



LOKALPLAN NR. 1218 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEVEJ 3 OG 5
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2021

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse i op til 3½ etage på Møllevvej i Slagelse. Til boligerne tilknyttes en fælles parkeringsplads og et grønt opholdsområde.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 30. april 2021 til den 25. juni 2021.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 25. juni 2021.

Materialet skal sendes til:

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



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	15
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1218	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	20
BILAG 1: MATRIKELKORT	30
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	31
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	32
BILAG 4: VISUALISERING	33
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31	34

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag (2020).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at sikre principper for udformning af ny bebyggelse, der gør, at den har et godt sammenspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

41ac og 41af

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse med tilhørende faciliteter og friarealer.

3.2 Erhverv i bolig

I lokalplanområdet må der drives virksomhed til erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, under forudsætning af:

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

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere. Bestemmelsen er ikke til hinder for at Slagelse Kommune må meddele tilladelse til arealoverførsel.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Møllevej som vist i princippet på kortbilag 2. Kørebanen skal anlægges med en bredde på min. 2,8 m.

Ad. 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Bestemmelsen hindrer ikke opdeling i ejerlejligheder.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejadgangen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til Møllevej vil finde sted som vist på kortbilaget.

5.2 Stier

Der udlægges areal til en min. 1 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2. Stien skal anlægges således, at der skabes adgang til boligerne og den fælles parkeringsplads fra Møllevej.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

PARKERING

5.4 Parkering

Der skal udlægges areal til min. 1,2 parkeringsplads pr. bolig. Af disse skal min. 0,8 parkeringspladser per bolig etableres. Derudover skal der anlægges yderligere 3 parkeringspladser. Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. 1 af disse skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Ad 5.4

Der skal reserveres min. 1,2 p-plads pr. ny bolig. 0,8 p-plads pr. bolig skal etableres i etableringsfasen. De resterende 0,4 p-plads pr. bolig kan anvendes til grønne områder. P-pladserne skal etableres på ejers bekostning såfremt Slagelse kommune kræver det.

Bestemmelsen om, at der skal reserveres 1,2 p-plads pr. bolig samt at der skal etableres 0,8 p-plads pr. bolig, gælder ikke for eksisterende lovlige forhold. I forbindelse med indretning af 2 boliger i tagetagen på Møllevej 3 blev der tinglyst 3 parkeringspladser på Møllevej 5 til beboerne af disse boliger.

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

5.5 Cykelparkering

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

5.6 Handicapforhold

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

Ad 5.7

For handicapparkeringspladser gælder, at belægningen skal være "jævn og fast". Hvis der vælges græsarmering til disse p-pladser vil det derfor kræve mere vedligeholdelse af arealet rundt om pladsen, så man som gangbesværet til stadighed kan komme ubesværet frem til pladserne

BEFÆSTELSE**5.7 Befæstelse**

Veje og stier skal befæstes med belægningssten eller asfalt.

Parkeringspladser skal befæstes med græsarmering, belægningssten eller asfalt.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

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

6.4 Antenner

Antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier. Eventuelle fælles antenneanlæg for hele ejendommen er undtaget fra denne bestemmelse.

6.5 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger, med et samlet areal på op til 50 m² må opføres uden for byggefeltet.

7.3 Facadebyggelinje

Bebyggelse skal placeres med den ene facade i den facadebyggelinje, som er vist i princippet på kortbilag 2.

7.4 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som fremspring, karnapper og lignende må tilbage-/fremrykkes op til 0,2 m fra facadebyggelinjen. Altaner er undtaget fra denne bestemmelse.

OMFANG

7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 110 %.

7.6 Etager

Bebyggelse inden for byggefeltet må maks. opføres i 3 etager samt en tagetage og kælder.

Kælderetager må have en højde på maks. 1 m over terræn.

7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 15 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Ad 7.3

Facadebyggelinjen er placeret parallelt med skel mod Møllevej, så der sikres en sammenhæng med eksisterende bebyggelse på Møllevej 3. Med "i princippet" menes at facadebyggelinjen, og derved bygningens facade kan trækkes op til 0,5 m tilbage fra skel mod Møllevej.

Ad 7.6

Højden af kælderen måles fra terræn eller niveauplan til underkant af loft.

7.8 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 11 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan til ydervæggens skæring med den øverste tagflade. Eventuelle elevatorårne er undtaget denne bestemmelse.

Bygningsdele som fremspring, frontkviste, kviste og lignende må have en anden højde. Dog maks. 12,5 m.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver

Facader må kun males i udvalgte jordfarver som okker, grå, kridt, umbra, berlinerblå, engelsk rødt, eller dodenkopf, samt deres blanding med sort, grå eller hvid.

Ad 8.1

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

		
Kold grå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå



Rødokker



Lys rødokker



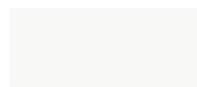
Kønrøg (kold)



Guldokker



Lys guldokker



Kridt

FACADER

8.2 Facader

Facader skal fremstå som blank mur i tegl eller som pudset facade.

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

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på den enkelte facade (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne. Disse skal være glas, træ, forpatineret zink, eller farvet metal. Farvet metal skal fremstå i udvalgte jordfarver jf. bestemmelse 8.1.

