

# LOKALPLAN NR. 1272 FORSLAG

## BOLIGOMRÅDE VED GRÅSTENVÆNGET, SKÆLSKØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2024



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre et nyt boligområde med omkring 30 boliger syd for boligområdet Gråstenvænget.

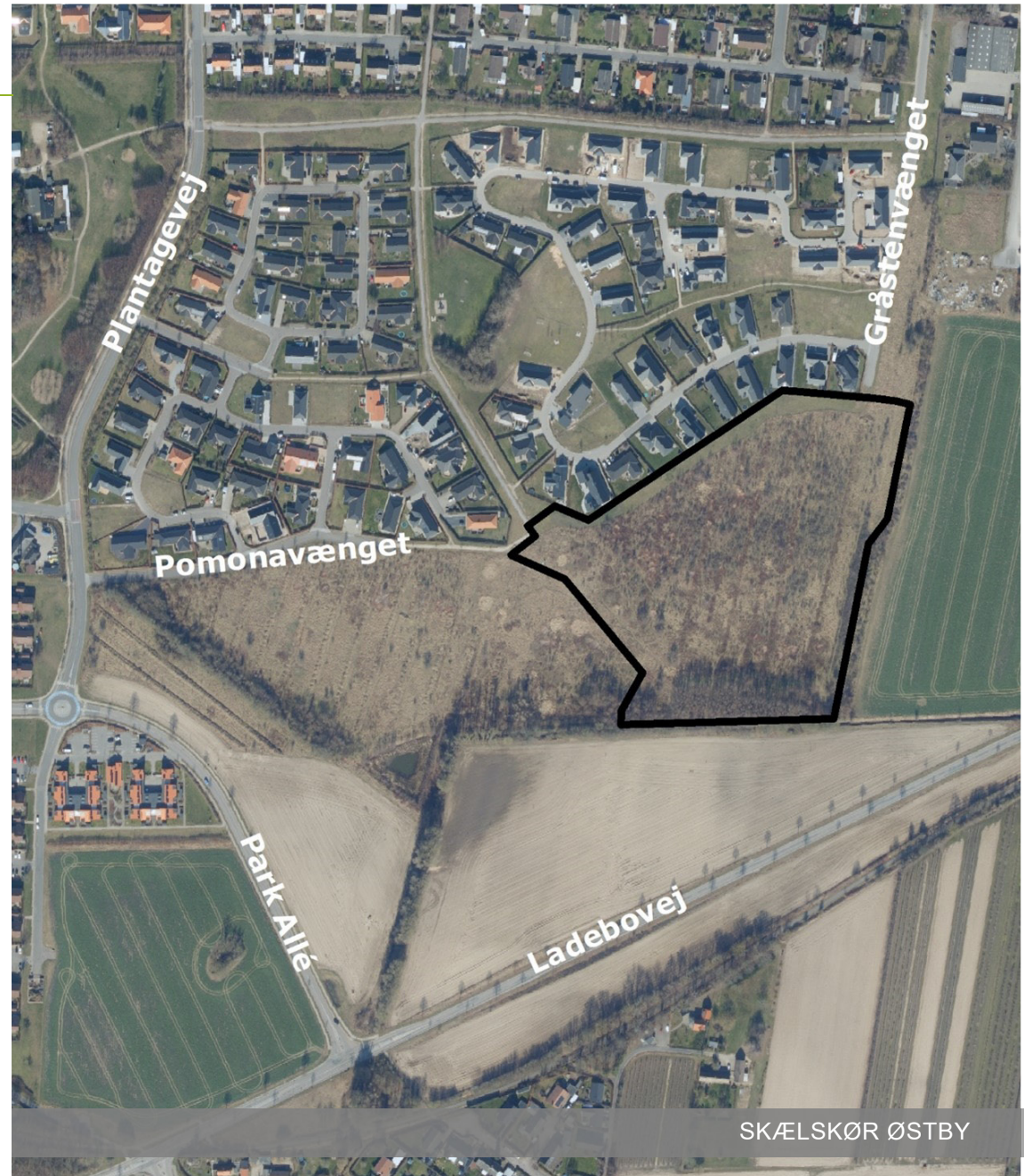
### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 28. juni 2024 til den 23. august 2024.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 23. august 2024.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan  
 Dahlsvej 3  
 4220 Korsør  
 E-mail: [plan@slagelse.dk](mailto: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 .....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	13
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	14
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	15
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1272.....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	18
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	32
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	33
BILAG 3A: ILLUSTRATIONSPLAN.....	34
BILAG 3B: ILLUSTRATIONSPLAN.....	35
BILAG 3C: ILLUSTRATIONSPLAN.....	36
BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING .....	37

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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



### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



*Sådan ser området ud i dag.*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at sikre ensartet udstykning i den enkelte afgrænsning,
- 1.3 at fastlægge principper for bebyggelsens placering, omfang og udseende,
- 1.4 at sikre udlæg af vej- og stiforløb samt grønne arealer i området,
- 1.5 at sikre, at området vejbetjenes fra Gråstenvænget.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

1eg samt del af 1p og 7000t, Smidstrup by, Eggeslevmagle

samt alle parceller, der efter den 28. juni 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav og/eller åben-lav bebyggelse.

