

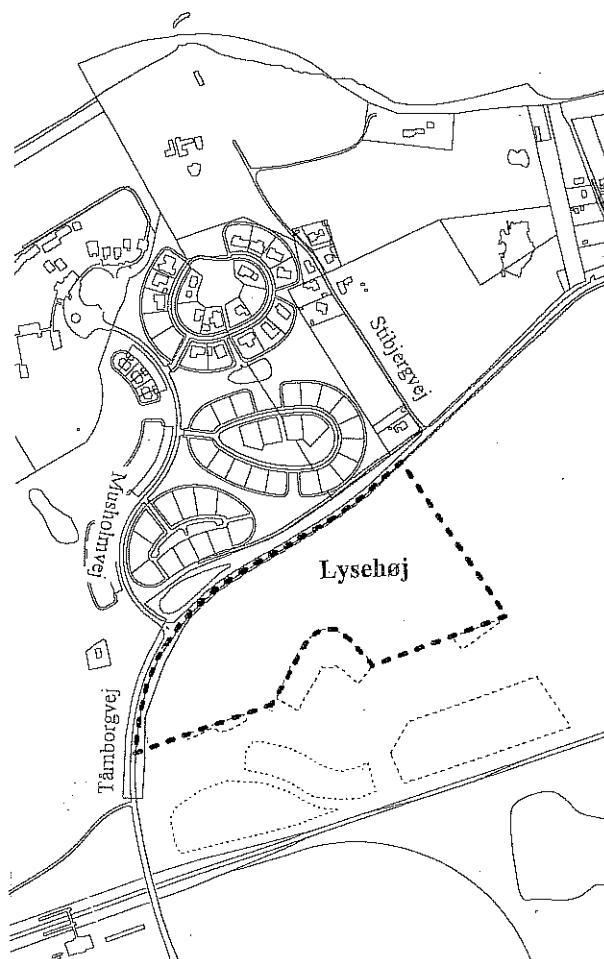
# LOKALPLAN NR. 129 A

juni 2005

FORSLAG

## LYSEHØJ

Boligområde syd for Musholmparken



**KORSØR** [www.korsoer.dk](http://www.korsoer.dk)

Erhverv- og Planafdelingen, Caspar Brands Plads 6, 4220 Korsør  
tlf. 88519532, fax 88 51 90 99, e-post [plan@korsoerkom.dk](mailto:plan@korsoerkom.dk)

## Fremlæggelse og vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 129, åben/lav boligbebyggelse i Lysehøj, syd for Musholmparken blev godkendt på Byrådets møde den 24. februar 2005 til offentlig fremlæggelse i perioden fra den 2. marts til den 28. april 2005.

På baggrund af ønsker om mulighed for etablering af større grundstørrelser er der foretaget mindre ændringer i kortbilagene.

Lokalplan nr. 129 er endelig vedtaget den 16. juni 2005 af Korsør Byråd.

Lokalplan 129A er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. april 2020.

Lokalplanen er i offentlig høring i perioden fra den 1. maj 2020 til den 26. juni 2020.

## Indhold

### Redegørelse

Indledning	1
Lokalplanområdet	1
Lokalplanens indhold	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Miljøforhold	2
Lokalplanens juridiske forhold	2

### Lokalplanens bestemmelser

§1 Lokalplanens formål	3
§2 Område, zonestatus	3
§3 Områdets anvendelse	3
§4 Udstykninger	3
§5 Veje, stier og parkering	3
§6 Bebyggelsens omfang og placering	4
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§8 Ubebyggede arealer	4
§9 Kollektive anlæg	5
§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	5
§11 Grundejerforening	5
§12 Lokalplanens retsvirkninger	5
§13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	6
Vedtagelsespåtegning	7

### Kortbilag

Nr. 1.1 Matrikelkort med områdeafgrænsning

Nr. 2.1 Delområdekort

Nr. 2A Principskitse, udstykningsplan

Nr. 3 Illustrationsplan, boligbebyggelse

Nr. 4 Vejprofiler og snit

Lokalplanforslaget er udarbejdet af  
*Erhverv- og Planafdelingen, Korsør Kommune*

Forslaget til Lokalplan 129A er udarbejdet af  
**Plan, Slagelse kommune**

## **Lokalplanændringens formål og omfang**

Formålet med ændringen af lokalplanen er at give mulighed for at opføre dobbelthuse i en mindre del af Højbjergparken ud mod Tårnborgevej. Dobbeltthuse skal indpasses i området, således at området bevarer sit helhedsudtryk. Der udpeges et nyt delområde indenfor det eksisterende delområde I – se nedenstående kort. Indenfor det nye delområde III er der mulighed for at etablere både åben/lav boligbebyggelse og tæt/lav boligbebyggelse.

Ændringen af lokalplanen har desuden til formål at fjerne bestemmelser om tilslutning til fællesanlæg som ikke håndhæves. Derudover har ændringen af lokalplanen til formål at sikre, at der i lokalplanområdet ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Der er i lokalplanen tilføjet eller ændret bestemmelser under §1, §2, §3, §4, §5, §6, §7 og §10.

Tilføjelser og ændringer er markeret med gult og vedrører: lokalplanens formål, område og zonestatus, områdets anvendelse, udstykning, veje, stier og parkering, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden samt forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

I redegørelsen er der tilføjet afsnit om anvendelse og bebyggelsens omfang indenfor delområde III, samt afsnit om lokalplanens forhold til anden planlægning ift. Kommuneplan 2017 og miljøvurdering.

Der er med ændringen af lokalplanen fjernet bestemmelse §4.1, §10.1 a og §10.1 b. Disse indgår ikke i Lokalplan 129A. Nedenfor er de fjernede bestemmelser gengivet som de stod i Lokalplan 129.

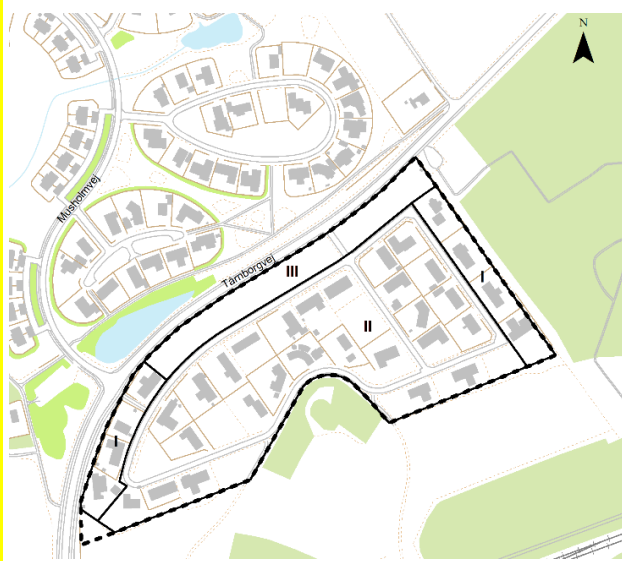
*”4.1 Området må kun udstykkes efter en af Byrådet godkendt udstykningsplan.”*

