



LOKALPLAN NR. 1289

FORSLAG

NÆSTVEDVEJ 47 - OMDANNELSE FRA ERHVERV TIL BOLIGBEBYGGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2023

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for en anvendelsesændring fra erhverv til etageboliger for den del af det tidligere Labofa møbelfabrik, som er placeret mod Næstvedvej på matrikel 6m. Bebyggelsen fremstår i dag nedslidt og er ikke i anvendelse. Omdannelsen skal give området et løft og give bygningerne nyt liv. Mod vest i lokalplanområdet løber en privat fællesvej. Bygningen på 1½ plan langs denne vej nedrives for at give plads til parkering. Gårdrummet mod øst skal indrettes som fælles opholdsareal for boligerne.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 1. december 2023 til den 5. januar 2024.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 5. januar 2024.

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.....	5
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	12
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1289.....	15
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	15
BILAG 1: MATRIKELKORT	26
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT.....	27
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	28
BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING.....	29

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Illustration af bebyggelsens nord- og vestfacader med de nye trappetårne.

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 fastholde bebyggelsens arkitektoniske hovedtræk og sikre indpasning af nye bygningsselementer,
- 1.3 at fastlægge principper for disponering af arealerne omkring bygningen, herunder etablering af parkering, fortov, stier og opholdsarealer,
- 1.4 at området gives et grønt udtryk med beplantning mod naboer og vej.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Hesselby By, Eggeslevmagle

6m.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.6 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Arealoverførsler tillades.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Næstvedvej via den private fællesvej, som er udlagt langs områdets vestlige afgrænsning som vist på kortbilag 2.

5.2 Vejadgange

Eksisterende vejadgang mod Næstvedvej nedlægges således, at adgang til parkering i det vestlige gårdrum sker via den private fællesvej. Der skal indhentes særskilt godkendelse af placeringen af adgang mellem parkeringsareal og den private fællesvej hos vejmyndigheden.

Der gives mulighed for etablering af en ny adgang for lokalplanområdet fra Næstvedvej, såfremt der er behov for at etablere de udlagte parkeringspladser i det østlige gårdrum, jf. §5.5. Der skal indhentes særskilt godkendelse for placering af adgangen hos vejmyndigheden.

FORTOV OG STIER**5.3 Fortov**

Der udlægges areal til et 2 m bredt fortov langs områdets nordlige skel og den private fællesvej mod vest, som vist i princippet på kortbilag 2.

Fortovet skal etableres med jævn flisebelægning, der tydeligt adskilles fra vejareal med kantsten.

Fortovet må brydes, hvor der behov for at etablere adgang til parkeringsarealet.

Ad.5.4

Med i princippet menes, at stiforløbet tilpasses efter indretningen af parkeringsarealet og etableringen af eventuelle forarealer ved indgange til boligerne.

Ad.5.5

At parkeringspladserne i område P2 blot udlægges betyder, at pladserne ikke skal være etableret ved ibrugtagning. Slagelse Kommune kan efterfølgende stille krav om, at pladserne etableres, såfremt parkering i område P1 mangler kapacitet.

5.4 Stier

Der skal etableres stier i området, så alle boliger forbindes til det fælles opholdsareal, parkeringsområderne og renovationsområdet via et samlet stisystem, som vist i princippet på kortbilag 2.

Stisystemet skal etableres i sammenhæng med fortovet og adgangene, som beskrevet i § 7.4.

Stier skal etableres i en bredde på min. 1,5 meter med jævn flisebelægning.

PARKERING**5.5 Parkering**

Parkeringen skal overholde følgende norm: 1,5 parkeringsbås per bolig

Parkering placeres i parkeringsområderne P1 og P2 som vist på kortbilag 2.

I område P1 skal der etableres min. 1 parkeringsbås per bolig.

Resterende parkering udlægges i område P2.

5.6 Cykelparkering

Der skal etableres parkeringsmulighed for 2 cykler per bolig på gadeplan eller i kælder med rampeadgang. Heraf skal hver 5. indrettes til ladcykler.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkering i parkeringsområde P1 skal én parkeringsbås have en størrelse på 3,5 x 5 m, så de kan anvendes af personer med handicap.

Dertil skal én parkeringsbås have et brugsareal på 4,5 x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Etableres pladserne i parkeringsområde P2 skal én af disse have en størrelse på 3,5 x 5 m, så den kan anvendes af personer med handicap.

5.8 Handicapforhold

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

Ad 6.1 afskærmning af ventilationsanlæg, varmepumper o.l. skal ikke være så tæt, at den hindrer den nødvendige luftcirkulation.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis opvarmning og ventilation skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes med beplantning eller lamelpaneler. Disse skal fremstå i træ med træets naturlige farve eller med samme farve som facaden eller sokkel.

6.2 Solceller

Der må kun opsættes solceller på tagfladen på byggefelt A. Bærebearbejdning er tilladt på flade tage. Dog må solceller ikke medføre blændingsgener for naboer eller offentlig vej.

Der må ikke opsættes solceller på terræn eller facader.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

7.2 Sekundære bygninger

Renovationskure og overdækket cykelparkering må opføres uden for byggefelterne i gårdrummet mod vest og på friarealerne mod nord. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Det østlige gårdrum skal friholdes for bebyggelse.

7.3 Trappetårne

Trappetårne, som giver adgang til lejligheder i byggefelt A, skal placeres på bebyggelsens nordfacade og må fremrykkes op til 4 m fra byggefeltet.