Inden for hver af de fire afgrænsninger, som er vist på kortbilag 2, må der kun opføres samme type boligbebyggelse; enten tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse eller klyngehuse eller åben-lav bebyggelse som fritliggende enfamiliehuse.

Anvendelsen af den enkelte afgrænsning til tæt-lav eller åben-lav bebyggelse skal fastlægges ved udstykningen af afgrænsningen, jf. 4.2.

## 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykningsprincip

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne, som er vist på kortbilag 3A, 3B og 3C.

### 4.2 Udstykning af afgrænsning

Hver afgrænsning, som er markeret på kortbilag 2, må kun udstykkes efter en samlet plan. Anvendelsen til enten tæt-lav eller åben-lav bebyggelse, jf. 3.1, skal fastlægges ved udstykningen af hver afgrænsning.

### 4.3 Grundstørrelse

Åben-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.

Tæt-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m<sup>2</sup> pr. bolig inkl. andel af fællesarealer og ekskl. andel af vejareal. I tilknytning til hver enkel tæt-lav bolig skal der være et sammenhængende grundareal på minimum 250 m<sup>2</sup>.

Anlæg til områdets forsyning kan udstykkes i mindre grundstørrelser.

#### Ad 4.2

*Bestemmelsen skal sikre, at alle købere af grunde inden for lokalplanområdet har fuld sikkerhed for, hvordan deres grund kan anvendes.*

**Ad 5.1**

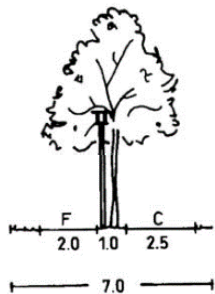
Med ”i princippet” menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

**Ad 5.2**

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

**Ad 5.3**

Med ”i princippet” menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.



Princip for hovedsti

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### VEJE

#### 5.1 Vejadgang

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

#### 5.2 Boligvej

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

Boligvejen udlægges i en bredde af min. 8 m med en kørebanebredde på 5,5 m og et fortov på min. 1,5 m i bredden i den ene side af vejen med fast belægning.

Modsat fortovet skal der etableres LAR-løsninger i form af f.eks. vandrende eller beplantede grøfter.

Langs boligvejen kan etableres parkeringslommer, der udføres som permeabel belægning som f.eks. armeret græs.

### STIER

#### 5.3 Stier

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

Offentlig hovedsti skal udføres med adskilt cykel- og gangsti. Hovedstien udlægges på 7 m i alt. Centralt på hovedstien placeres træer og parklamper.

Øvrige stier udlægges med en bredde på min. 2 m og maks. 3 m.

## PARKERING

### 5.4 Parkering, tæt-lav boligbebyggelse

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres min. 2 p-pladser pr. bolig.

Parkeringspladserne kan etableres på egen grund eller som fællesparkering.

### 5.5 Parkering, åben-lav boligbebyggelse

Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres min. 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

## BEFÆSTELSE

### 5.6 Befæstelse, veje

Veje skal udføres med kørefast belægning på min. 5,5 m.

### 5.7 Befæstelse, stier

Cykelstier skal befæstes med asfalt. Gangstier skal befæstes med grus, belægningssten eller fliser.

#### Ad 5.6

*Kørefast belægning betyder asfalteret eller flisebelagt.*

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 Antenner

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

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

### 7.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelsens placering i forhold til afstande til skel reguleres af bygningsreglementet. Bebyggelsen skal dog holdes inden for de fire afgrænsninger, der er vist på kortbilag 2.

#### Ad 7.1

*Fællesfaciliteter kan placeres uden for afgrænsningerne. Se § 9.5.*



## 7.2 Sammenbygning i skel, tæt-lav bebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse som f.eks. rækkehuse og dobbelthuse kan sammenbygges i skel.

### OMFANG

## 7.3 Bebyggelsesprocent, åben-lav bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

## 7.4 Bebyggelsesprocent, tæt-lav bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.

## 7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

## 7.6 Bygningshøjde

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

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan have en større højde – dog højst 1,20 m over makshøjden.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FACADER

## 8.1 Facader

Alle ydervægge, herunder gavltrekanter, skal udføres i træ, naturskifer eller tegl, enten som blank eller pudset mur. Drivhuse er undtaget herfra.

30 % af den enkelte facade, fraregnet vindues- og dørarealer, kan udføres i andre materialer.

## 8.2 Farver

Facader må fremstå i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.

Tegl, træ og naturskifer kan også fremstå i materialets naturlige farve.

### 8.3 Sokler

Sokler må udføres i en højde af maksimalt 0,5 m.

### TAGE

#### 8.4 Tagform

Tage skal udføres enten som saddeltag eller med ensidig taghældning. Tage kan desuden udføres som flade tage.

Saddeltage skal være med symmetrisk opbygning og med en hældning på 25-40 grader i forhold til det vandrette plan. Tage må ikke opføres med valm.

Tage med ensidig hældning må have en maksimal hældning på 25 grader i forhold til det vandrette plan.

#### 8.5 Taghældning, sekundære bygninger

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

#### 8.6 Tagmaterialer

Saddeltag skal udføres med teglsten, betontagsten, eternit eller tagpap. Drivhuse er undtaget herfra.