*”§10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:*

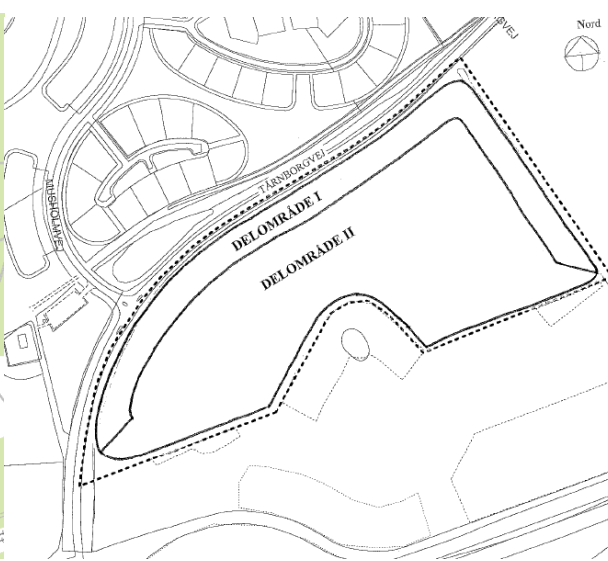
*a. Varmeforsyning er etableret ved tilslutning til naturgasnettet.*

*b. Bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.”*

Der er med ændringen af lokalplanen udarbejdet nye kortbilag. De tidligere kortbilag 1 og 2 er fjernet med ændringen af lokalplanen. I stedet har ændringen medført de nye kortbilag 1.1 og 2.1. Lokalplanens delområder fremgår af kortbilag nr. 2.1.

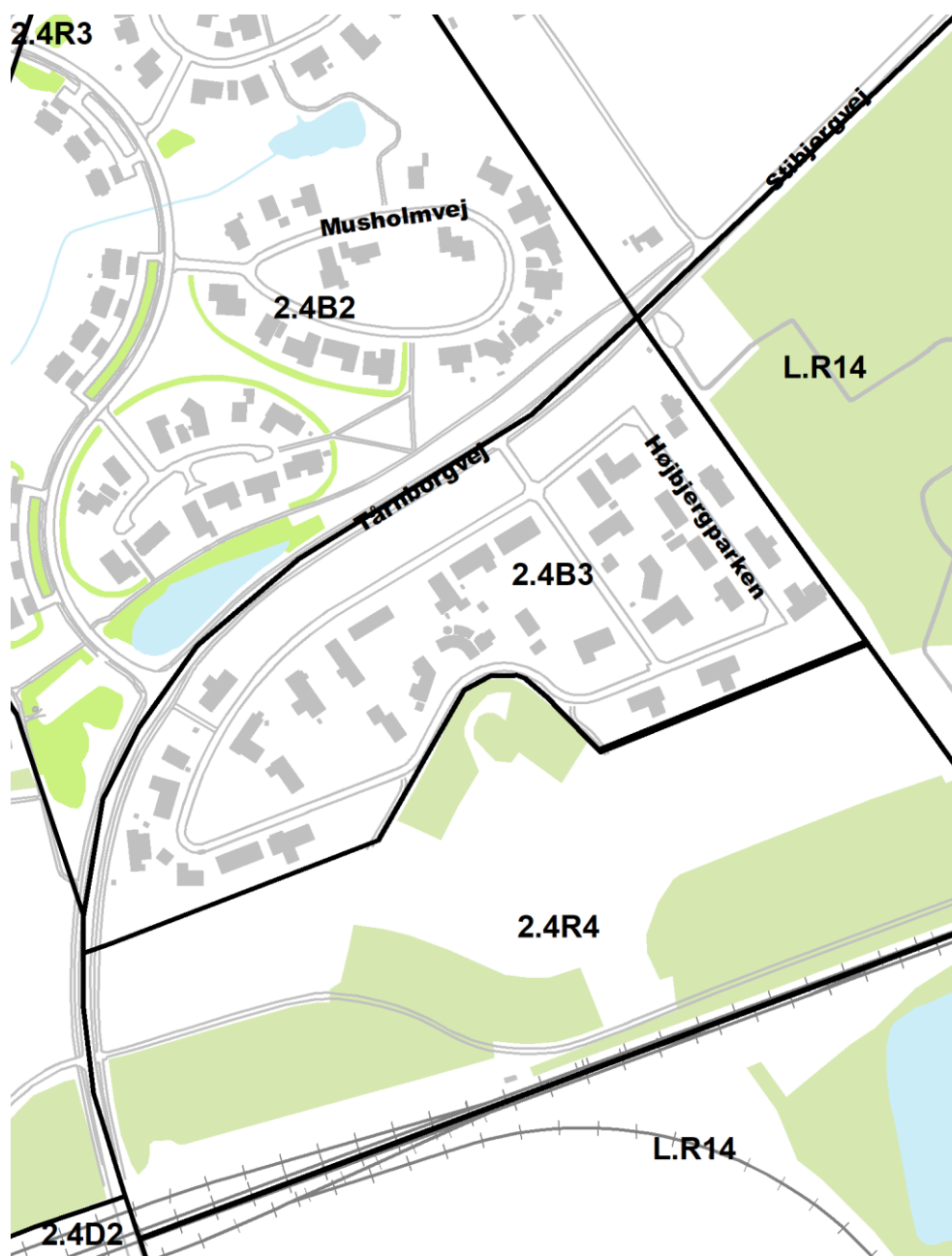


Delområder Lokalplan 129A



Delområder Lokalplan 129

Ændringen af lokalplanen har medført et kommuneplantillæg. Kommuneplantillæg nr. 43 til Kommuneplan 2017 fastsætter nye rammebestemmelser for område 2.4B3.



Rammeområde 2.4B3.

# Redegørelse

## Indledning

Korsør Byråd har, i henhold til bestemmelserne i planloven, ladet udarbejde en lokalplan for et nyt boligområde, beliggende mellem Korsør Station og Musholm Bugt.

Lokalplanen er en opfølgning af Kommuneplanen 1997-2008 og Byrådets overordnede udviklingsstrategi for bosætning.

Et af målene er at tiltrække nye borgere til kommunen ved at tilbyde varierede og velbeliggende boligområder.

Mulighederne findes især ved en nordlig byudvikling, nær de attraktive kystlandskaber, knyttet til Korsør Station og den direkte forbindelse til det overordnede vejnet.

Syd for Korsør Station planlægges en bebyggelse med udprægede bymæssige kvaliteter, tæt forbundet med stationen.

Som modstykke hertil er formålet med denne lokalplan, at området nord for stationen udvikles til et boligområde med en parkmæssig karakter, med parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Nærværende lokalplan for området Lysehøj vil sammen med boligområdet Musholmparken indgå i denne helhedsplan.

Bebyggelsen placeres så den indgår i samspil med den nye skovbeplantning og tilstødende landbrugsarealer.

Områdets terrænmæssige beliggenhed og udformning betyder, at der fra området mod syd er udsigt over Korsør by.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet på ca. 7,5 ha. er beliggende syd for Musholmparken ved Tårnbjergvej.

Området afgrænses således mod nord af Tårnbjergvej og mod syd af baneterrænet. Mod øst og vest afgrænses området af landbrugsarealer. Området hæftes på eksisterende stiforløb vest for Musholmparken og får dermed forbindelse til kyst og strand.

Terrænet falder jævnt mod syd og vest med varierende hældninger fra kote 12 i øst til kote 5 i syd.