7.4 Adgang

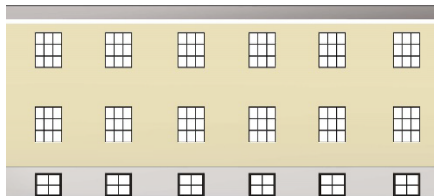
Der skal etableres gennemgange på tværs af både byggefelt A og B, så alle bebyggelsens brugere har adgang til det fælles friareal og parkeringsområdet som vist i princippet på kortbilag 2.

OMFANG

Ad 7.4 Gennemgangen etableres i stue eller kælderplan. Med i princippet menes at den præcise placering skal fastlægges af hensyn til bebyggelsens indretning.

Ad 8.1

Illustration af facaderytmen


Ad 8.2

De angivne farver fra jordfarveskalaen:



Lys guldokker

Kridt

Ad 8.3

Bygningsdetaljer, som fastholdes, ses på billedet herunder.


7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 %.

7.6 Etager

Bygninger i byggefelt A må maks. opføres i 2 etager.

Bygninger i byggefelt B må maks. opføres i 1½ etage med udnyttelig tagetage.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facaderytme

Eksisterende dør- og vindueshuller skal bevares. Dog kan vindueshuller udvides til døråbninger og omvendt, så længe muråbningernes bredde bevares.

Hvor eksisterende bebyggelse påtænkes nedrevet, skal facaden reetableres, så den følger samme udformning og facaderytme, som resten af facaden i byggefelt A.

8.2 Facader materiale og farve

Facader skal fremstå i pudset murværk og males i jordfarveskalaens farver: Lys guldokker eller kridt samt deres blanding med sort og hvid.

8.3 Mindre Bygningsdetaljer

Gesims og murværksdetaljer på gavlen i byggefelt B skal bevares.

Ad 8.5

Eksempel på mørke afdæmpede farver fra jordfarveskalaen



Ad 8.7

Glansværdi skalaen går fra 0-100.

Med integrerede solcelletage menes produkter, hvor solcellerne udgør selve tagmaterialet og ikke som paneler udenpå det primære tagmateriale.

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

8.4 Sokler

Sokler skal fremstå i en sort eller mørkegrå farve.

8.5 Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse som cykel-, redskabs- eller affaldsskure skal fremstå i træ med træets naturlige farve eller fremstå i mørke afdæmpede farver fra jordfarveskalaen.

TAGE

8.6 Tagform

Tage i byggefelt A skal udføres som flade tage.

Tage i byggefelt B skal udføres som saddeltage med en hældning på 45° i forhold til det vandrette plan.

8.7 Tagmaterialer

Tagmaterialer i lokalplanområdet må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glans-værdi 25).

Tagbeklædningen i byggefelt B skal udføres som tagsten eller integrerede solcelletage i sorte eller mørkegrå farver.

Tagbeklædning i byggefelt A samt på sekundær bebyggelse må udføres som tagsten, integrerede solcelletage eller tagpap i sorte eller mørkegrå farver. Tage i byggefelt A samt på sekundær bebyggelse må også udføres som sedumtage.

KVISTE OG VINDUER

8.8 Kviste og tagvinduer

Kviste skal placeres, således at ingen del af kvisten må placeres mindre end 0,9 m fra hovedtagets rygning eller tagfod.

Kviste skal placeres regelmæssigt og harmonisk i forhold til underliggende facader.

Kviste inklusiv flunker samt tagvinduer må ikke være bredere end stueetagens vindueshuller.

Der må ikke etableres tagvinduer i byggefelt B mod Næstvedvej.

8.9 Vinduer

Vinduer i byggefelt B skal udføres som sidehængte rammevinduer med sprosser.

SKILTE

8.10 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

9.1 Fælles friareal

I gårdrummet mod øst, som fremgår af kortbilag 2, skal der udlægges ét sammenhængende fælles friareal, svarende til min. 20 % af det samlede etageareal, som skal indrettes til ophold og fremstå beplantet.

Max. 20 % af friarealet må etableres som befæstet terrasse.

Der skal etableres min. 3 træer i gårdrummet.

9.2 Beplantning i skel ved Næstvedvej.

Langs Næstvedvej skal skel markeres med et beplantningsbælte bestående af træer og buske.

Beplantningsbæltet skal have en bredde på 1-2 m. Beplantningen kan suppleres af fast hegn på beplantningsbæltets inderside.

Beplantningsbæltet må brydes, hvor der er behov for at lave passager.

9.3 Indretning af friareal mod nord

Friarealet nord for byggefelt A skal indrettes med fortov, cykelparkering og trappetårne som beskrevet i henholdsvis § 5.3, § 5.6 og § 7.3.

Ad. 9.2

Ad 9.3

Bede kan med fordel etableres som regnvandsbede, da regnvand fra befæstede arealer skal tilbageholdes, jf. § 9.7

Ad 9.4

Bede kan med fordel etableres som regnvandsbede, da regnvand fra befæstede arealer skal tilbageholdes jf. § 9.7

Ad 9.6

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.7

Tiltag til forsinkelse af regnvand kan bl.a. omfatte faskiner, sedumtage og regnvandsbede.

Resterende arealer skal indrettes med bede, som beplantes med træer, buske og stauder. De anvendte arter skal kunne tåle den skyggefulde placering mod nord.

Der skal etableres min. 3 træer på arealet.

9.4 Beplantning parkeringsarealer

Overkørsler til ejendommen skal markeres med opstammede træer med en afstand af min 0,5 meter til vejareal.