Tage med ensidig taghældning og flade tage skal udføres som enten levende grønne tage som f.eks. sedum eller som sort tagpap. Drivhuse er undtaget herfra.

#### 8.7 Tagmaterialer, genskin

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

#### 8.8 Solceller

Solceller på tage er tilladt, hvis de integreres i selve tagfladen.

På flade tage må der opsættes solceller, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

#### Ad 8.6

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

#### Ad 8.7

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

#### Ad 8.8

*Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.*

### 8.9 Kviste og tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkelsiddende tagvinduer eller kviste. Kviste må ikke være mere end 150 cm brede, og tagvinduer må ikke overstige en bredde på 80 cm.

### 8.10 Kviste

Kviste må kun udføres i materialerne træ, zink, kobber, metal, tagsten samt tagpap.

## VINDUER

### 8.11 Vinduer

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

## SKILTE

### 8.12 Skilte

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### BEPLANTNING

#### 9.1 Grønne områder og fælles friarealer, beplantning

Beplantning inden for de grønne områder og de fælles friarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal ske med hjemmehørende danske træer og buske, f.eks. hunderoser, hvidtjørn, vildt æble, vild pære, mirabelle, hassel, hyld, syren, eg, ask, røn og rødøl samt græs og nytteurter.

### HEGN

#### 9.2 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

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



**Ad 9.3 og 9.4**

Før terrænregulering må foretages, skal der søges om tilladelse efter vandløbslovens § 6.

**Ad 9.5**

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.

**Ad 9.7**

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

**TERRÆNREGULERING****9.3 Terrænregulering**

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

**9.4 Terrænregulering, regnvandshåndtering**

Ved etablering af anlæg til håndtering af regnvand kan der tillades større terrænreguleringer. Fremtidigt terræn må dog ikke have en hældning på mere end 1:3 - 1:5.

**OPHOLDSAREALER****9.5 Grønne områder og fælles friarealer**

Der udlægges grønne områder og fælles friarealer som vist på kortbilag 2.

Fælles friarealer kan indrettes med rekreative fællesfaciliteter som eksempelvis bord-bænkesæt, legeplads, pavilloner og lignende, der understøtter leg og ophold.

**9.6 Oplag forbudt**

Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for afskærmede arealer samt henstilling af lystbåde med en højde over 1,8 m eller uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.7 Renovation**

Der skal reserveres de nødvendige arealer til affaldshåndtering.

**9.8 Grønne områder og fælles friarealer, inventar**

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele lokalplanområdet.

**9.9 Lyskilder**

Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede belysningsarmaturer.

**Ad 9.12**

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger.

**Generel kommentar**

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

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

**9.10 Lyskilder, boligvej**

Der skal etableres belysning langs boligvejen.

Lyskilder må maksimalt have en højde på 4 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så den ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**9.11 Lyskilder, stier**

Belysning af stiareal – hovedsti undtaget - skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på max 1,2 m, der er afskærmet, så kun stiarealet belyses.

**9.12 Regnvand**

Regnvandsafledningen skal håndteres eller forsinkes inden for lokalplanområdet, inden det ledes til regnvandsledning.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

**10.1 Kloakering**

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

**10.2 Regnvand**

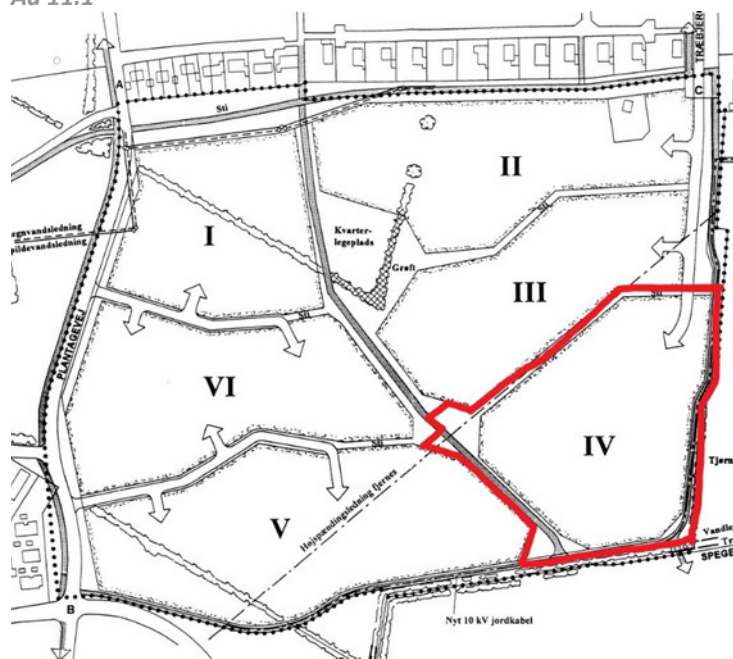
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand.

**10.3 Vejadgang**

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

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

Ad 11.1



Kortet viser de 6 boligkvarterer. Lokalplanområdet er markeret med rød ramme.

### 11.1 Medlemspligt

Der er oprettet en grundejerforening for de eksisterende boligområder I, II, III og VI. Samtlige grundejere inden for denne lokalplans område er pligtige til at være medlemmer af denne grundejerforening. Grundejerforeningen skal senere omfatte det resterende boligområde V, så områdets veje, stier og fællesarealer drives i fællesskab af alle 6 boligkvarterer.