Udenfor områdegrænsen mod syd findes en ny skovbeplantning som bevares. De eksisterende nye skovbeplantninger indenfor områdegrænsen reduceres.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for udstykning til ca. 50 parcelhuse. **Indenfor delområde III er der mulighed for opførelse af både åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.**

Bebyggelsen kan placeres med orientering til udsigten mod syd og sydvest - mod Korsør by. Bebyggelsen langs det nordlig og østlig områdeskel kan placeres med orientering til udsigten mod nord og nordøst - mod det åbne land og havet. Den nye bebyggelse er søgt indpasset i eksisterende landskab. Ved at lade bebyggelsen følge parallelt med terrænets højdekurver vil bebyggelsen indgå i samspil med områdets landskabskarakter.

Parcelhusene skal overvejende opføres i en etage, dog er der i delområde I mulighed for at opføre bygninger i 1½ etage, for orientering se kortbilag nr. 2.1. **I delområde III er der desuden mulighed for at opføre åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse i 1 ½ etage, for orientering se kortbilag nr. 2.1.**

Alle bygninger opføres i god kvalitet som murbyggeri.

Tage skal belægges med tegltagsten og fremtræde i teglets naturlige farve.

---

# Redegørelse

---

Der sikres mulighed for stiftforbindelse mellem bebyggelsen og kysten via eksisterende stinet.

Området ændres fra land- til byzone.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 1997-2008

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B13B2, som fastlægger anvendelsen til bl.a. åben-lav boligbebyggelse.

### Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2.4B3, som fastlægger anvendelsen til åben lav boligområde. Forslaget til Lokalplan 129A er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde 2.4B3 i Kommuneplan 2017. Derfor er der udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 43 som findes i forlængelse af lokalplanforslaget.

### Spildevandsplan

I gældende spildevandsplan er området planlagt tilsluttet hovedledningerne efter separat systemet.

### Varmeforsyningsplan

I gældende varmeplan er området planlagt varmforsynet med naturgas.

### Vandforsyningsplan

Området vil blive vandforsynet fra Korsør Vandforsyning.

### Elforsyning

Området vil blive elforsynet fra SEAS.

### Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som affaldsdepot eller lignende, og en sådan registrering er ikke under overvejelse, da området hidtil har været anvendt til landbrugsmæssig dyrkning.

### Miljøvurdering

I nærværende lokalplan er området planlagt til boligformål der ikke antages af have væsentlig indvirkning på miljøet. Der foretages derfor ikke yderligere miljøundersøgelser i henhold *Lov om Miljøvurdering*.

### Miljøvurdering

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 129A samt Kommuneplantillæg nr. 43 og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der primært er tale om en justering af tilladte boligtyper indenfor et eksisterende boligområde. Planlægningen medfører mulighed for at opføre dobbelthuse på 9 matrikler langs Tårnborgevej. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

### Arkæologiske forhold

Området forventes at være omfattet af arkæologiske interesser, hvorfor der forud for påbegyndelse af jordarbejder skal indhentes en udtalelse jf. museumslovens § 25.

### Lokalplanens juridiske forhold

Lokalplanens juridiske grundlag udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag



# Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til bestemmelserne er knyttet kortbilagene numre: **1.1, 2.1, 2A, 3 og 4**

## § 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

**at** fastlægge retningslinier for området til udstykning af åben/lav boligbebyggelse.

**at** fastlægge retningslinier for området til udstykning af tæt/lav boligbebyggelse.

**at** sikre at bygninger indpasses på grunden med mindst mulig regulering af eksisterende terræn.

**at** fastlægge placering af veje og stier samt udformningen af disse.

**at** ændre lokalplanområdets zoneforhold fra land- til byzone

## §2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.1 og omfatter følgende matrikel numre:

**Tårnborg Hovedgård, Korsør jorder**  
Matr. nr.: 1zx, 1æa, 1æb, 1æc, 1æd, 1æe, 1æf, 1æg, 1æh, 1æi, 1æk, 1æl, 1æm, 1æn, 1æo, 1æp, 1æq, 1ær, 1æs, 1æt, 1æu, 1æv, 1æx, 1æy, 1æz, 1ææ, 1æø, 1øa, 1øb, 1øc, 1ød, 1øe, 1øf, 1øg, 1øh, 1øi, 1øk, 1øl, 1øm, 1øn, 1øo, 1øp, 1øq, 1ør, 92, 93, 94, 95 og del af 1zæ.

samt alle matrikler, der efter den 1. maj 2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone som overføres til byzone.

2.3 Fælles vejarealer, i princippet som vist på kortbilag nr. 2A.

## §3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål herunder sådanne fællesanlæg, som for eksempel fælleshus, børneinstitution og lignende, der almindeligvis kan placeres i et boligområde.

3.2 Området opdeles i delområde I, II og III som vist på kortbilag 2.1.

3.3 Indenfor delområde I og II må bebyggelsen kun bestå af fritliggende parcelhuse. I delområde III må bebyggelsen bestå af både åben/lav boligbebyggelse og tæt/lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse.

3.4 Ved anvendelse til fritliggende parcelhus må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig.

## §4 Udstykninger

4.2 Indenfor delområderne må grunde til åben/lav boligbebyggelse ikke udstykkes mindre end 780 m<sup>2</sup>.

4.3 Indenfor delområde III må grunde til tæt/lav boligbebyggelse ikke udstykkes mindre end 450 m<sup>2</sup>.

## §5 Veje, stier og parkering

5.1 Der udlægges areal til de på kortbilag 2A og 4 viste veje. Veje og stier i området udlægges som private fællesveje/stier.

5.2 Der udlægges areal til stier i en brede af mindst 3 meter, inklusiv rabatter, med en beliggenhed som vist på kortbilag 2A. Herunder kan der efter Byrådets godkendelse anlægges supplerende stier.

5.3 Til hver bolig skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

5.4 Overkørsler skal etableres af bygherre, efter ansøgning om tilladelse til vejadgang fra vejmyndighed.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 For åben/lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

6.2 For tæt/lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

6.3 Indenfor delområde I og delområde III må bebyggelsen opføres med en etage med udnyttet tagetage.

6.4 I delområde I og delområde III må bygningshøjden ikke overstige 7,5 m. Facadehøjder, målt til skæring mellem facadens yderside, må ikke overstige 3 m.

6.5 Indenfor delområde II må bebyggelsen ikke opføres i mere end én etage. Tage på bygninger skal udføres med taghældning 20° -30°. Asymmetriske tage er tilladt.

6.6 Indenfor delområde II må bygningshøjden ikke overstige 5,5 m. Facadehøjder, målt til skæring mellem facadens og tagfladens yderside, må ikke overstige 3 m.

6.7 Bygnings- og facadehøjder måles fra en stuekote på 0,2 m over bagkant af fortov målt i en linie vinkelret på vejen og gennem bebyggelsens midtpunkt.

6.8 Garager, carporte mv. må ikke opføres nærmere skel mod boligvej end 5 m.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bygningsflader skal overvejende fremstå i naturlige, genanvendelige materialer såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

7.2 Ydervægge på boliger skal fremtræde som blank mur af teglmursten eller som vandskuret eller filtset teglstensmur der behandles med hvid eller lys grå farve.

7.3 Farver til vinduer, døre og mindre bygningsdele skal der anvendes farver som harmonerer med bygningen og omgivelserne.