Parkeringsarealerne P1 og P2 skal gives et grønt præg og afskærmes af beplantning i form af levende hegn, træer, bede og -eller plantekasser.

9.5 Oplag forbudt

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

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.

Renovationsområdet skal placeres ved den private fællesvej og afskærmes i affaldsskure eller med levende hegn.

9.7 Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen fra de arealer, hvor befæstelsesgraden øges, skal forsinkes til 2 l/s/ha, inden tilslutning til eksisterende kloaknet. Dette omfatter regnvand fra tage på ny bebyggelse, nyanlagte parkeringsarealer, stier, terrasser mv., som hindrer eksisterende nedslivningsmuligheder.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand.

Jf. § 5.5 kan Slagelse Kommune pålægge grundejer at etablere de udlagte parkeringsarealer, såfremt det vurderes nødvendigt.

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.”

Ad 11.2

På side 19-20 ses en oversigt over eksisterende servitutter, som kan have betydning for fremtidigt byggeri.

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang, fortove, færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.1- § 5.8

10.4 Beplantning i lokalplanområdet

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning som beskrevet i § 9.1- § 9.4.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 43 - LABOFA

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1289 ophæves lokalplan 1988, 43 - Labofa, vedtaget 30. november 1988, for det område, der er omfattet af lokalplan 1289.

SERVITUTTER

11.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter med vedtagelsen af lokalplanen.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 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 1. december 2023 til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 1. december 2024.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 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.

Ad 12.1

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 12.2

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. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

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 1289

Lokalplan 1289 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. november 2023.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1289's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er igangsat for at give mulighed for at skabe nyt liv i de forladte bygninger, som tidligere omfattede Labofas administration. I dag opleves området som forladt og tilgroet og skæmmende for byen. Omdannelsen til boliger vil løfte området, og det kan blive startskuddet for en større omdannelse, da masterplanen for Skælskør udpeger arealerne fra Næstvedvej 15, over Jeepgrunden til Labofa som omdannelsesområde. Området er udpeget, da det i dag er delvist tømt for funktioner og trænger til fornyelse.

Formål

Lokalplanen skal give mulighed for at omdanne de tidligere administrationsbygninger til beboelse og sikre, at bygningernes arkitektoniske kvaliteter fastholdes under omdannelsen, samt at området fremstår beplantet og skønt mod sine omgivelser. Derudover skal lokalplanen sikre, at der afsættes tilstrækkeligt areal til parkering og opholdsarealer samt gode forbindelser rundt i bebyggelsen for de fremtidige beboere.

Indhold

Lokalplanen tager udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse og fastholder den nuværende bebyggelses placering og arkitektoniske hovedtræk. Dertil fastlægges rammer for udnyttelsesgraden ved at stille krav til parkeringspladser per bolig og opholdsarealer. Dertil skal lokalplanen sikre fornuftige stisystemer samt gennemgange på tværs af bygningerne. Der stilles også krav til fortov/stier, vej og parkering og tydeligere afgrænsning af området mod omgivelserne, samt at disse markeringer af skel fremstår beplantede.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

Kommuneplanens retningslinjer

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

1.1.3 Byfortætning skal hovedsageligt finde sted inden for de stationsnære områder med god kollektiv trafikbetjening eller i områder, hvor fortætning vil bidrage positivt til en variation af boligmassen. Der skal ved byfortætning foretages en vurdering af, hvorledes parkeringsforhold kan bære den øgede fortætning, og om der er tilstrækkelig plads til at sikre attraktive opholdsarealer. Byfortætning må ikke finde sted i åben-lav boligområder.

1.1.7 Ved planlægning for nye bolig- og erhvervsområder med fælles parkeringsanlæg skal parkeringsanlægget forberedes med ladestander i henhold til hver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

10.3.1 Forhold vedrørende parkering i købstæderne skal overholde Slagelse Kommunes Parkeringsstrategi.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 3.3B12 Labofa syd, hvorom gælder:

Plannummer: 3.3B12

Rammenavn: Labofa syd

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2, 8,5 m

Lokalplan 1289 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

↓ Bygning 1



↓ Bygning 2(th) og 3(tv)



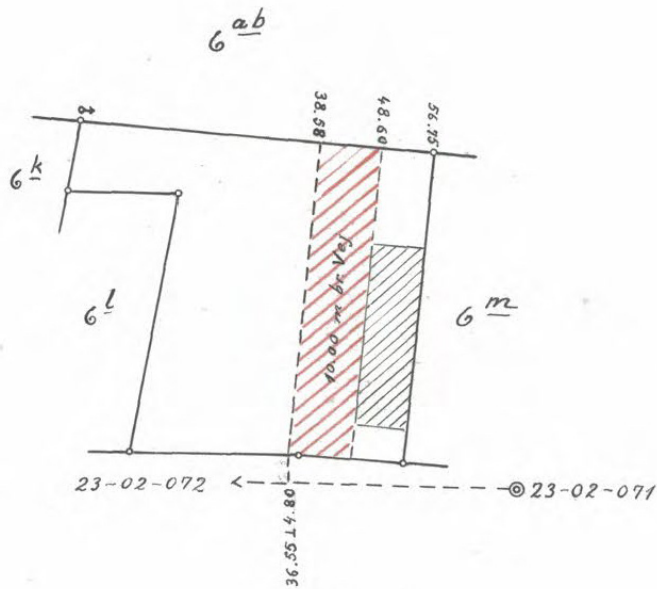
I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet rummer administrationsbygningerne for bagvedliggende erhvervsbyggeri, den tidligere Labofa møbelfabrik. I dag anvendes selve fabrikken til lagervirksomhed, imens de tidligere administrationsbygninger står ubenyttede hen.