### 11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles, grønne arealer, herunder kvarterlegeplads i området.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til kommunen.

*De offentlige hovedstier samt det offentlige grønne område nord for de 6 boligområder vedligeholdes af kommunen.*



**11.3 Opkrævning**

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

**11.4 Pligt**

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 5 og § 9 nævnte fællesanlæg.

**11.5 Byrådets godkendelse**

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

**12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af rammelokalplan 69**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1272 ophæves lokalplan nr. 69, rammelokalplan for et nyt boligområde ved Guldagergård, tinglyst 20. januar 1994, for det område, der er omfattet af lokalplan 1272.

### SERVITUTTER

**12.2 Servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

## § 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. 223 af 1. marts 2024).

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. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.*

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

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 28. juni 2024 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 28. juni 2025.

## **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. 223 af 1. marts 2024).

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

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

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

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1272

---

Lokalplan 1272 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2024.



# 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 1272's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund og formål

I 1994 udarbejdede Skælskør Kommune en overordnet rammelokalplan nr. 69 for et større nyt boligområde ved Guldagergård.

Rammelokalplanen omfatter 6 delområder til boligbebyggelse og indeholder den overordnede disponering af arealet med fastlæggelse af vej- og stianlæg samt fælles grønne arealer med central kvarterlegeplads.

Rammelokalplanen er efterfølgende fulgt op af mere detaljerede lokalplaner for de enkelte boligområder:

- Lokalplan 132 fra 2005, omfatter delområderne I og VI, i alt 60 grunde for parcelhuse.
- Lokalplan 1148 fra 2016, omfatter delområderne II og III, i alt 56 grunde for parcelhuse.
- Lokalplan 1001 fra 2007 omfatter delområde V, i alt 60 grunde for tæt-lave boliger.

Området IV er udlagt til klyngehuse eller tæt-lav boligbebyggelse i rammelokalplan 69.

Denne lokalplans formål er at give mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Det er således målet at skabe et varieret boligområde med tilhørende fællesfaciliteter og fælles grønt område.

Denne lokalplan følger de øvrige principper for disponering af området som fastsat i rammelokalplanen. Lokalplanområdet er den afsluttende etape på det større boligområde. Det er derfor vigtigt at sikre sammenhængen med de øvrige områders karakter og forbindelser på tværs, specielt det grønne areal mod syd.

Lokalplanen etablerer desuden medlemspligt til den eksisterende grundejerforening for rammelokalplanområdet, da de fælles friarealer for hele området varetages af denne.

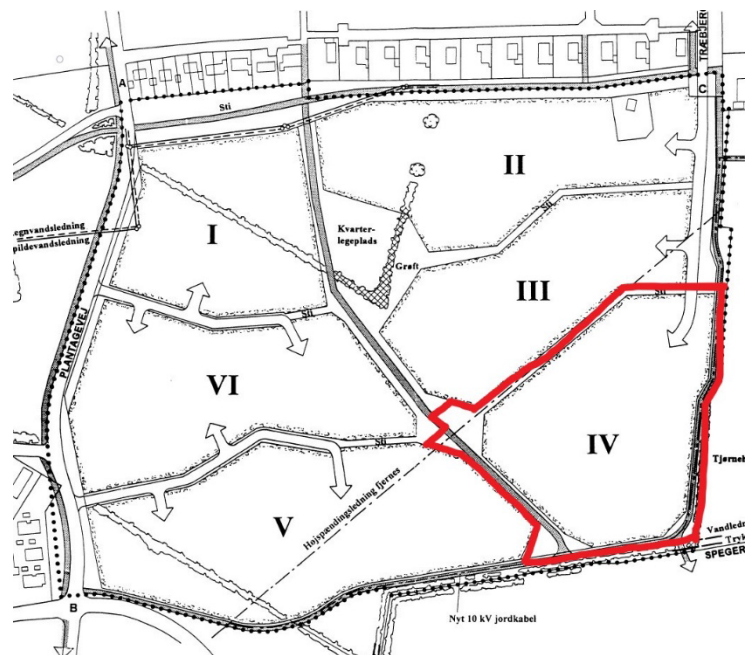
### Indhold

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse til fritliggende parcelhuse og/eller tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse eller klyngehuse i 1½ etage. Se illustrationsbilag 3A, 3B og 3C.

Med lokalplanens bestemmelser om, at udstykning af hver afgrænsning skal ske efter en samlet plan, sikres det, at udstykningen giver en hensigtsmæssig og samlet udnyttelse af hver afgrænsning.

For at købere af enkelte grunde i området har sikkerhed for, om deres grund kan anvendes til tæt-lav eller åben-lav bebyggelse, kræver lokalplanen, at det ved udstykning af de enkelte afgrænsninger fastlægges, hvilken anvendelse afgrænsningen skal have.

Det er hensigten, at områdets muligheder for forskellige bebyggelsestyper skal tilskynde til en god variation i beboersammensætningen.



Områdekort fra rammelokalplan 69, hvor lokalplanområdet er markeret med rød ramme.