8.4 Sokler

Hvis en sokkel er højere end 1,2 m, skal den del, der er højere end 1,2 m, have samme udseende som resten af facaden.

8.5 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier på bygningens forside mod Møllevej. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

Ad 8.6

Tag skal udføres som sadeltag eller mansardtag så det matcher taget på eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.


Ad 8.9

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

TAGE
Tagform

8.6 Tage skal udføres som sadeltag eller mansardtag med en hældning på mellem 30° og 45° i forhold til det vandrette plan.

8.7 Taghældning, sekundære bygninger

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

8.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som teglsten. Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan udføres med anden tagbeklædning.

8.9 Tagmaterialer, genskin

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

8.10 Solceller

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

8.11 Kviste og tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste. Vinduer og/eller kviste i tagflader må ikke være bredere end vindueshullet i den underliggende etage.

Ad 8.13

En eventuel tilladelse til en eller flere af disse ændringer gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk. Der bliver foretaget nabohearing, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboers interesse.

Ad 9.1

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, belægnings og beplantning er vist.

8.12 Kviste

Kviste må kun udføres i materialerne tegl, træ, forpatineret zink, eller farvet metal. Farvet metal skal fremstå i udvalgte jordfarver jf. bestemmelse 8.1.

BEVARING AF BYGNINGSDETALJER

8.13 Bevaring af bygningsdetaljer for Møllevej 3

Eksisterende udsmykning af facaden som friser, gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer, dekorative friser, granit sokler mv. skal bevares.

SKILTE

8.14 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

Det fælles friareal skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Ad 9.2

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

Ad 9.6

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.7

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.

TERRÆNREGULERING**9.2 Terrænregulering**

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

9.3 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe. Alternativt kan niveauforskelle udlignes med en elevator.

OPHOLDSAREALER**9.4 Fælles friareal**

Der udlægges ét fælles friareal for hele lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

9.5 Oplag forbudt

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.6 Renovation**

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

9.7 Lyskilder

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

Ad 9.8

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

Generel kommentar

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

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

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

9.8 Regnvand

Regnvand (overfladevand) skal afledes til den separatkloakerede kloak i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand i overensstemmelse med lokalplanens § 9.8.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Såfremt der er mere end én ejer af lokalplanområdet, skal der oprettes en grundejerforening som skal varetage fælles interesser og vedligeholdelse af fællesarealer og –anlæg inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

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

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

11.4 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal stiftes når der er mere end én grundejer. Grundsælger skal tage initiativ til foreningens stiftelse.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Ad 12.2

Der er registeret 2 servitutter inden for lokalplanområdet.

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 formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat

§ 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. 1157 af 1. juli 2020).

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 30. april 2021 til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 30. april 2022.

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. 1157 af 1. juli 2020).

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

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1218

Lokalplan 1218 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. april 2021.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1218'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Møllevej 5 har siden 1960 blandt andet været anvendt til garageanlæg. Møllevej 5 indeholder desuden en mindre beboelsesejendom. I dag er kun få af garagerne i brug, og ejer ønsker derfor at omdanne området til etageboliger i lighed med den omgivende bebyggelse.

Formål

Lokalplanen skaber mulighed for boligbyggeri i op til 3½ etage med tilhørende parkering og fælles friareal. Lokalplanen skal samtidig fastlægge principper for områdets disponering og

bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer et godt sammenspil med den omgivende bebyggelse.

Indhold

Lokalplanen omfatter Møllevej 5 og 3, beliggende centralt i Slagelse, nord for Slagelse Station.



Visualisering af den planlagte bebyggelse.

Med lokalplanen gives mulighed for ny boligbebyggelse i op til 3½ etage placeret parallelt med Møllevej. Bebyggelse skal anlægges i respekt for de eksisterende bygninger i området. Facader skal fremstå som blank mur i tegl eller som pudset facade. Mindre end halvdelen af facaden kan udføres i andre materialer end tegl, disse skal være glas, træ, forpatineret zink, eller farvet metal. Tage skal udføres som sadeltage eller mansardtage med en taghældning mellem 30 og 45 grader. Tagbeklædningen skal udføres i teglsten. På bygningens østlige side, kan der opføres udvendige trapper samt elevatortårn.

Der kan etableres kælder i bebyggelsen, som må have en maks. højde på 1 m over terræn. Der må gerne etableres kviste, som er udført i tegl, træ, forpatineret zink, eller farvet metal.