7.4 Evt. skorstene skal udføres med samme materiale som ydervægge, dog kan udtræksskorsten fra naturgasfyr og mindre lignede skorstene udføres i andet materiale.

7.5 Til tagdækning på boliger må kun anvendes røde tegltagsten som skal fremtræde i teglets naturlige farve. Til tagdækning må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede eller ædelengoberede tagsten, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 25.

7.6 Til tage på garager, udhuse m.v. kan anvendes tagpapdækning evt. med trekantlister, zink.

7.7 Udvendige antenner må kun opsættes efter bygningsmyndighedens godkendelse af placering, størrelse og udformning.

7.8 Skiltning og reklamering må kun finde sted med bygningsmyndighedens tilladelse.

7.9 Tæt/lav boligbebyggelse må udelukkende etableres i form af dobbelthuse. Dobbelt-huse skal fremstå som én samlet bygning med to selvstændige boliger.



## § 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Arealer bortset fra veje og private parceller skal udlægges til fælles friareal for området.
- 8.2 Hegn mod nabo, fælles friareal og veje etableres som levende hegn.
- 8.3 Langs veje i området plantes der træer med en omtrentlig placering som vist på kortbilag 3 og 4.
- 8.4 Terrænregulering på mere end +/-50 cm i forhold til eksisterende terræn efter udstykning og byggemodning må ikke finde sted uden byggemyndighedernes tilladelse.
- 8.5 Udendørs oplagring af materialer, både, uindregistrerede campingvogne, køretøjer over 3500 kg. mv. må ikke finde sted indenfor området.

## § 9 Kollektive anlæg

- 9.1 Bebyggelsen skal om muligt tilsluttes et fællesantenneanlæg efter Byrådets anvisning.
- 9.2 El-, telefon- og fællesantenneledninger skal fremføres som jordkabler

## §10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
  - c. Der er etableret parkeringspladser for bebyggelsen efter § 5.3.
  - d. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatloakerede kloaksystem.

## § 11 Grundejerforeningen

- 11.1 Når Byrådet forlanger det, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor området.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af:
  - a Veje, stier, parkeringspladser, vej- og stibelysning, ledningsanlæg og regnvandsgrøfter beliggende indenfor delområdet og som ikke overtages af kommunen som offentlige.
  - b Fælles friarealer med beplantning.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

## § 12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jvf. § 18 i planloven.

### **§13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

- 13.1 Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.
- 13.2 Der gælder efter planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil planen er endeligt vedtaget, dog højst 1 år.

---

# Bestemmelser

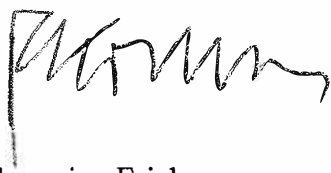
---

## Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 129 er endelig vedtaget den 16. juni 2005 af Korsør Byråd.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 10. august 2005.

Foranstående lokalplan nr. 129 begæres tinglyst på de i § 2.1 nævnte ejendomme.