Der udlægges grønne områder og fælles friarealer for hele lokalplanområdet. Her må indrettes fælles funktioner såsom stier, pavilloner, legepladser osv. Der kan desuden etableres oversvømmelsesarealer og regnvandsbassin.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens udseende, som har til hensigt at sikre et sammenhængende boligområde med en harmonisk helhedsvirkning. Dette sikrer generelle bestemmelser for al bebyggelse i hele lokalplanområdet.

Lokalplanområdets fælles friarealer skal udformes med gode opholdsmuligheder samt være tilgængelige for alle.

Området sikres vejadgang via Gråstenvænget. Området kobles op på det eksisterende stisystem.

Med udgangspunkt i de naturlige strømningsretninger i terrænet sikrer lokalplanen, at vejarealer og udvalgte stiarealer anlægges med et profil, så de bliver del af de naturlige strømningsveje i tilfælde af kraftige regnskyl.

Færdsels- og friarealer kan udformes med f.eks. græsbevoksede trug og faste vandrender, så de muliggør opstuvning af overfladevand ved ekstreme nedbørshændelser.

---

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2022

#### Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen er ikke i strid med retningslinjerne i Kommuneplan 2022.

Lokalplanen opfylder flere af retningslinjerne i Kommuneplan 2022, men bidrager særligt til nedenstående retningslinjer:

#### Byudvikling

##### *Byer og lokalsamfund*

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

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

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

#### *Boliger*

Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.

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

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

#### *Klimatilpasning i byerne*

Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i byerne skal der reserveres plads til håndtering af regnvand. Det skal sikres, at regnvandet ikke skaber problemer for lokalområdet. Det kan ske med krav til byggeriet og anlæggets placering og udformning samt sikring af områder til regnvandshåndtering.

### **Masterplan for Skælskør**

I masterplanen for Skælskør, der er en del af kommuneplanen, er en af målsætningerne at: *”Sikre et varieret boligudbud til alle aldersgrupper og familietyper – med fokus på diversitet, kvalitet, bæredygtighed, fællesskab og alternative boformer.”*

Lokalplanen tager udgangspunkt i denne masterplan, hvor der er et stort fokus på ældreboliger samt attraktive boligtilbud til tilflytter-familier.

På kort sigt ønskes ældreboliger, men på længere sigt ønskes boligtilbud til tilflyttere primært som mindre boliger og tæt-lav, da dette efterspørges samt et fokus på diversitet, kvalitet og natur.

Lokalplanen tager netop afsæt i ønsket om mindre boliger, diversitet, kvalitet og natur, hvor der under udformningen af vej- og stiforløb er særligt fokus på tilgængelighed.

Lokalplanen muliggør opførelsen af attraktive boligtyper for både mindre tilflytter-familier samt ældre både med masterplanen og Skælskørs generelle byudvikling som grundlag, men også fordi det er med til at afslutte det større boligområde omkring Guldagergård og skabe diversitet i boligtypologien.

### **Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 3.4B5, hvor om der gælder:

Plannummer: 3.4B5

Rammenavn: Guldborgvænget m.fl.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom for åben-lav boligbebyggelse og 40 % for området som helhed for tæt-lav boligbebyggelse.

Maks. etageantal og højde: 1 ½ etage

Lokalplan 1272 er i overensstemmelse hermed.



### Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 69, rammelokalplan for et nyt boligområde ved Guldagergård. Rammelokalplanen udlægger område IV til klyngehuse eller tæt-lav boligbebyggelse, men det ændres med denne lokalplan, som udlægger området til både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Derfor ophæves rammelokalplan 69 for matrikel matr.nr. 1eg samt del af 1p og 7000t, Smidstrup By, Eggeslevmagle som følge af den nye lokalplan.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

### Kystnær byzone

Lokalplanområdet er omfattet af kystnær byzone.

Det lokalplanlagte område ligger på den østlige side af Skælskør by med tæt bymæssig bebyggelse mellem fjorden og det nye boligområde. Dvs. at området på ingen måde opleves sammen med Storebæltskysten og fjordlandskabet ind langs Skælskør Fjord. Da der ikke planlægges for højere byggeri end maks. 8,5 m i 1½ etage, har lokalplanen således ingen betydning for oplevelsen af kystområdet ved Skælskør by.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER

### Vejloven

Der må ikke etableres vejadgang m.v. til offentlige veje, før Slagelse Kommune har givet tilladelse hertil, jf. Vejloven.

### Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. Færdselslovens § 100.

### Vandløbslov

Der er en strømningsvej ned igennem lokalplanområdet. Oplandet til strømningsvejen er ca. 8,9 ha stort. Denne strømningsvej skal der tages hensyn til ved opførelse af bebyggelse og anlæg inden for lokalplanområdet.

Ingen må uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme, jf. Vandløbslovens § 6, stk. 1.

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### Eksisterende forhold

Lokalplansområdet udgør godt 4 ha og ligger i den østlige del af Skælskør tæt på bymidten.

Mod syd afgrænses området af vandløbet Spegerborgrenden samt træbeplantning, der vokser langs skellet. Syd for vandløbet ligger et område mellem lokalplanområdet og Ladebovej, der er udlagt til rekreativt område i rammeområde 3.4R3 i Kommuneplan 2022 og udpeget som "Potentielt Kerneområde" i naturnetværket i samme kommuneplan.