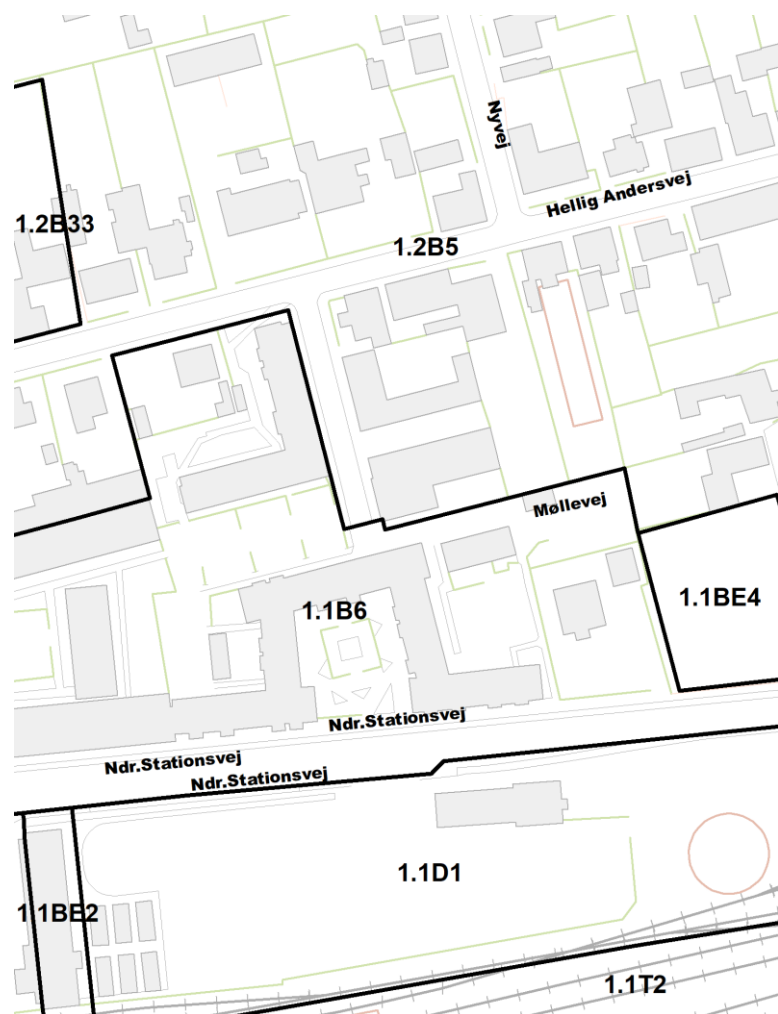
Fra Møllevej vil der være adgang til en fælles parkeringsplads, hvor der skal reserveres min. 1,2 parkeringsplads pr. bolig, af disse skal min. 0,8 parkeringsplads pr. bolig etableres indledningsvis. De resterende udlagte areal svarende til 0,4 p-plads pr. bolig kan anvendes til grønne områder. P-pladserne skal etableres på ejers bekostning, såfremt Slagelse kommune kræver det. Derudover skal der etableres yderligere 3 parkeringspladser som parkering for lejligheder på Møllevej 3. Min. 2 parkeringspladser skal anlægges som handicappladser. Den centrale placering giver gode muligheder for at beboere kan benytte offentlig transport, cykler eller gå til og fra området.

Veje og stier skal anlægges med asfalt eller belægningssten. Parkeringspladser skal anlægges med asfalt, belægningssten eller græsarmering.

Der udlægges et fælles friareal i lokalplanområdets nordlige ende, som skal indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Bag bygningen på Møllevej 5 vil der desuden blive etableret cykelparkering og fælles affaldshåndtering.

Lokalplanen medfører endvidere, at den eksisterende udsmykning af facaden på Møllevej 3 skal bevares. Dette gælder for bygningens friser, gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer, dekorative friser, granit sokler mv.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kortet viser eksisterende kommuneplanrammer (2020).

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Boliger. I disse fremgår det bl.a. at Slagelse Kommune ønsker at tiltrække flere til kommunen ved at tilvejebringe en bred vifte af forskellige og attraktive boligformer samt at fremme attraktive bymiljøer.

Lokalplanen forholder sig derudover til følgende retningslinje i Kommuneplan 2017:

*10.3.1 Forhold vedrørende parkering i købstæderne skal overholde Slagelse Kommunes Parke-
ringsstrategi.*

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B5, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B5

Rammenavn: Hellig Andersvej kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Langs Valbyvej og langs Ndr. Ringgade kan dog tillades opført bebyggelse i indtil 2½ etage.

Lokalplan 1218 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2B5, idet der planlægges for en bebyggelsesprocent på 110 og bebyggelse i 3½ etage. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 31

Med kommuneplantillægget udvides det tilstødende rammeområde 1.1B6 så det også omfatter lokalplanområdet. Rammeområde 1.1B6 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 110 og 3½ etage.

Der er gennemført en idéfase fra den 5. april 2019 til den 23. april 2019. Kommunen modtog i alt 3 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne/kommentarerne/forslagene omhandlede især problemer omkring parkering på Møllevvej. På baggrund af kommentarerne vurderes det, at kravet til parkeringspladser bør følge kommunens parkeringsnorm.

Kommuneplantillægget er at finde på side 33.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA
KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

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

EKSISTERENDE FORHOLD



Billedet viser den eksisterende bygning på Møllevvej 3.

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet ligger i et ældre boligområde fra slut 1800- til start 1900-tallet nord for Slagelse Station. Området fremstår i dag som en blanding af ældre og nyere bygninger udført i blank mur eller pudset/filtset mur.

Lokalplanområdet omfatter Møllevvej 5 og 3. Møllevvej 5 indeholder et garageanlæg fra 1960 samt en beboelsejendom, disse planlægges nedrevet. Lokalplanområdet omfatter også en etageboligejendom på Møllevvej 3, der planlægges bevaret. Facaden på Møllevvej 3 fremstår med friser, gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer, dekorative friser og granit sokler. Den eksisterende udsmykning af facaden på Møllevvej 3 skal bevares.