Bebyggelsen består af 3 sammenbyggede bygninger. Bygningerne er ved tilblivelsen af lokalplanen stærkt nedslidte og forfaldne, men har nogle særlige kvaliteter og karaktertræk, som igennem lokalplanen søges fastholdt. Bygning 1 er en langstrakt 2-plans bygning med fladt tag. Facaden har et klart udtryk med en fast rytme, hvor samme karakteristiske jernvinduer gentages langs hele facaden. De få men klare bygningsdetaljer giver bygningen et industrielt udtryk. Bygning 2 har et traditionelt landligt udtryk i 1½ plan med saddeltag og flere bygningsdetaljer herunder gesims og buede vinduesåbninger. Den er L-formet og sammenbygget vinkelret på bygning 1. Bygning 3 ligger ligeledes vinkelret på bygning 1 i 1½ plan med saddeltag. Den har været anvendt som værksted og er meget aflukket med enkelte portåbninger. Bygningen forventes nedrevet for at skabe plads til parkering.

Servitut: vedrørende vejudlæg



Den i Dekl. omtalte 10.00 m br. Vej er skraveret med rødt.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger ud til Næstvedvej, som i forlængelse af Slagelsevej og Norgejen er hovedvejen gennem Skælskør. Lokalplanområdets vejadgang sker fra Næstvedvej via privat fællesvej langs matriklens vestlige skel. Den endelige placering af adgange til parkeringsarealerne, skal godkendes i forbindelse med en byggetilladelse, så det sikres, at de placeres trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt. Den tidligere fabriksbygning og tilhørende interne veje, logistik- og parkeringsarealer bag lokalplanområdet er privat erhvervsareal, og derfor ikke en del af det offentlige vejnet.

Kollektiv trafikbetjening

Skælskør er forbundet til Slagelse, Korsør og Næstved med busser, hvoraf flere stopper på Næstvedvej lige ved lokalplanområdet.

Skoler og institutioner

Skolen i Skælskør ligger 100 meter øst for lokalplanområdet, imens der ligger to daginstitutioner i en radius af 700 meter fra lokalplanområdet.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanen omfatter en enkelt matrikel, som i dag er tilgroet og uden nogen særlige landskabelig eller rekreativ værdi. Fremtidige beboere vil ligesom de resterende indbyggere i Skælskør kunne benytte lokale rekreative oplevelser som byens idrætsanlæg nord for lokalplanområdet samt Lystskoven og nordstien. Længere vandre- eller cykelture kan foretages på de regionale ruter Fodsporet og Lagunestien.

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. 6m Hesselby by, Eggeslevmagle

Tinglyst: 07.07.1950

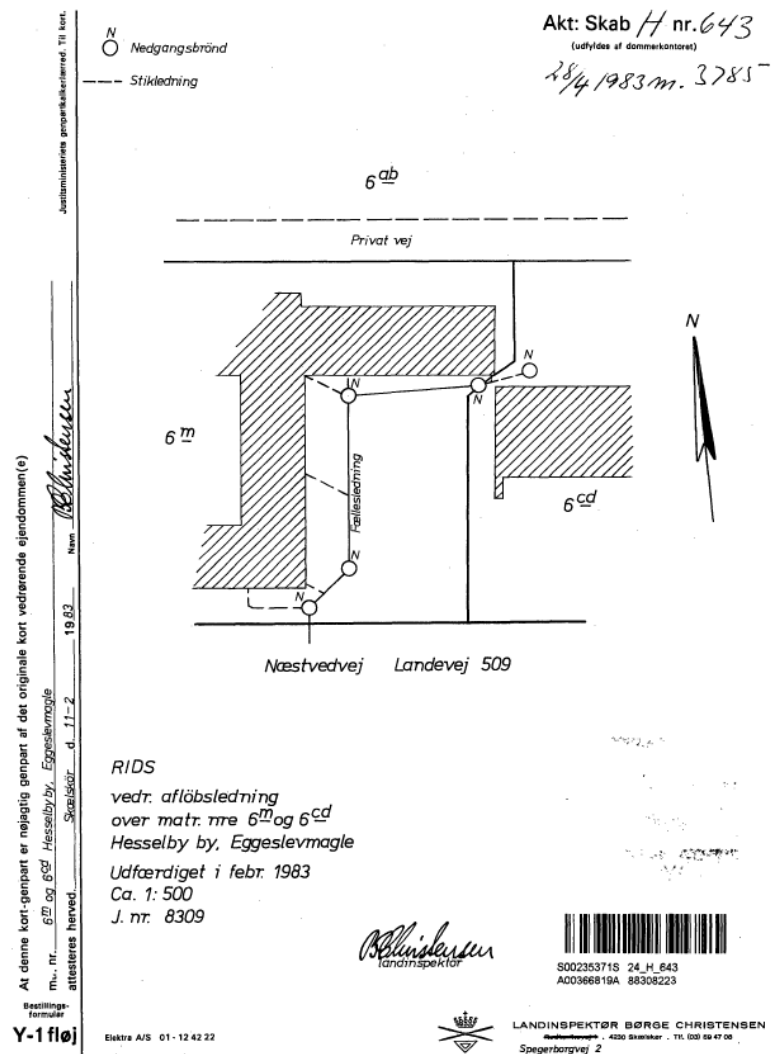
Løbenummer: 987-24

Aktnr: 24_H_643

Tillægstekst: dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 6 ab og matr.nr. 6 a.