### Omgivelser

Det nye boligområde ligger umiddelbart øst for den offentlige bypark omkring Guldagergård. Boligområdet ligger meget attraktivt tæt på et stort, grønt parkareal med skulpturpark og Internationalt Keramisk Center.

Området støder mod nord op til et åben-lav boligområde på Gråstenvænget, som næsten er fuldt udbygget. Mod vest ligger et endnu ikke udbygget tæt-lavt boligområde, og mod øst støder området op til et erhvervsområde.

### Trafikale forhold

Området vejbetjenes fra nord ad Næstvedvej og videre ad Træbjergvej og Gråstenvænget.

### Kollektiv trafikbetjening

Nærmeste offentlige transportmulighed er busstoppestedet ved Solskinsskolen – Skælskør skole på Næstvedvej. Det ligger ca. 600 m nord for området og betjenes af buslinjerne 907 mod Korsør og 670 mod Næstved.

### Skoler og institutioner

Lokalplanområdet hører under distriktet for Skælskør Skole. Nærmeste skole er Solskinsskolen – Skælskør skole umiddelbart nord for området. Der er tre dagtilbud for børn i Skælskør; Hesselgården, Slagelse dagpleje og Børnehuset Møllebakken.

### Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet henligger i dag som uopdyrket grønt areal, og det er præget af vild beplantning. Terrænet er forholdsvis fladt og skræner fra kote 11 i nordøst til kote 8 i sydvest med et træbælte mod syd. Der er eksisterende stier i området mod nord og vest.

### Servitutter

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

#### Matr.nr. 1p, Smidstrup By, Eggeslevmagle

Tinglyst: 04.12.1974

Titel: Dok om kommunevandløbet nr.1 Spegerborgrenden mv, Vedr 1A, 1E, KORREKT AKT 24\_B\_655

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune samt ejerne af de matrikelnumre, der har særlige aftaler, herunder matr.nr. 1p

Tinglyst: 09.10.1978

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Tinglyst: 14.08.2006

Titel: Dok om regnvandsledning mv.

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

Tinglyst: 24.08.2006

Titel: Dekl. ang. kabler mv. vedr. 6CR

Påtaleberettiget: SEAS-NVE Net A/S

Tinglyst: 19.10.2006

Titel: Lokalplan nr. 137 vedr. 6 CR HES, 3 AV SMI

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

#### Matr.nr. 1eg, Smidstrup By, Eggeslevmagle.

Der er ingen servitutter for matr.nr. 1eg, Smidstrup By, Eggeslevmagle.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det

kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

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

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

### Jordforurening

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

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

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

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

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), men inden for indvindingsoplandet til den almene vandforsyning Stignæs Vandindvinding I/S. Lokalplanområdet er dermed omfattet af statslige krav til kommuneplanlægningen i forhold til grundvandsressourcer. Området er allerede udlagt til boligformål i kommuneplanen. Lokalplanen

ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

### **Natura 2000**

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område, som er område nr. 162, Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø, er mere end 400 m. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv 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 i området. Realisering af planen forudsætter udelukkende rydning af eksisterende bevoksning af yngre træer og buske, der er under 20 år gamle. På den baggrund vurderes det, at træerne inden for lokalplanområdet ikke er egnede som yngle-/rastesteder for flagermus.

Realisering af planen forudsætter ikke nedlæggelse af andre potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter. Planen vil derfor ikke forringe området's økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

### **Naturbeskyttelse**

Syd for lokalplanområdet er arealerne ned mod vandløbet besigtiget. Det vurderes, at der ikke er tale om en beskyttet mose.

### **Beskyttelseslinjer**

Der er kommunalt ejet skov syd for lokalplanområdet. Denne skov kaster en skovbyggelinje på 300 m. Skovbyggelinjen søges ophævet inden for lokalplanområdet, idet det vil medføre en administrativ forenkling af kommunens sagsbehandling. Endvidere vurderes ophævelsen ikke at være i strid med de hensyn, skovbyggelinjen tilsigter at varetage.

### **Kystforhold og klimatilpasning**

Lokalplanområdet ligger uden for klimazonen, og nyt byggeri vil ikke blive påvirket af kystnær placering.

### **Fredning og bevaring**

Der er ingen fredninger eller bevaringsværdige bygninger i området.



## 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.

Støj fra erhvervsområdet øst for lokalplanområdet vil være minimalt, da der i lokalplan nr. 71 for erhvervsområdet netop er taget højde for en zonerings ind mod boligområdet, så støjgener undgås i videst mulige omfang. En del af erhvervsområdet er i overensstemmelse med denne zonerings udlagt til håndværksvirksomheder med mulighed for bolig for ejeren.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

### Kloakplanlægning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes kommunal kloak. Overfladevand ledes til Spegerborgrenden via eksisterende udligningsbassin. Sort spildevand afledes til rensningsanlægget i Skælskør.

### Regnvandshåndtering

Ved udbygning af området skal spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s pr. hektar opfyldes, og der bør planlægges for miljøvenlige løsninger.