Lokalplanområdet er omgivet af etageejendomme på op til 3½ etage, hvoraf to af de nærmeste bygninger er fra 1990'erne.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Møllevvej, der er en lukket boligvej. Vejadgangen til lokalplanområdet og parkeringsarealet etableres med en indkørsel med en min. bredde på 2,8 m. Derudover etableres en sti med en bredde på min. 1 m. fra Møllevvej til bygningens bagside. Fra Møllevvej er der stiforbindelse mod syd til Ndr. Stationsvej.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger under 200 m fra Slagelse Station.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger under 2 km fra Nymarkskolen. Fra lokalplanområdet er der under 1 km til en række børneinstitutioner.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Slagelse i et tæt bebygget område. I Slagelse er der en række mindre parker, og sydøst for Slagelse er der adgang til et større skovområde.

Servitutter

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

Matr.nr. 41af, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 16. februar 2017

Titel: Anvendelsesforhold

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune, Møllevej 3, Møllevej 5 ST. 5 og Møllevej 5 ST. 4

Med servituten er tinglyst 3 parkeringspladser på matr. nr. 41ac, Slagelse Markjorder, som varigt skal tjene som parkeringspladser for beboerne af matr. nr. 41af, Slagelse Markjorder, beliggende Møllevej 3.

Matr. nr. 41ac, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 15. december 1902

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

I forbindelse med et tidligere matrikelsalg er der i 1902 tinglyst en række forpligtelser på ejendommen. Servituten indeholder et forbud mod ildelugtende virksomhed på ejendommen. Servituten vurderes ikke længere at være relevant.

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Grundvand

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

STØJFORHOLD

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

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Slagelse nær jernbanen. Mellem lokalplanområdet og jernbanen ligger en etageejendom i 3½ etage der reducerer støj fra jernbanen. Området vurderes ikke at være belastet af støj der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes kommunal kloak.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal ifølge den gældende Spildevandsplan 2019 som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Lokalplanområdet befinder sig i et kloakopland med separatkloakeret kloaksystem. Lokalplanområdet separatkloakeres, hvilket vil sige, at spildevand ledes via spildevandsledning til renseanlæg, og regnvand ledes i regnvandsledning via Skidenrenden og lagunen videre ud til Jernbjerg Å. Ved at adskille regnvand og spildevand mindskes risikoen for, at der sker overløb af spildevand til Jernbjerg Å. En realisering af lokalplanens muligheder vurderes at medføre en reduktion af det befæstede areal indenfor lokalplanområdet i forhold til de nuværende forhold. Samlet set vurderes det ikke, at en realisering af lokalplanen vil medføre en negativ recipientpåvirkning eller påvirke opfyldelsen af den biologiske målsætning for vandløbene negativt.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet ligger i et område, der er forsynet med fjernvarme.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der hverken på området eller i nærheden er konstateret væsentlige arkæologiske interesser eller andre fund. Museum Vestsjælland vurderer desuden, at bebyggelsen på Møllevej 5 ikke har kulturhistoriske interesser for kvarteret. Kvarteret blev udbygget i forbindelse med anlæggelsen af den anden station i Slagelse i 1892. Omkring stationen opstod et industri kvarter, der i dag er bebygget med etageboliger.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

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

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

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

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere

miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

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

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

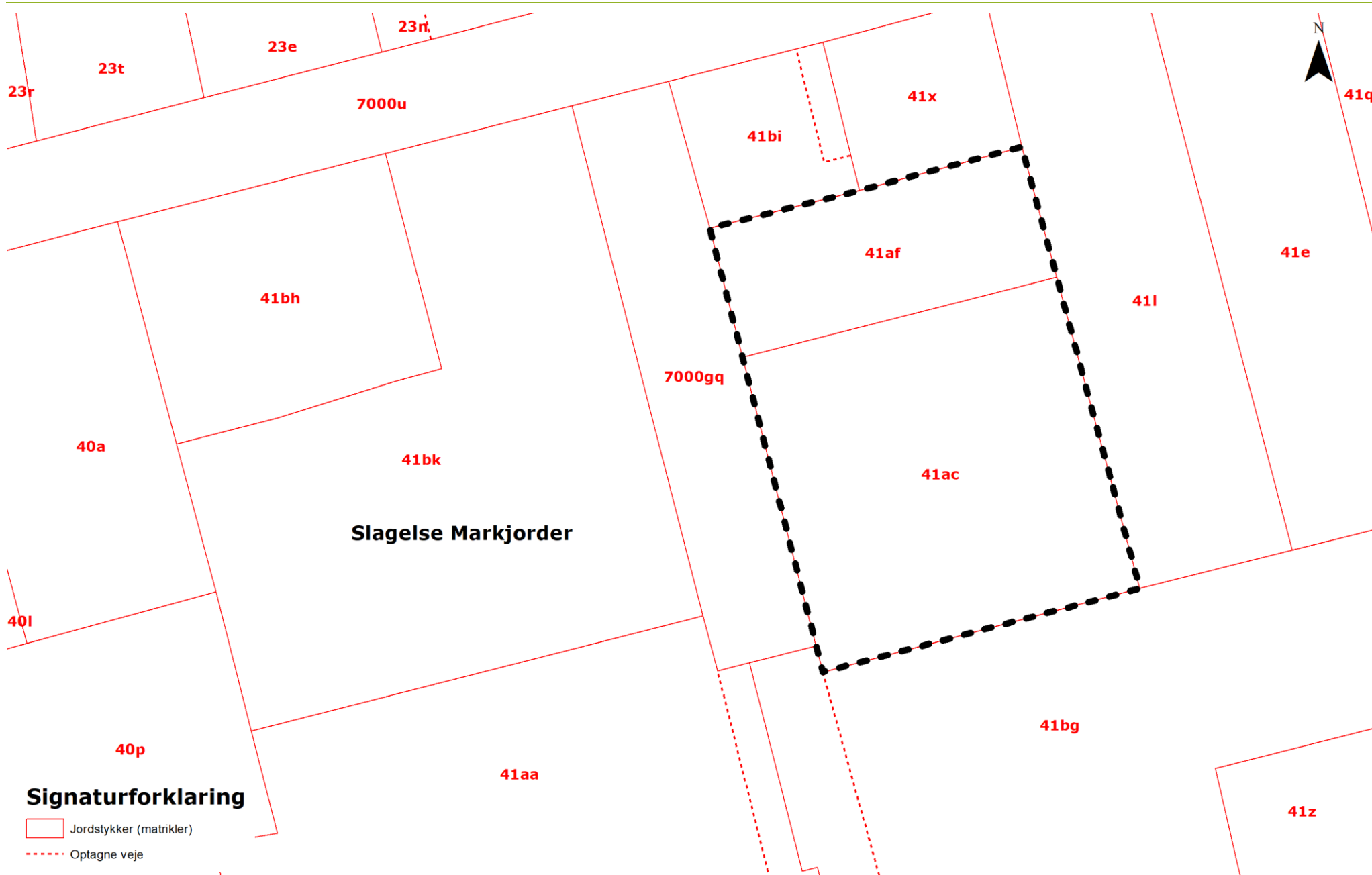
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer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

