasse bør have et homogent udtryk" samt "Alt nyt byggeri skal tilpasses landskabets nøglekarakter". Dette anses for at kunne opnås med tilvejebringelsen af lokalplanen.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)		x		I lokalplanområdets sydvestlige hjørne ligger en registreret §3-beskyttet sø. Lokalplanen må ikke påvirke Lokalplanen ændrer ikke søens beliggenhed eller omfang, og søen forudsættes bevaret inden for lokalplanens dispositionering. Området indeholder ikke yderligere særlige naturinteresser.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	x			Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 5 km. Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		x		Kommunens konfliktsøgning viser ingen registreringer af rødlistede arter eller bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	x			
Vildtreservater.	x			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1316 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22

Der er i screeningen af planens karakteristika og indvirkning på miljøparametre ikke fundet væsentlige miljømæssige udfordringer med planen. Lokalplanen er en almindelig boligudstyknig på bar mark, med miljømæssigt ikke væsentlige mindre ændringer, i forhold til tidligere miljøscreenede og godkendte lokalplan for området.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1316 for boligområde i nordøstlig del af Sørbymagle		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Blandet boligområde med åben-lav parcelhuse grunde samt tæt-lav rækkehuse og dobbelthuse med lokal håndtering af regnvand og nedsivning.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	x	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	x	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		x
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		x
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		x
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		
Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1316 – Boligområde i nordøstlig del af Sørbymagle – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der ikke er fundet væsentlige negativ påvirkning af området, der i dag er bar mark i bymæssig kontekst, som følge af planen og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der for lokalplan 1316 for boligområde i nordøstlig del af Sørbymagle ikke skal laves en miljøvurdering.

4. maj 2026, Simon Lohmann, Konsulent

KOMMUNEPLANTILLÆG NR.22

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2022

BLANDET BOLIGOMRÅDE I NORDØSTLIGE DEL AF
SØRBYMAGLE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2026

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 29. juni 2026 til den 24. august 2026.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 24. august 2026.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør
E-mail: plan@slagelse.dk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 14f og 14a, Sørbymagle By, Sørbymagle, beliggende ved Sørbymagle.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre en del af lokalplanområdet fra landzone hvor bebyggelse er uønsket til byzone med blandet boligformål. Samt lave en mindre ændring til lokalplanens områdefgrænsning.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen muliggør ikke etablering af virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

NYE UDLÆG I KOMMUNEPLANEN

Den nordøstlige spids af lokalplanområde 1316 er landzone og udlægges til boligområde med en udvidelse af kommuneplanramme 10.B6. Ramme 10.R2 er udlagt som rekreativ ramme i landzone, denne vil med kommuneplantillæggets vedtagelse blive lagt til ramme 10.B6 for boligområde. Kommuneplanramme 10.R1 er en rekreativ ramme i landzone. Denne vil blive tilrettet for at imødekomme projektet, der ligger til grund for lokalplan 1316, der er tale om mindre justeringer i rammens fysiske omfang.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

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

Kommunens konfliktsøgning viser ingen registreringer af rødlistede arter eller bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

Gældende Kommuneplanrammer



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområderne 10.B6, 10.R1 og 10.R2

For 10.B6 gælder:

Plannummer: 10.B6

Rammenavn: Boliger ved Hvilebjerg

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: Åben-lav boligbebyggelse med 30% bebyggelsesprocent og tæt-lav bebyggelse med 40% bebyggelsesprocent beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m

Øvrige bestemmelser: Minimums udstykningsstørrelse 700 m²

For 10.R1 gælder:

Plannummer: 10.R1

Rammenavn: Hvilebjerg

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Større rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Øvrige bestemmelser: Område friholdes for bebyggelse

For 10.R2 gælder:

Plannummer: 10.R2

Rammenavn: Hvilebjergvest

Anvendelse generelt: Rekreativt område

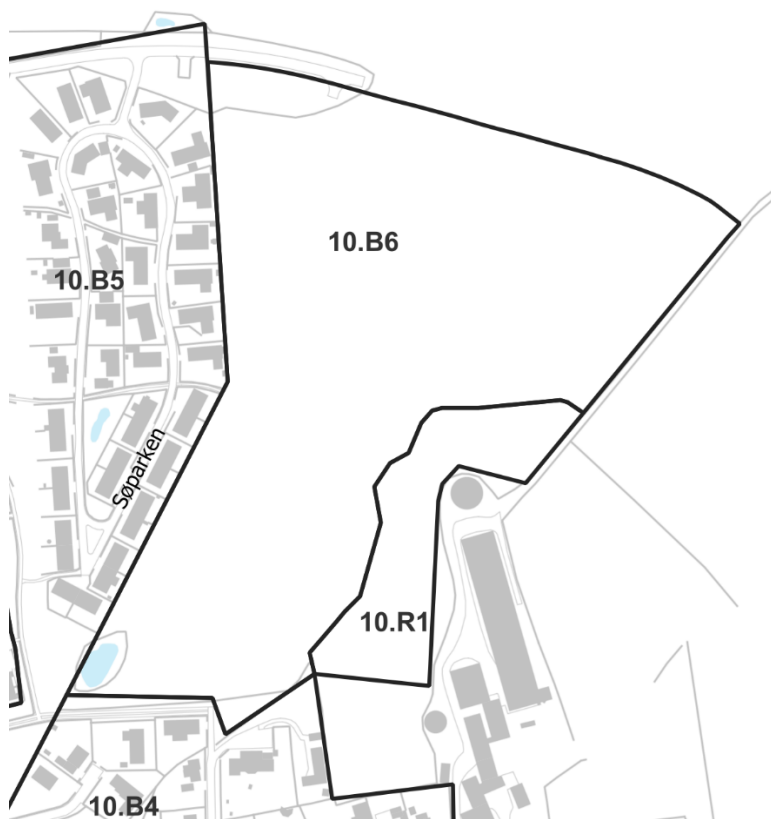
Anvendelse specifik: Nærrekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Område friholdes for bebyggelse

Fremtidige Kommuneplanrammer



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til kommuneplanramme 10.B6, Boliger ved Hvilebjerg udvides med kommuneplanramme 10.R1, Hvilebjerg og en del af kommuneplanramme 10.R1, Hvilebjerg vest.

For 10.B6 gælder:

Plannummer: 10.B6

Rammenavn: Boliger ved Hvilebjerg

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: Åben-lav boligbebyggelse med 30% bebyggelsesprocent og tæt-lav bebyggelse med 40% bebyggelsesprocent beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m

Øvrige bestemmelser: Minimums udstykningsstørrelse 700 m² for åben-lav bebyggelse

Minimums udstykning 400 m² for tæt-lav bebyggelse, inklusive andel af fælles friareal eksklusive vejareal.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22

Kommuneplantillæg nr. 22 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2026.