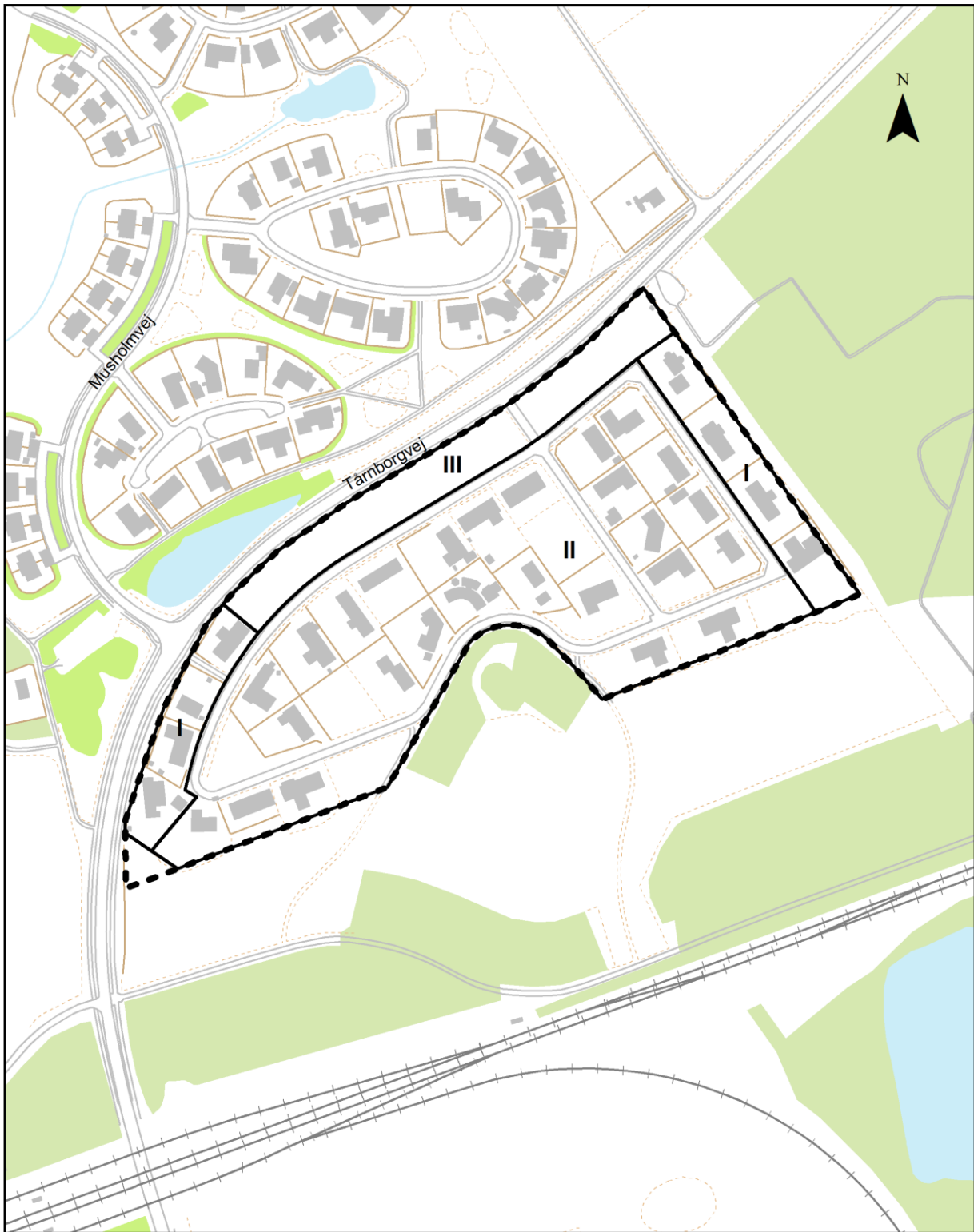


Flemming Erichsen  
Borgmester





Ove Thorndal Poulsen  
Kommunaldirektør *sc*

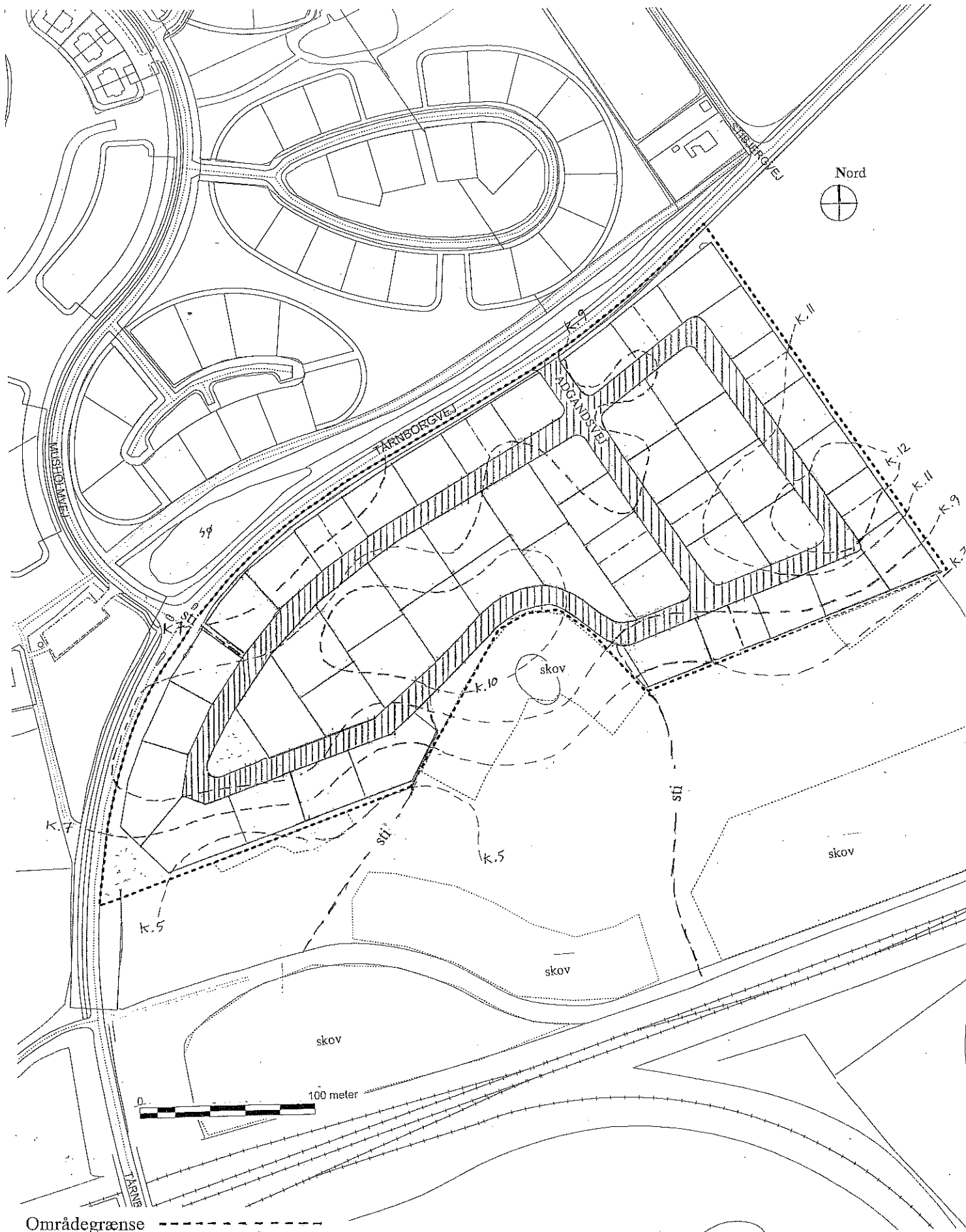




### Signatur

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområde

LOKALPLAN NR. 129A  
KORTBILAG NR 2.1  
DELOMRÅDEKORT  
MED OMRÅDEAFGRÆNSNING



Områdegrænse - - - - -

Udstykningsgrænse —————

Eksisterende terrænkoter (k.) - - - - -

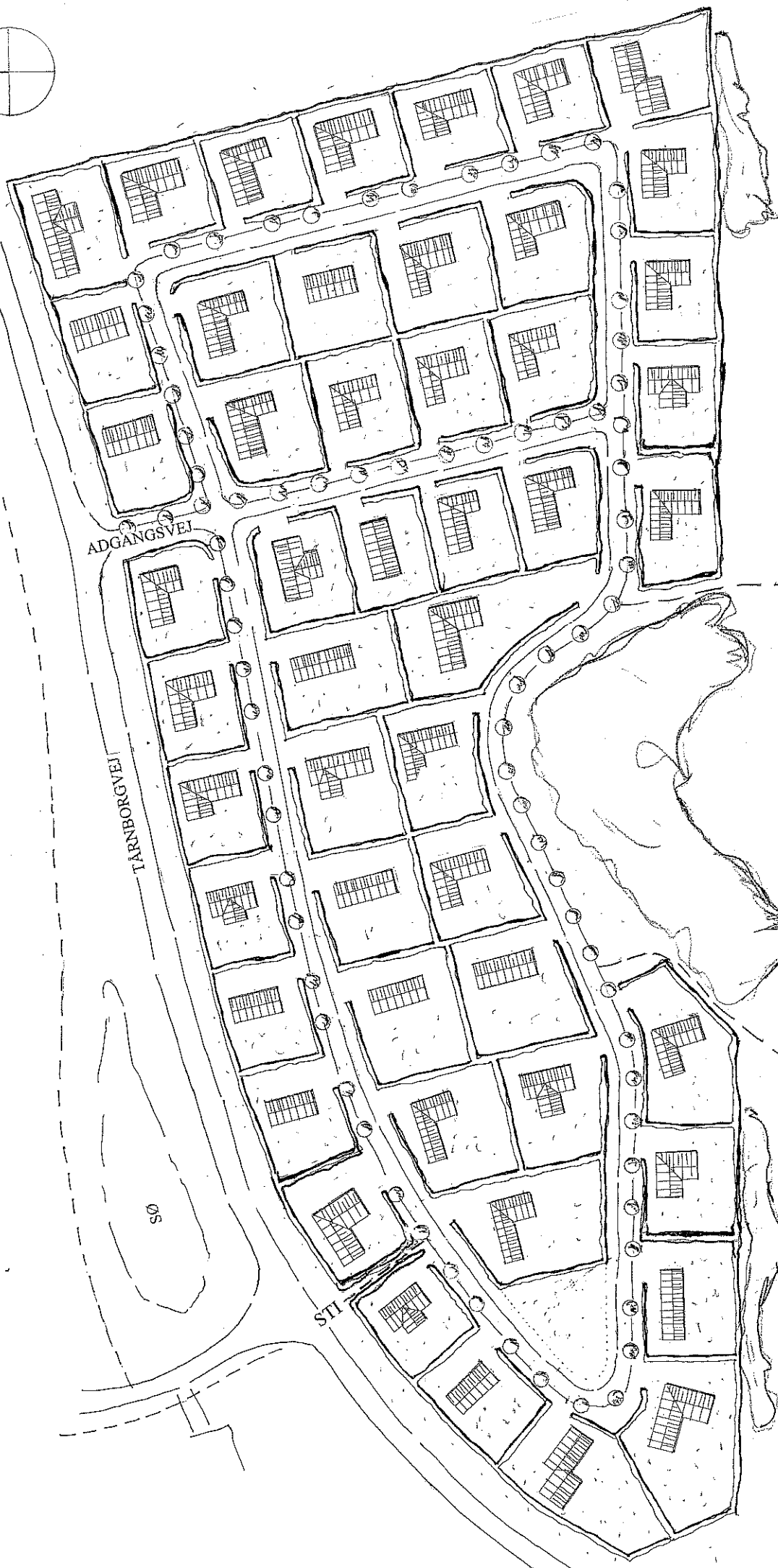
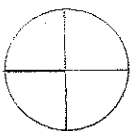
Vej 