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

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1218 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

Lokalplanområdet ligger i et ældre boligområde fra slut 1800- til start 1900-tallet nord for Slagelse Station. Området fremstår i dag som en blanding af ældre og nyere bygninger udført i blank mur eller pudset/filtset mur. Lokalplanområdet omfatter Møllevej 5 og 3. Møllevej 5 indeholder et garageanlæg fra 1960 samt en beboelsesejendom, disse planlægges nedrevet. Lokalplanområdet omfatter også en etageboligejendom på Møllevej 3, der bevares. Lokalplanområdet er omgivet af etageejendomme på op til 3½ etage, hvoraf to af de nærmeste bygninger er fra 1990'erne. Boligbebyggelse planlægges tilpasset område i materialevalg, omfang og udformning. En realisering af lokalplanen vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Jordstykker (matrikler)
- Optagne veje

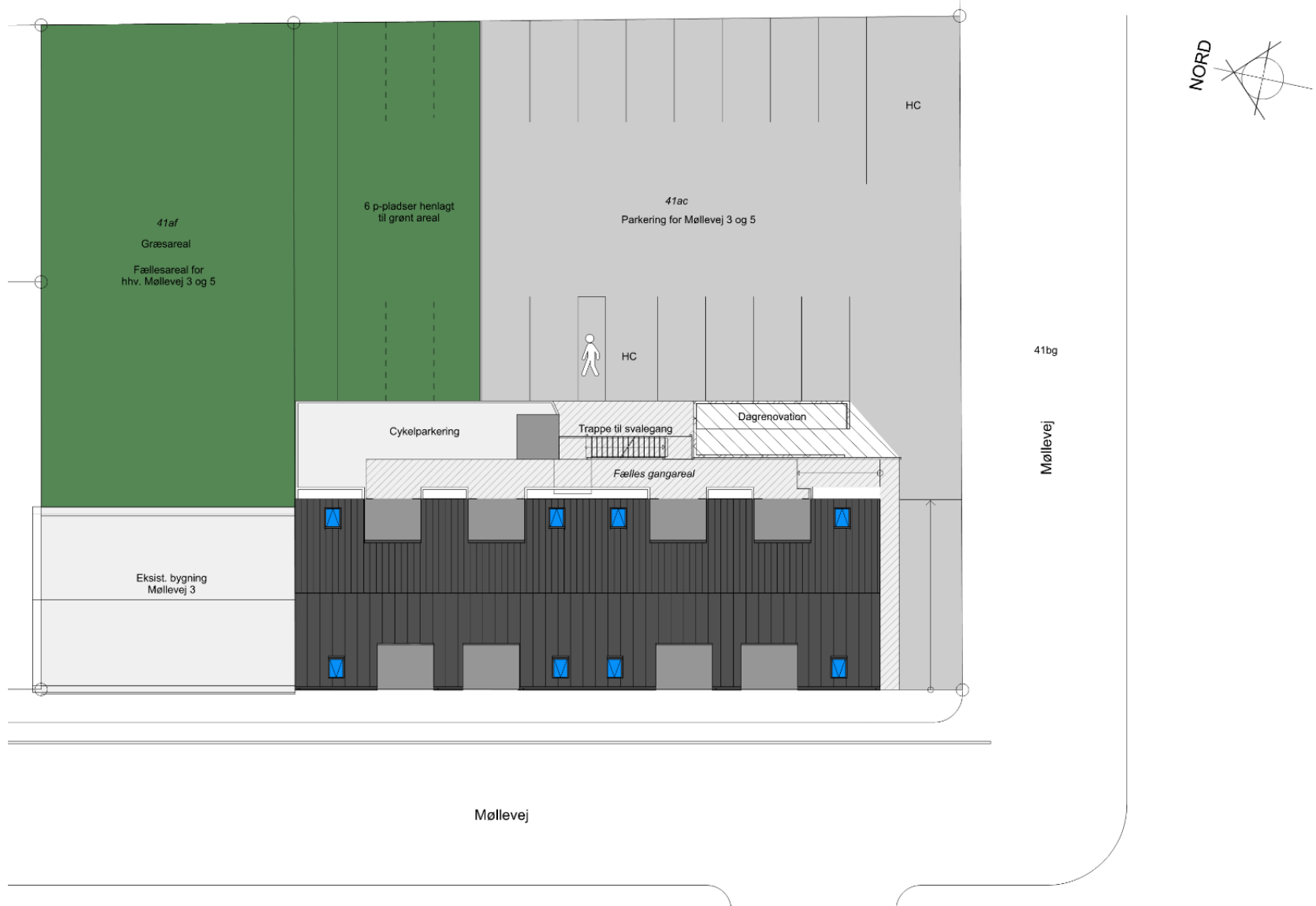
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Facadebyggelinje
-  Areal reserveret til parkering
-  Friareal
-  Parkering
-  Vejadgang
-  Sti
-  Dagrenovation
-  Cykelparkering