Servitut vedrørende regn- og spildevandsledning



Servituten udlægger areal til en 10 m bred vej langs matriklens vestlige skel.

Matr.nr. 6m Hesselby by, Eggeslevmagle

Tinglyst: 26.10.1965

Løbenummer: 4574-24

Akt nr.: 24_H_643

Tillægstekst: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 6 ab og matr.nr. 6 a ibd.

Servituten giver matr.nr. 6a færdselsret på vejareal udlagt på matr.nr. 6m.

Matr.nr. 6m Hesselby by, Eggeslevmagle

Tinglyst: 28.04.1983

Akt nr: 24_H_643

Påtaleberettiget: Ejere af ejendommene matr. nr. 6m og 6cd. Deklarationen kan dog ikke slettes uden tilladelse fra Skælskør kommune (Nuværende Slagelse Kommune).

Servituten tinglyser en regn- og spildevandsledning, som vist på kortet. Ledningen skal ligge uforstyrret. Ejer af matr. nr. 6m har dog ret til i forbindelse med byggeri eller lignende at foretage nødvendig omlægning af ledningen, når dette kan ske uden udgift for ejeren af matr. nr. 6cd.

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.

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.

Jordforurening

Matriklen er kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Ejer eller bruger af arealet skal derfor ansøge kommunen om tilladelse til ændring af arealet til følsom anvendelse (herunder bolig) jf. jordforureningslovens § 8. Ansøger skal have denne tilladelse, før den pågældende ændring kan finde sted. Det er et krav, at ansøgningsmaterialet dokumenterer, at den ændrede anvendelse og det planlagte bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

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

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:

Arealet ligger i Område med drikkevandsinteresse (OD). Den ændrede arealanvendelse er antagelig positiv i forhold til grundvandsbeskyttelse. Der foregår dog ingen vandindvinding i nærområdet (800 meter), og det kommer der formentlig heller aldrig til.

Natura 2000:

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale, og afstanden til nærmeste Natura 2000-område "162 Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø" er mere end 500 meter. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Bilag IV arter:

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet. Af potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter indeholder lokalplanområdet nogle ældre bygninger og et enkelt træ. Træet er af yngre dato og vurderes uegnet som yngle- eller rastested for flagermus. Bygningerne er blevet gennemgået af et skadedyrsfirma,

som ikke fandt flagermus. Der findes ikke andre potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

STØJFORHOLD

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

Der er udarbejdet en støjrapport for at undersøge områdets støjbelastning fra omkringliggende veje og erhvervsaktiviteter i den del af tidligere Labofa, som fortsat anvendes til varelager. Højeste måling på 44,2 Db viser, at støjbelastning, ikke overskrider miljølovens vejledende grænseværdier for vejstøj samt støjbelastning i boligområder.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området tilsluttet det fælleskloakerede kloaknet.

Regnvandshåndtering

Jf. Slagelse Kommunes administrationsgrundlag for reducere af regnvand skal regnvand forsinkes for de arealer, hvor befæstelsesgraden øges, inden det ledes til eksisterende kloaknet. Dette omfatter regnvand fra tage på ny bebyggelse, nyanlagte parkeringsarealer, stier, terrasser mv., som hindrer eksisterende nedsivningsmuligheder.

Regnvand skal forsinkes til 2 l/s/ha inden tilslutning til eksisterende kloaknet. Beregningerne skal som minimum kunne håndtere en 5 årshændelse med en klimafaktor på 1,2.

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.

Ledningsanlæg

Se kloakledningen under afsnittet servitutter.

Varmeplanlægning

I Skælskør arbejdes der på en udfasning af den kollektive naturgasforsyning. Planen for udrulning af en alternativ kollektiv varmforsyning forventes udarbejdet i løbet 2023.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

Museum Vestsjællands udtaler følgende:

Nyere tids interesser:

Ifølge FBB (databasen for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger) er bebyggelsen opført i 1860, 1890 og 1981. Lokaliteten var oprindeligt fæstegård under Borreby Gods og kaldtes Kragegård og senere Pajbjerggården. Der er ikke nogen udpegninger. Selv om bebyggelsen frem-

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.

står forladt, har den alligevel stor lokalhistorisk betydning og fortælleverdi. Høje og Lave Målbordskort angiver lokaliteten som fattiggård. Officielt blev fattiggårde systematisk oprettet fra 1860'erne. På disse gårde anbragte sogne og kommuner deres fattighjælpsmodtagere. Beboerne havde arbejdspligt og forsørgelsesret. Fattiggårdene virkede frem til 1933. I 1940'erne blev Larsens Boltfabrik – Labofa – etableret her. Virksomheden blev ca. 1960 til skole- og kontorbølfabrik under samme navn.

Arkæologi/jordfund:

Museets kontrol i arkiver og kort viser, at arealet er bebygget og dermed terrænreguleret i nyere tid, hvorfor der ikke vurderes at være risiko for at ødelægge væsentlig arkæologisk information ved eventuelle jordarbejder på arealet.