Grænse for sammenlægning med hel nabogrund - - - - -

LOKALPLAN NR. 129  
 BILAG NR. 2A  
 PRINCIPSKITSE  
 UDS TYKNINGSPLAN  
 ÅBEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE



NORD



ADGANGSVEJ

TARNBORGVEJ

SØ

STI

STI

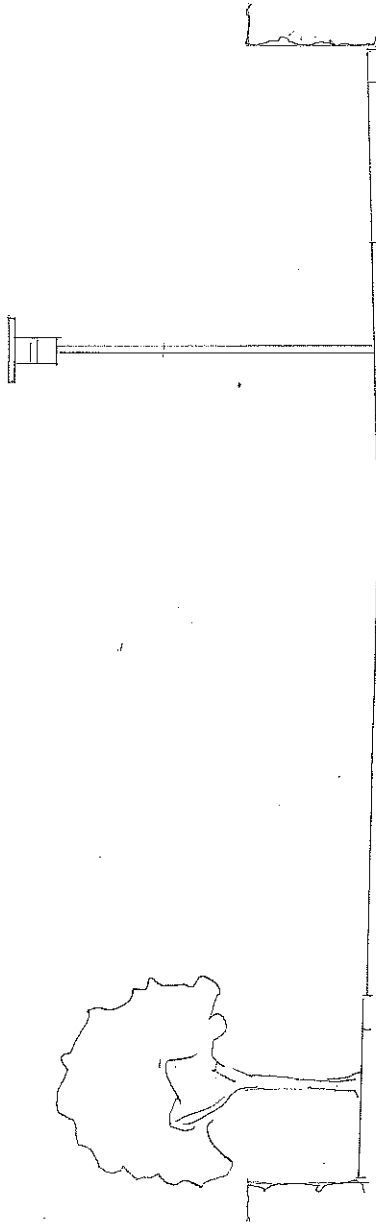
STI

LOKALPLAN NR. 129

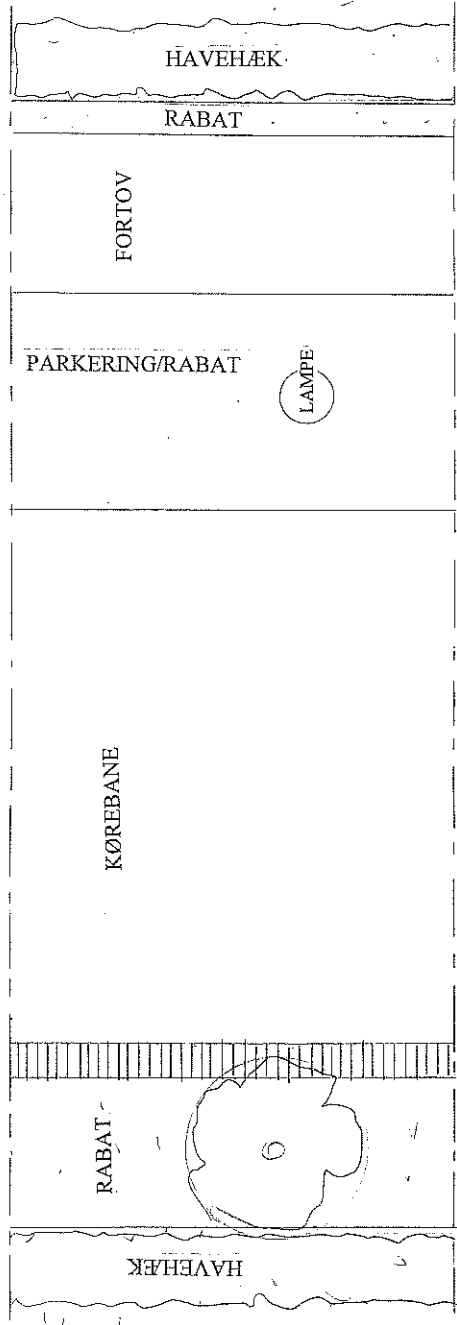
BILAG NR. 3

ILLUSTRATIONSPLAN

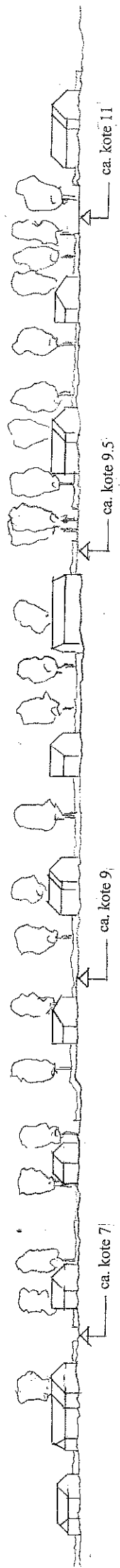
ÅBEN/LAV BOLIGBYGGELSE



1,5 | 1,5 | 2 | 5 | 1,5



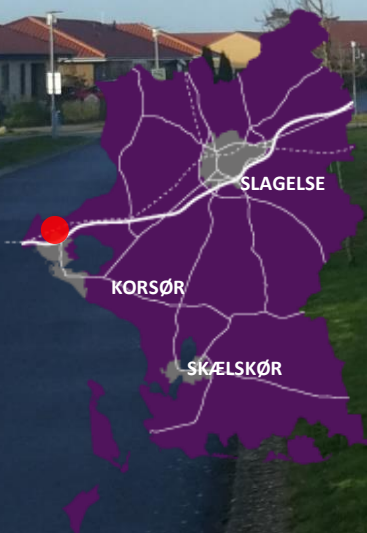
PLAN



SNIT VEST til ØST



SLAGELSE  
KOMMUNE



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2017

TÆT-LAV BOLIGER I HØJBJERGPARKEN

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2020

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 1. maj 2020 til den 26. juni 2020.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 26. juni 2020.

Materialet skal sendes til:

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

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter rammeområde 2.4B3 Højbjergparken, beliggende nord for Korsør.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at muliggøre opførelsen af tæt/lav boliger i Højbjergparken.

### FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 7. februar 2020 til den 21. februar 2020. Kommunen modtog 1 bemærkning.