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: VISUALISERING



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEVEJ 3 OG 5
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2021



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 30. april 2021 til den 25. juni 2021.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 25. juni 2021.

Materialet skal sendes til:

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

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 41ac og 41af Slagelse Markjorder, beliggende på adressen Møllevej 3 og 5.

Formålet med kommuneplantillægget er at udvide rammeområde 1.1B6, så det også omfatter Møllevej 3 og 5. Rammeområde 1.1B6 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 110 og 3½ etage.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 5. april 2019 til den 23. april 2019. Kommunen modtog 3 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommentarerne omhandlede især problemer omkring parkering på Møllevej. På baggrund af kommentarerne vurderes det, at krav til parkering skal fastsættes i henhold til kommunens parkeringsnorm. Derudover fremkom en indsigelse fra medlemmer af ejerforeningen, der ejede matrikel nr. 41ac, Slagelse markjorder. Dette forhold måtte afklares mellem ejerne, før en lokalplan kunne udarbejdes.

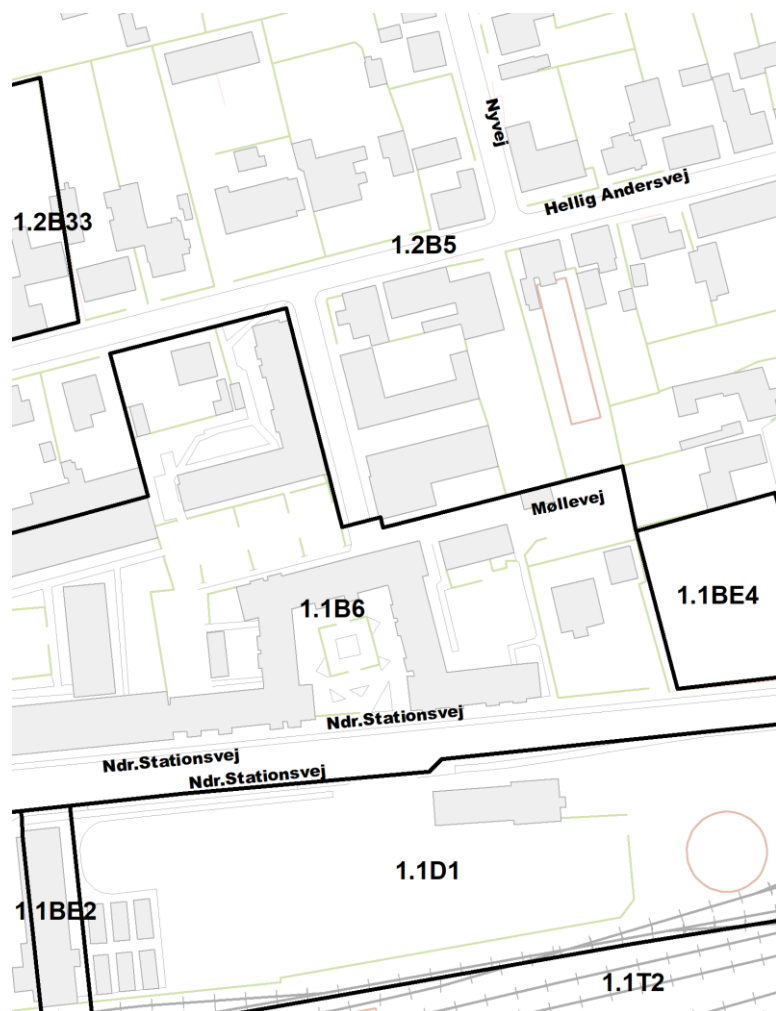
KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

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.

Området er beliggende central i Slagelse og er karakteriseret af tæt bymæssig bebyggelse. Ændringen af kommuneplanen vedrører ikke områder, som er yngle- eller rasteområder for

arter optaget i habitatdirektivets bilag IV, og vurderes derfor ikke at være ødelæggende for disse.