Kravet afhænger af, hvordan udstykningsplanen kommer til at se ud. Snitflader mellem ejerskab og drift af regnvandssystemet vil afhænge af de endelige matrikelforhold ved byggemodningen.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer kan håndteres via vandrender langs vejen og inden for friarealerne.

### 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

I gældende varmeplan ligger området i forsyningsområde for naturgas.

Det ses gerne, at ny bebyggelse opføres så energibesparende som muligt, f.eks. med passende placering af ejendomme i forhold til solen, og at der anvendes energibesparende opvarmningsformer.

## 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 arkæologiske 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*

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

### Nye tids interesser

Lokalplanområdet er i dag ubebygget og ligger omgivet af mark og nybyggeri. Der er ingen bevaringsinteresser for nyere tid i området.

### Arkæologi/jordfund

Museum Vestsjællands kontrol viser, at museet tidligere har forundersøgt den væsentligste del af arealet, hvor der er fundet spredte spor af forhistorisk aktivitet. Museet har efter forundersøgelserne udtalt jf. museumslovens § 25, at der ikke er væsentlige arkæologiske interesser bevaret på arealet. Udtalelserne er juridisk gældende for kommende ejere og bygherrer, der kan indhente kopier hos museet.

*påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.*

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail:

## MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

Screeningsskemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening.

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).

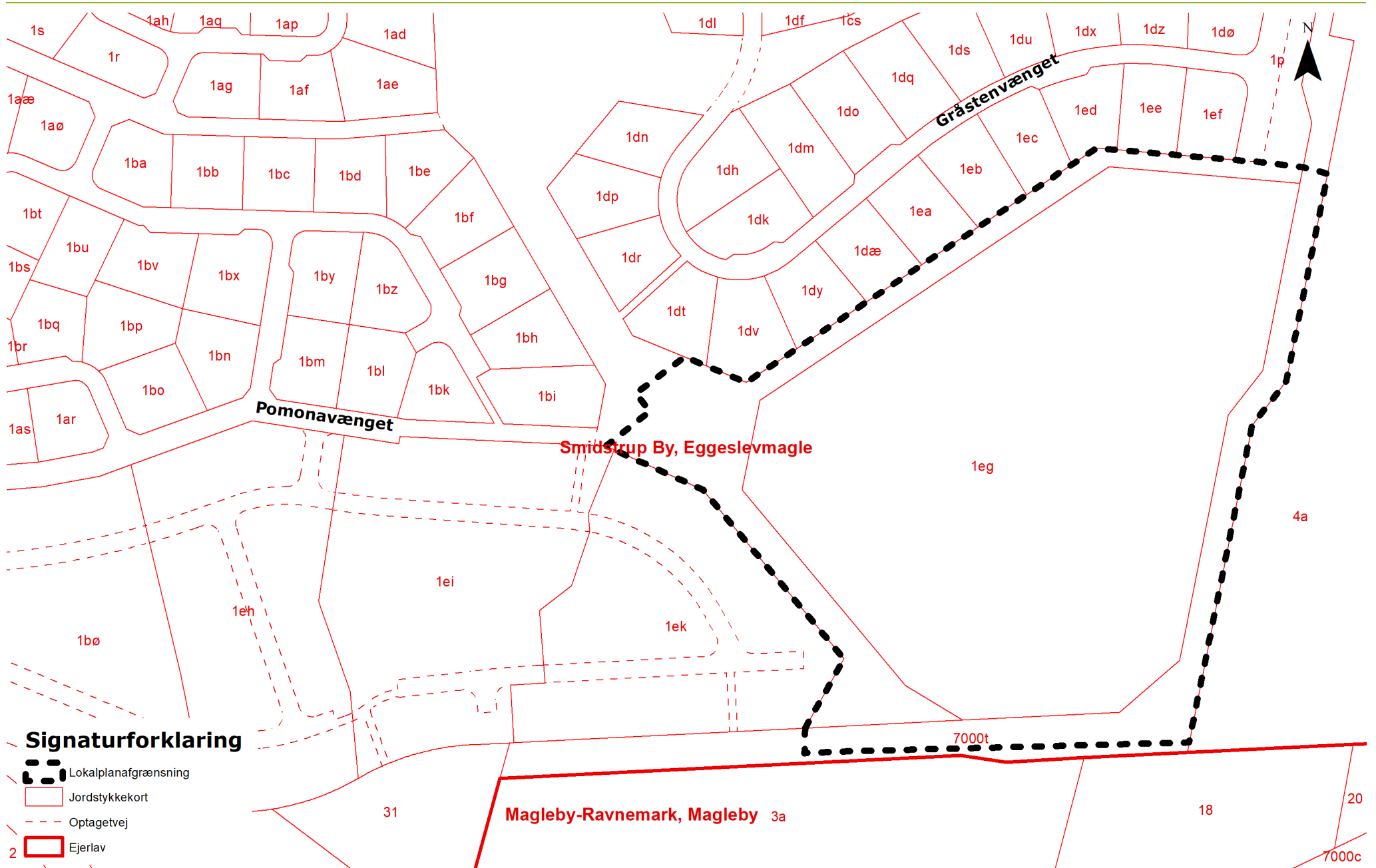
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

### **Sammenfatning fra miljøvurderingsscreening**

Lokalplanen skaber plangrundlaget for etablering af et nyt boligområde til tæt-lav boligbebyggelse og/eller åben-lav boligbebyggelse på et areal, der er udlagt til boligformål i rammelokalplan nr. 69 fra 1994 og i Kommuneplan 2022.