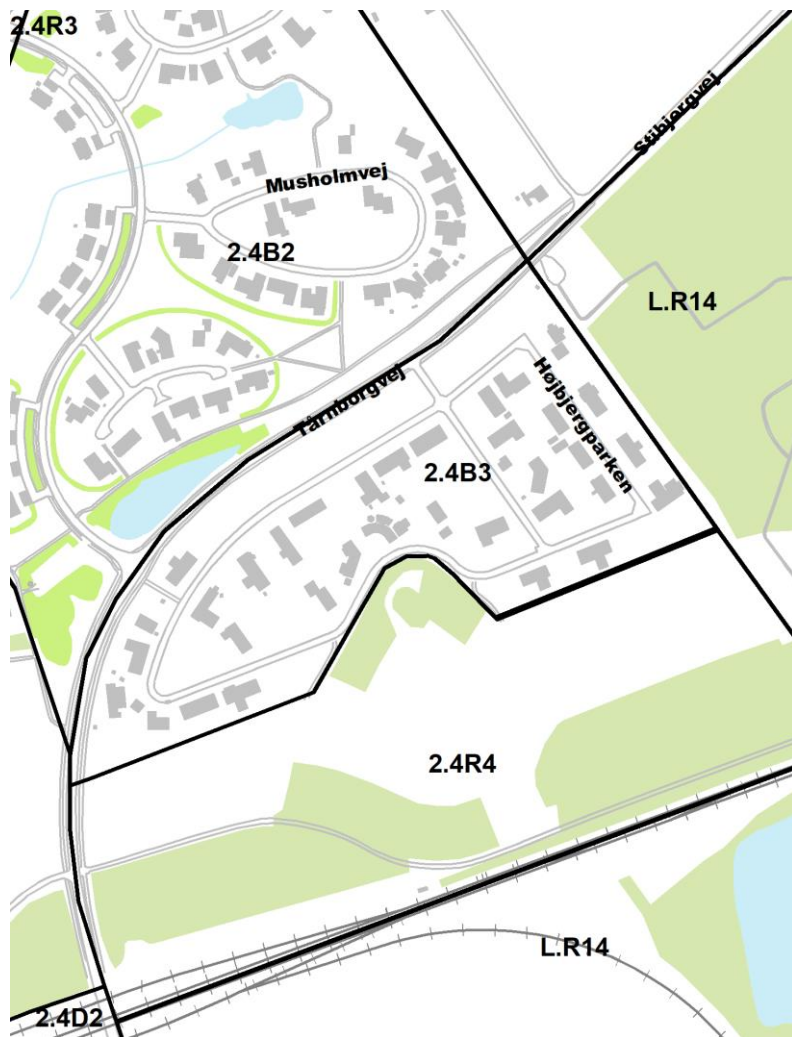
Bemærkningen har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Det er tilføjet i bestemmelserne at der ikke må anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- Bebyggelsesprocenten for tæt/lav er fastsat til 30 i bestemmelserne.

### KONSEKVENSER FOR NATURA 2000 OG PLANTE- OG DYREARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV

Planlægningen vurderes ikke at få konsekvenser for Natura 2000 områder. Rammeområdet er beliggende mindre end 1 km fra nærmeste Natura 2000 område. Omtrent 650 m nord for området ligger det internationale fuglebeskyttelsesområde, Område nr. 98 - Sprogø og Halsskov Rev. Planlægningen vurderes ikke at påvirke arter eller naturtyper i udpegningsgrundlaget, da disse kun findes på havet og ved kysten.

Slagelse Kommune er ikke bekendt med bilag IV-arter inden for rammeområdet. Området er beliggende i byzone. En ændring af rammen vurderes ikke at medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 2.4B3.

For 2.4B3 gælder:

Plannummer: 2.4B3

Rammenavn: Højbjergparken

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde - Åben lav

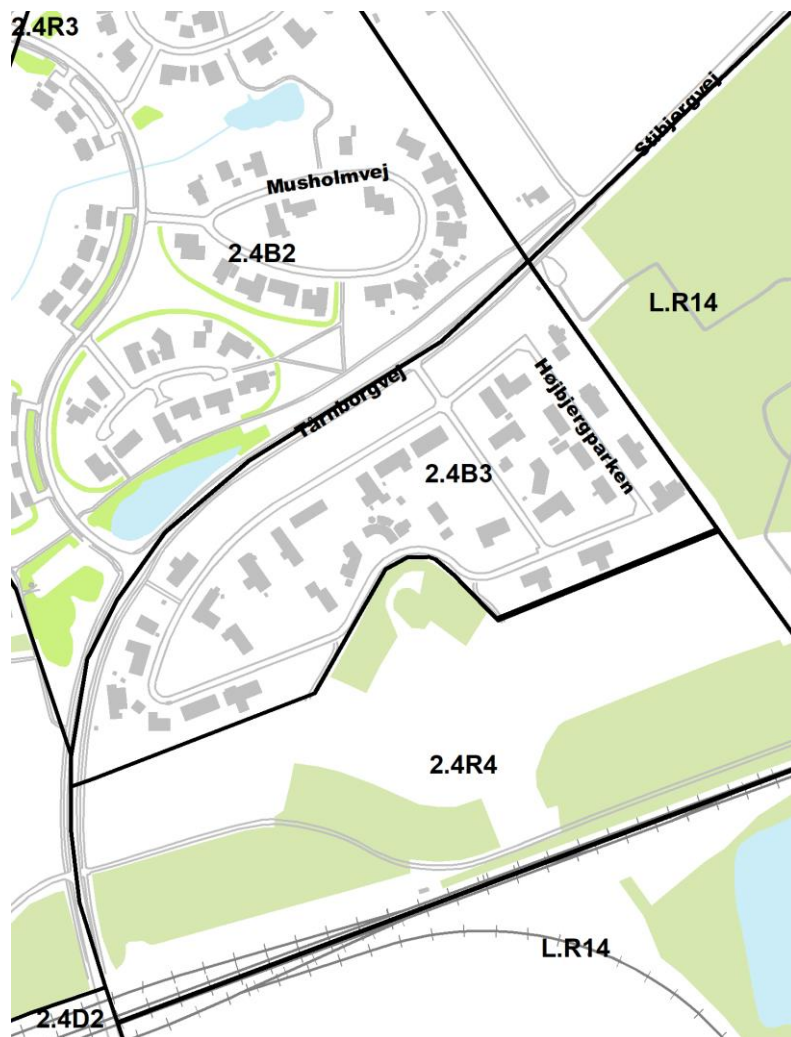
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1½ etage





## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Med kommuneplantillægget gives mulighed for tæt-lav bebyggelse indenfor rammeområde 2.4B3.

For 2.4B3 gælder:

Plannummer: 2.4B3

Rammenavn: Højbjergparken

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde - Åben lav og tæt lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav og tæt lav.

Max etageantal og højde: 1½ etage

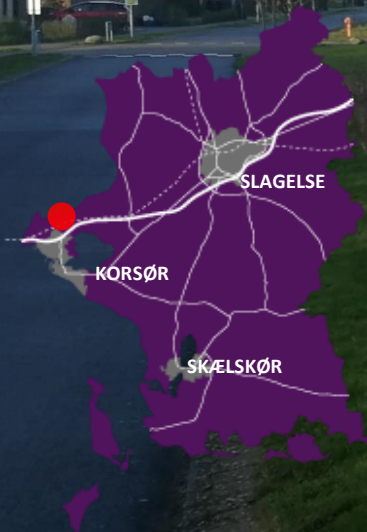
## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

---

Kommuneplantillæg nr. 43 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. april 2020.