Der er ca. 13 km til Natura 2000- område nr. 163 (Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose) og ca. 13 km i direkte linje fra Natura 2000-område nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken). Slagelse Kommune vurderer derfor, at planlægningen ikke medfører konsekvenser for natura 2000 områder.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2B5 og 1.1B6.

For 1.2B5 gælder:

Plannummer: 1.2B5

Rammenavn: Hellig Andersvej kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Langs Valbyvej og langs Ndr. Ringgade kan dog tillades opført bebyggelse i indtil 2½ etage.

For 1.1B6 gælder:

Plannummer: 1.1B6

Rammenavn: Ndr. Stationsvej Nord

Anvendelse generelt: Boligområde

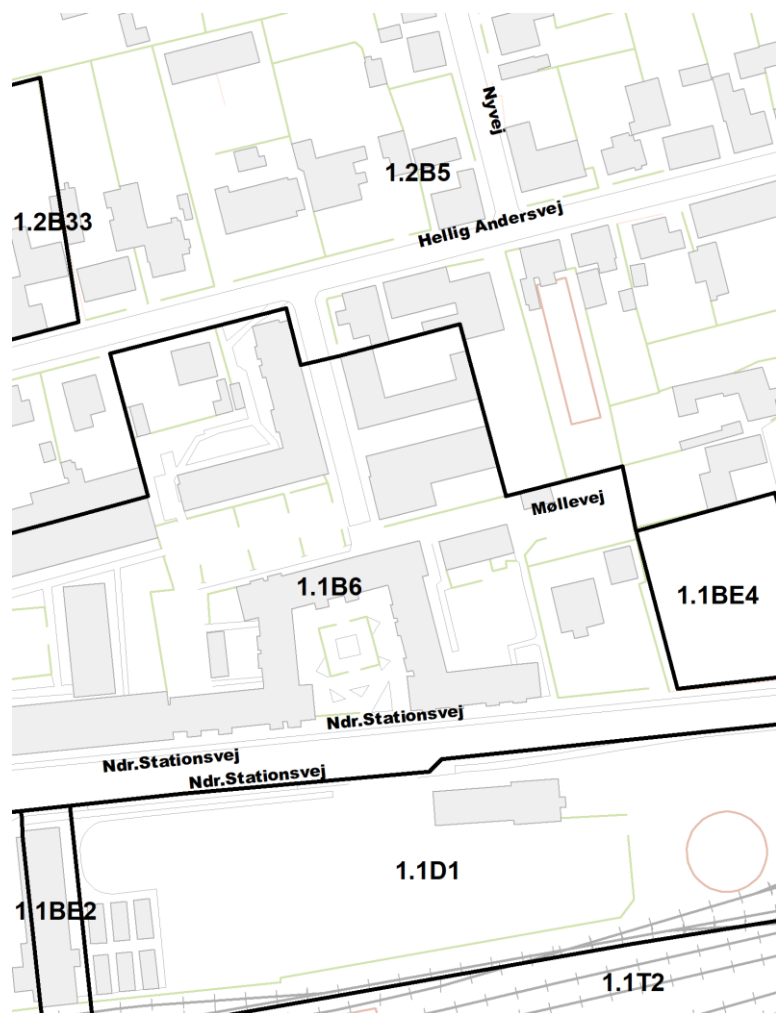
Anvendelse specifik: Etagebolig

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3½ etage



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområde 1.1B6 udvides til også at omfatte Møllevej 3 og 5.

For 1.2B5 gælder:

Plannummer: 1.2B5

Rammenavn: Hellig Andersvej kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav bolibebyggelse, etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Langs Valbyvej og langs Ndr. Ringgade kan dog tillades opført bebyggelse i indtil 2½ etage.

For 1.1B6 gælder:

Plannummer: 1.1B6

Rammenavn: Ndr. Stationsvej Nord

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3½ etage

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

Kommuneplantillæg nr. 31 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. april 2021.



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1218 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEVEJ 3 OG 5
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2021

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en ny boligbebyggelse ved Møllevej i Slagelse. Bebyggelsen vil bestå af et etagebyggeri i 3½ etage.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