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. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

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

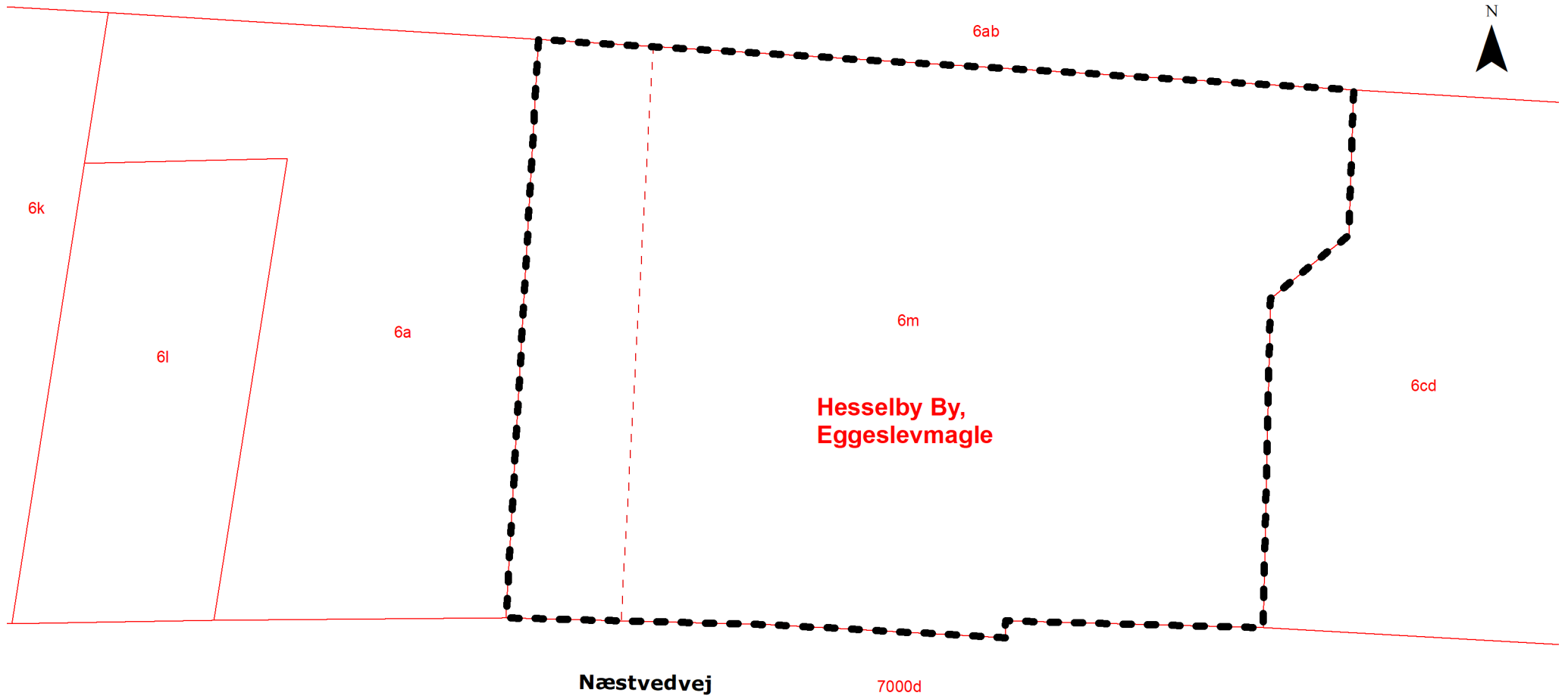
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer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

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

Sammenfatning

Det begrundes med at lokalplanen kun medfører begrænsede ændringer af de fysiske omgivelser, da den eksisterende bebyggelse fastholdes, bortset fra en bygning, som nedrives for at give plads til parkering. De væsentligste forhold for at anvendelsesændringen til boliger kan muliggøres er støj- og jordforurening. Der er udført støjberegninger forud for udarbejdelsen af lokalplanen, som viser at de vejledende grænseværdier overholdes. Jordforening skal undersøges yderligere og håndteres efter glædende lovgivning forud for selve anlægsarbejdet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Ejerlav
- Jordstykke kort
- Optaget vej