SLAGELSE  
KOMMUNE



# MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 129A OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

TÆT-LAV BOLIGER I HØJBJERGPARKEN

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2020



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Formålet med ændringen af den eksisterende lokalplan nr. 129 er at muliggøre opførsel af tæt/lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse i Højbjergparken. Med ændringen udpeges et nyt delområde ud til Tårnborgvej. Indenfor dette nye delområde III bliver der mulighed for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. I de eksisterende Delområde I og Delområde II fastholdes anvendelsen til fritliggende parcelhuse.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



KORSØR NORD

## SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

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

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Lokalplanen giver mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse i en mindre del af Højbjergparken beliggende ud mod Tårnborgvej.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplananmodningen giver anledning til et kommuneplantillæg, der muliggør tæt-lav boligbebyggelse og fastsætter maksimal bebyggelsesprocent for tæt-lav boligbebyggelse.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.	X			
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			

## SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

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

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

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>KULTURARV</b>				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.		X		Umiddelbart nordvest for lokalplanområdet løber et beskyttet jord og stendige. Nord for Tårnborgevej findes også et beskyttet jord og stendige uden for lokalplanområdet. Der er ingen beskyttede sten- og jorddiger indenfor lokalplanområdet.



INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Beskyttede fortidsminder.	X			
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				
Synlige og usynlige fortidsminder.	X			
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet ligger cirka 2 km fra nærmeste indkøbsmuligheder i Halskov.
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanområdet ligger under 1 km fra Korsør Station. Der er busforbindelser fra Tårnborgevej.
Opholdsarealer.		X		Boliger forventes etableret med egen have. Der er fra lokalplanområdet let adgang til tilstødende friarealer.
Tryghed, kriminalitet mv.	X			
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Der er gode muligheder for friluftaktiviteter tæt på lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger umiddelbart op til Højbjerg Skov. Musholm kyststi sikrer gode forbindelser til Halskov Overdrev, Oldenbjerg og Storebæltskysten.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksio-		X		Der kan i anlægsperioden forekomme gener for naboer.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
ner, lys mv.				
Trafiksikkerhed.		X		Lokalplanen forventes at medføre en begrænset stigning i trafikken på Højbjergparken.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning		X		Lokalplanområdet ligger umiddelbart op til Højbjerg Skov.
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.		X		Der kan i anlægsperioden forekomme gener for naboer.
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.	X			
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Bebyggelse i lokalplanområdet skal ifølge gældende spildevandsplan tilsluttes separatkloak. Overfladevand ledes via den separatkloakerede kloak og regnvandsbassiner til Musholm Bugt.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Det vurderes ikke at ske en væsentlig recipientpåvirkning som følge af planlægningen.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Bebyggelse i lokalplanområdet skal ifølge gældende spildevandsplan tilsluttes separatkloak.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Spildevand ledes via kloak til rensningsanlæg.
Havmiljø.		X		Overfladevand ledes via den separatkloakerede kloak og regnvandsbassiner til Musholm Bugt.
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.	X			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områ-	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
deklassificering.				
Flytning af jord.		X		Der forventes begrænset flytning af jord, da lokalplanen har som formål at sikre, at bygninger indpasses på grunden med mindst mulig regulering af terræn. Overskudsjord forventes at blive på egen grund.
Deponering af jord.		X		Der forventes begrænset flytning af jord, da lokalplanen har som formål at sikre, at bygninger indpasses på grunden med mindst mulig regulering af terræn.
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.		X		Lokalplanområdet er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Ændringen af lokalplanen er dog ikke i konflikt med skovbyggelinjen jf. undtagelsesbestemmelsen i § 17, stk. 3 (husrækkereglen) af Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse.
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.		X		Lokalplanområdet er indenfor området Halsskov bakker, der er udpeget til at have lokal geologisk bevaringsværdi. Justering af gældende lokalplan vurderes ikke at påvirke den geologiske bevaringsværdi væsentligt.
Landskabskarakter.		X		Lokalplanområdet er omgivet af landskabskarakterområdet Halsskov Randmorænelandskab. Selve lokalplanområdet er byzone og ikke udpeget.
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Der forventes begrænset påvirkning, da lokalplanen har som formål at sikre, at bygninger indpasses på grunden med mindst mulig regulering af terræn.
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		Ændringen af lokalplanen skal muliggøre tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse i en mindre del af Højbjergparken. Med ændringen af lokalplanen fastholdes krav til bebyggelsens ydre fremtræden for såvel tæt-lav

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				som åben-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten hæves fra 25 i den eksisterende planlægning til 30 i et mindre delområde.
<b>FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED</b>				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)		X		Lokalplanområdet er omgivet af enkelte §3 beskyttede naturtyper. På den anden side af Tårnborgevej findes en §3 beskyttet sø samt et mindre areal §3 beskyttet eng. Mod vest grænser lokalplanområdet op til et §3 beskyttet areal med overdrev. Der er ingen beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at have væsentlig påvirkning på beskyttede naturtyper.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			Lokalplanområdet er beliggende mindre end 1 km fra nærmeste Natura 2000 område. Omtrent 650 m nord for lokalplanområdet ligger det internationale fuglebeskyttelsesområde, Område nr. 98 - Sprogø og Halskov Rev. Planlægningen vurderes ikke at påvirke arter eller naturtyper i udpegningsgrundlaget, da disse kun findes på havet og ved kysten.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			Der er ikke kendskab til forhold, der vurderes at påvirke rødlistede plantearter og dyrearter eller bilag IV arter. Området er i dag delvist bebygget og ubebyggede arealer har karakter af græsplæne.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.		X		Lokalplanområdet grænser op til områder klassificeret som kerneområde for naturnetværk.
Vildtreservater.	X			

## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 129A SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

Lokalplan 129A er en ændring af den eksisterende lokalplan 129. Lokalplanområdet er i dag et delvist udbygget boligområde bestående af fritliggende enfamiliehuse. Ændringen af lokalplanen medfører mulighed for at opføre dobbelthuse på 9 matrikler langs Tårnborgevej. Planen vil kun medføre begrænsede ændringer ift. det eksisterende plangrund. Med lokalplanændringen muliggøres opførelse og udstykning til tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse. Lokalplanændringen vil medføre mulighed for flere boliger indenfor lokalplanområdet, samt at der gives mulighed for en bebyggelsesprocent på 30 i stedet for 25 i et mindre delområde.

Planlægningen vurderes ikke at påvirke bilag IV arter, beskyttede naturtyper eller internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt.

En realisering af lokalplanændringen vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt, da der er tale om et delvist udbygget boligområde, samt at der er tale om en begrænset ændring af plangrundlaget.

### AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 129A Lysehøj - Boligområde syd for Musholmparken samt kommuneplantillæg nr. 43 til Kommuneplan 2017		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Ændringen af den eksisterende lokalplan nr. 129 skal muliggøre opførelse af dobbelthuse i Højbjergparken. Med ændringen udpeges et nyt delområde ud til Tårnborgevej, hvor der er mulighed for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. I de eksisterende Delområde 1 og Delområde 2 fastholdes anvendelsen til fritliggende parcelhuse.		
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)		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)		X
<b>SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES</b>		<b>X</b>
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 129A Lysehøj - Boligområde syd for Musholmparken samt kommuneplantillæg nr. 43 til Kommuneplan 2017 og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der primært er tale om en justering af tilladte boligtyper indenfor et eksisterende boligområde, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2017, Tæt-lav boliger i Højbjergparken samt forlag til lokalplan 129A, Lysehøj – Boligområde syd for Musholmparken.

12. marts 2020, Mikael Poul Gillespie, Planlægger