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



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, at der kan etableres ca. 16 boliger i en etagebebyggelse på en mindre areal centralt i Slagelse. Bebyggelsen kan opføres i op til 3½ etage.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, der øger bebyggelsesprocenten og tilladte antal etager for det pågældende areal.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Med lokalplanen skabes mulighed for fortætning i et stationsnært område, der kan øge incitamentet til at anvende offentlig transport.
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
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.		X		<p>Lokalplanområdet ligger i et ældre boligområde fra slut 1800- start 1900-tallet lokaliseret nord for Slagelse Station. Området fremstår i dag som en blanding af ældre og nyere bygninger udført i blank mur eller pudset/filtset mur. Lokalplanområdet omfatter et garageanlæg fra 1960 samt en beboelsejendom på Møllevej 5 - disse planlægges nedrevet. Bebyggelsen på Møllevej 5 har ikke kulturhistoriske interesser for kvarteret. Lokalplanområdet omfatter også en etageboligejendom på Møllevej 3, der bevares. Lokalplanforslaget indeholder en bestemmelse om, at udsmykningen af Møllevej 3 facade skal bevares. Lokalplanområdet er omgivet af etageejendomme på op til 3½ etage, hvoraf to af de nærmeste bygninger er fra 1990'erne.</p> <p>Da lokalplanområdet er omgivet af en blanding af nyere og ældre bygninger, vurderes nybyggeri ikke at påvirke området væsentligt. Boligbebyggelsen planlægges tilpasset området i materialevalg, omfang og udformning.</p>
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		<p>Grunden er bebygget på nuværende tidspunkt og ligger udenfor Slagelses middelalderlige byområde. Museum Vestsjællands kontrol i arkiverne viser, at der ikke på området eller i nærheden er konstateret væsentlige arkæologiske interesser eller andre fund.</p> <p>Det forventes ikke, at der på planarealet findes væsentlige arkæologiske interesser.</p>
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet ligger under 1 km fra Slagelse bymidte.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanområdet ligger tæt på Slagelse Station.
Opholdsarealer.		X		Med lokalplanen planlægges et udendørs opholdsareal til ejendommens beboere.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Lokalplanområdet omfatter et mindre benyttet garageanlæg, hvor der sjældent er færdsel. Med etablering af boliger skabes mere aktivitet inden for lokalplanområdet.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Lokalplanområdet ligger centralt i Slagelse i et tæt bebygget område. I Slagelse er der en række mindre parker, og sydøst for Slagelse er der adgang til et større skovområde.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Under anlægsarbejdet kan der forekomme gener for naboer i området. Grundet bebyggelse i op til 3½ etage vil bygningen komme til at kaste skygger. Bygningen er beliggende mellem eksisterende bebyggelse i 3½ etage, der ligeledes kaster skygge.
Trafiksikkerhed.		X		Etablering af 16 boliger i området, vurderes ikke at påvirke trafiksikkerheden væsentligt. Adgang til ejendommen sker via en indkørsel med en min. bredde på 2,8 m fra Møllevej. Ind- og udkørslen er beliggende tæt på ind- og udkørslen til naboejendommen på matrikel 41bg, Slagelse markjorder. Der bør i projekteringen sikres rimelige oversigtsforhold mellem de to ejendommers ind- og udkørsler.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Under anlægsarbejdet kan der forekomme gener for naboer i området.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening		X		Lokalplanområdet er beliggende indenfor OSD. Planlægningen vurderes ikke at medføre øget risiko for forure-

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
mv.				ning af grundvandet.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Lokalplanområdet skal tilsluttes det separatkloakerede kloaknet.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Overfladevand ledes til regnvandskloak. Recipientpåvirkningen vurderes ikke væsentlig, da der er tale om et mindre areal, der i dag er tæt på fuld befæstet.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Lokalplanområdet skal tilsluttes det separatkloakerede kloaknet. Spildevand ledes via kloaknet til rensningsanlæg.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Spildevand ledes til spildevandskloak. Recipientpåvirkningen vurderes ikke væsentlig, da det er tale om en almindelig boligbebyggelse.
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	X			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering.
Flytning af jord.		X		I forbindelse med anlægsarbejdet kan der forekomme flytning og deponering af jord.
Deponering af jord.		X		I forbindelse med anlægsarbejdet kan der forekomme flytning og deponering af jord.
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		I forbindelse med anlægsarbejdet kan der forekomme flytning og deponering af jord.
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		<p>Lokalplanområdet ligger i et ældre boligområde fra slut 1800- start 1900-tallet. Området fremstår i dag som en blanding af ældre og nyere bygninger udført i blank mur eller pudset/filtset mur. Lokalplanområdet er omgivet af etageejendomme på op til 3½ etage, hvoraf to af de nærmeste bygninger er fra 1990'erne.</p> <p>Med lokalplanen planlægges en boligbebyggelse i 3½ etage, der tilpasses området i materialevalg, omfang og udformning.</p>
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			Området, som lokalplanen og kommuneplantillægget vedrører, ligger ca. 13 km i direkte linje fra Natura 2000-område nr. 163 (Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen) og ca. 13 km i direkte linje fra Natura 2000-område nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1218 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

Lokalplanområdet ligger i et ældre boligområde fra slut 1800- til start 1900-tallet lokaliseret nord for Slagelse Station. Området fremstår i dag som en blanding af ældre og nyere bygninger udført i blank mur eller pudset/filtset mur. Lokalplanområdet omfatter Møllevej 5 og 3. Møllevej 5 indeholder et garageanlæg fra 1960 samt en beboelsesejendom, disse planlægges nedrevet. Lokalplanområdet omfatter også en etageboligejendom på Møllevej 3, der bevares. Lokalplanområdet er omgivet af etageejendomme på op til 3½ etage, hvoraf to af de nærmeste bygninger er fra 1990'erne. Boligbebyggelse planlægges tilpasset område i materialevalg, omfang og udformning. En realisering af lokalplanen vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1218, Boligbebyggelse ved Møllevej, Slagelse samt Kommuneplantillæg nr. 31		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en ny boligbebyggelse ved Møllevej i Slagelse. Bebyggelsen vil bestå af et etagebyggeri i 3½ etage.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	J A	N E J
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3)		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

SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES	X
<p>Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1218, Boligbebyggelse ved Møllevej, Slagelse og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.</p>	

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 for Forslag til Lokalplan 1218, Boligbebyggelse på Møllevej 3 og 5, Slagelse og Kommuneplantillæg nr. 31.

17. marts 2021, Mikael Poul Gillespie, Planlægger