6e

6h

7000u

6q

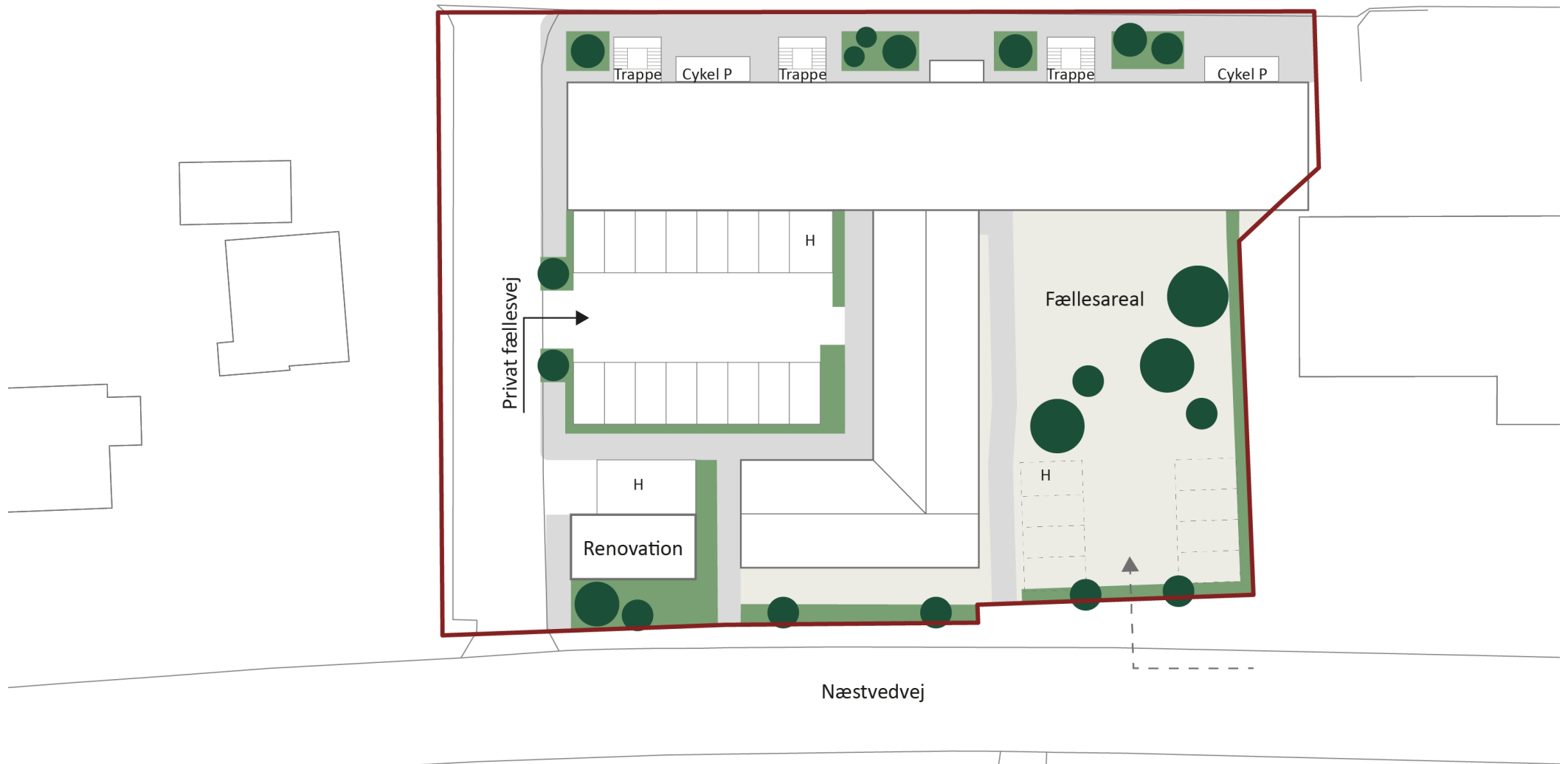
6r

6s

BILAG 2: AREALANVENDELSE



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: MILJØVURDERING



SLAGELSE
KOMMUNE



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1289

NÆSTVEDVEJ 47 - OMDANNELSE FRA ERHVERV TIL
BOLIGBEBYGGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2023

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen skal give mulighed for at transformere den del af det tidligere Labofa møbelfabrik, som er placeret mod Næstvedvej på matrikel 6m, fra erhverv til etageboliger. Bebyggelsen fremstår i dag nedslidt og er ikke i anvendelse. Omdannelsen skal give området et løft og bygningerne nyt liv. Mod vest i lokalplanområdet løber en privatfællesvej. Bygningen på 1½ plan langs denne vej nedrives for at give plads til parkering. Gårdrummet mod øst skal indrettes som fælles opholdsareal for boligerne.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



TIDLIGERE LABOFA I SKÆLSKØR

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	Anvendelsesændringen fra erhverv til bolig er ikke mulig uden forudgående lokalplan.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen kræver ikke et kommuneplantillæg. Eksisterende lokalplan 43 – Labofa fra 1988 aflyses for matrikel 6m Hesselby By, Eggeslevmagle, som i stedet skal omfattes af den nye lokalplan.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Planen skal give mulighed for at indrette eksisterende erhvervsbebyggelse, som har udtjent sit formål, til nye boliger. Byomdannelse er på et overordnet niveau mere bæredygtigt end barmarksprojekter, hvor jorden kunne bruges til andre formål. Yderligere kan genanvendelse af eksisterende bygningsmasse være mere bæredygtigt end nybyggeri, da ressourcerne genanvendes.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Området er kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven. Der er udarbejdet en støjrapport for at undersøge områdets støjbelastning fra omkringliggende veje og erhvervsaktiviteter i den del af tidligere Labofa, som fortsat anvendes til varelager. Højeste måling på 44,2 Db viser, at støjbelastning ikke overskrider miljølovens vejledende grænseværdier.
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	VÆSENTLIG IKKE	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		Eksisterende bygningsmasse er ikke SAVE registreret, men vurderes at have en vis historisk og arkitektonisk bevaringsværdig, som søges fastholdt igennem lokalplanen. Den bygning, som påtænkes nedrevet, vurderes ikke at være bevaringsværdig pga. den ringe stand og anonyme udformning.
Bevaringsværdige sammenhænge.		X		Det sammenhængende Labofoamråde fortæller en historien om virksomheden og dens betydning for byen. Ved at bevare bygningsmassen og dens udtryk fastholdes denne historie.
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.	X			
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Labofoamrådet har en attraktiv placering centralt i Skælskør med 200 meter til skole, sundhedshus og dagligvare og midt mellem bymidten og byens stadionområde. De korte afstande gør det særlig fordelagtigt at omdanne området til boligbebyggelse.
Offentlige transportmuligheder.		X		Skælskørs kollektive transport består af busser, hvor ruten mellem Slagelse og Næstved har et stop udfor matriklen ved Næstvedvej.
Opholdsarealer.		X		Gårdrummet mod øst i lokalplanområdet skal anvendes som opholdsareal.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Omdannelsen af området til boliger forventes af forbedre trygheden og modvirke kriminalitet, da områdets i dag fremstår forladt og henfalden.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Friluftsliv – rekreative interesser.	X			
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		<p>Der er udarbejdet en støjrapport for at undersøge områdets støjbelastning fra omkringliggende veje og erhvervsaktiviteter i den del af det tidligere Labofa, som forsat anvendes til varelager. Højeste måling på 44,2 Db viser, at støjbelastning ikke overskrider miljølovens vejledende grænseværdier.</p> <p>Der kan midlertidigt opstå gener for naboer under ombygningen og nedrivning af den eksisterende bebyggelse.</p>
Trafiksikkerhed.		X		Tilførelsen af omkring 20 boliger i området vil medføre en øget trafik. Planen vil medføre, at en enkelt overkørsel til Næstvedvej flyttes eller nedlægges, hvilket ikke vil ændre væsentlig på eksisterende forhold.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		Planen omfatter et mindre boligbyggeri, der ikke vurderes at påvirke menneskers sundhed og sikkerhed.
Grønne områder, skovrejsning	X			
Husdyrbrug: lugtgener	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Planen er et begrænset byggeri, der vurderes at have begrænset påvirkning i form af støvgener under etableringsfasen.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		Omdannelsen vurderes ikke at ændre på de eksisterende forhold.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		Området har en middelgrundvandsstand, og der er ikke udpeget oversvømmelsesfarer i området.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Arealet ligger i Område med drikkevandsinteresse (OD). Den ændrede arealanvendelse er antagelig positiv i forhold til grundvandsbeskyttelse. Der foregår dog ingen vandindvinding i nærområdet (800 meter).
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Områdets tilslutning til kloaknettet og regnvandshåndtering håndteres på sammen måde som hidtil.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Områdets befæstelsesgrad øges for at skabe plads til parkering samt udvendige trappetårne og fortove langs bygningens nordside. Det østlige gårdrum vil fortsat fremstå grønt. Regnvand fra nye befæstede arealer skal forsinkes.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Området er tilsluttet det eksisterende net, som er fælleskloakeret.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Områdets tilslutning til kloaknettet og regnvandshåndtering håndteres på sammen måde som hidtil, men mængden af spildevand som udledes øges, da området igen vil være i anvendelse.
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		Matriklen er kortlagt på vidensniveau 1 (V 1), af jordforureningsattesten fremgår det, at matriklen tidligere har været anvendt til fremstilling af andre færdige metalprodukter. Jordforurening skal håndteres efter gældende lovgivning.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Matriklen er kortlagt på vidensniveau 1 (V1), af jordforureningsattesten fremgår det, at matriklen tidligere har været anvendt til fremstilling af andre færdige metalprodukter. Jordforurening skal håndteres efter gældende lovgivning. Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).
Flytning af jord.		X		Ejer eller bruger skal ansøge kommunen om tilladelse, før den pågældende ændrer anvendelsen eller påbegynder bygge- og anlægsarbejde på arealet. Det er et krav, at udføre nødvendige forureningsundersøgelser eller på anden måde dokumentere, at den planlagte ændrede anvendelse eller det planlagte bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.
Deponering af jord.		X		Ejer eller bruger skal ansøge kommunen om tilladelse, før den pågældende ændrer anvendelsen eller påbegynder bygge- og anlægsarbejde på arealet. Det er et krav, at udføre nødvendige forureningsundersøgelser eller på anden måde dokumentere, at den planlagte ændrede anvendelse eller det planlagte bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.		X		Byggeaffald skal håndteres efter gældende lovgivning.
LANDSKAB				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			Området ligger i byzone og er udlagt til boligformål.
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Der vil muligvis være behov for at oprense jord eller på anden måde sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer.
Arealforbrug til byudvikling.		X		Planen skal give nyt liv til udtjente bygninger og mindsker dermed behovet for at optage nyt areal til byudvikling
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		En realisering af planen vil give området et æstetisk løft, da det nuværende forladte og henfaldne udtryk vil forsvinde.
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			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		X		Et skadedyrsfirma har gennemgået ejendommen og har ikke fundet nogen flagermus.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1289

Lokalplanen medfører begrænsede ændringer af de fysiske omgivelser, da den eksisterende bebyggelse fastholdes, bortset fra en bygning, som nedrives for at give plads til parkering. De væsentligste forhold for, at anvendelsesændringen til boliger kan muliggøres er støj- og jordforurening. Der er udført støjberegninger forud for udarbejdelsen af lokalplanen, som viser, at de vejledende grænseværdier overholdes. Jordforurening skal undersøges yderligere og håndteres efter gældende lovgivning forud for selve anlægsarbejdet.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
1289 Næstvedvej 47 – Omdannelse fra erhverv til boligbebyggelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen skal give mulighed for at transformere den del af det tidligere Labofa møbelfabrik, som er placeret mod Næstvedvej på matrikel 6m, fra erhverv til etageboliger. Bebyggelsen fremstår i dag nedslidt og er ikke i anvendelse. Omdannelsen skal give området et løft og bygningerne nyt liv. Mod vest i lokalplanområdet løber en privat fællesvej. Bygningen på 1½plan langs denne vej nedrives for at give plads til parkering. Gårdrummet mod øst skal indrettes som fælles opholdsareal for boligerne. Der opføres i alt omkring 20 boliger.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		X

SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES**Bemærkninger – sammenfatning af screening:**

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1289 Næstvedvej 47 – Omdannelse fra erhverv til bolig – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at planen ikke medfører større ændringer af de fysiske forhold, og at anvendelsesændringen til boliger vil have en mildere indvirkning på det omkringliggende miljø end nuværende anvendelse, 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 udføres en miljøvurdering af planen.

6. oktober 2023, Maja Østermann, Byplanlægger