Screeningen har ikke påvist væsentlige indvirkninger på miljøet ved en realisering af lokalplan 1272.

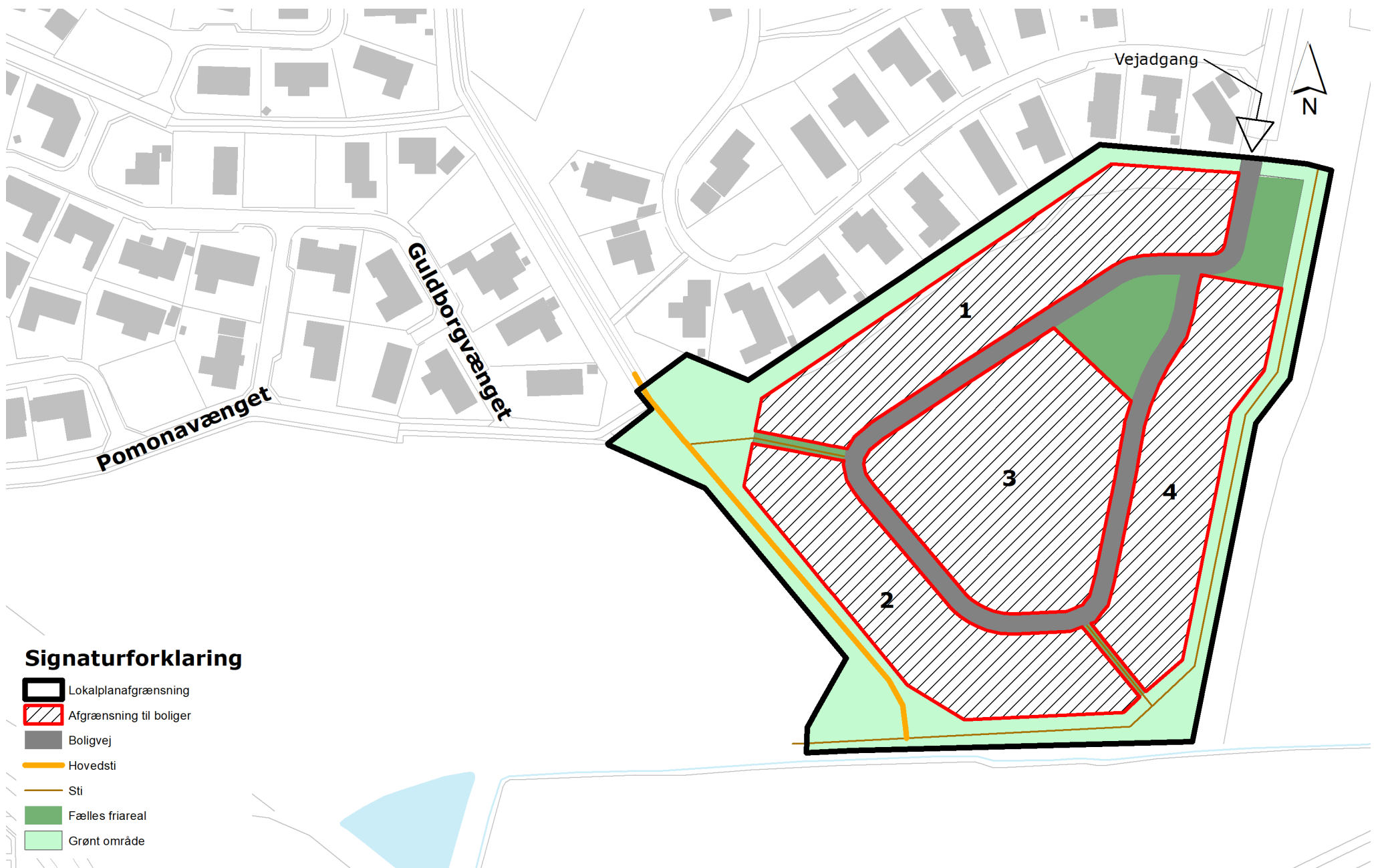
# BILAG 1: MATRIKELKORT



- Signaturforklaring**
- Lokalplanafgrænsning
  - Jordstykke kort
  - Optagetvej
  - Ejerlav



# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



## Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Afgrænsning til boliger
-  Boligvej
-  Hovedsti
-  Sti
-  Fælles friareal
-  Grønt område

# BILAG 3A: ILLUSTRATIONSPLAN



	<b>Disponeringsplan</b> <b>Boligområde ved Gråstenvænget, Skælskør</b>	
	Mål: 1:2.000 09.01.2024	jch



# BILAG 3B: ILLUSTRATIONSPLAN



	<b>Disponeringsplan 2</b>
	<b>Boligområde ved Gråstenvænget, Skælskør</b>
	Mål: 1:2.000
	07.03.2024
	jch



## BILAG 3C: ILLUSTRATIONSPLAN







# MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1272

BOLIGOMRÅDE VED GRÅSTENVÆNGET, SKÆLSKØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2024



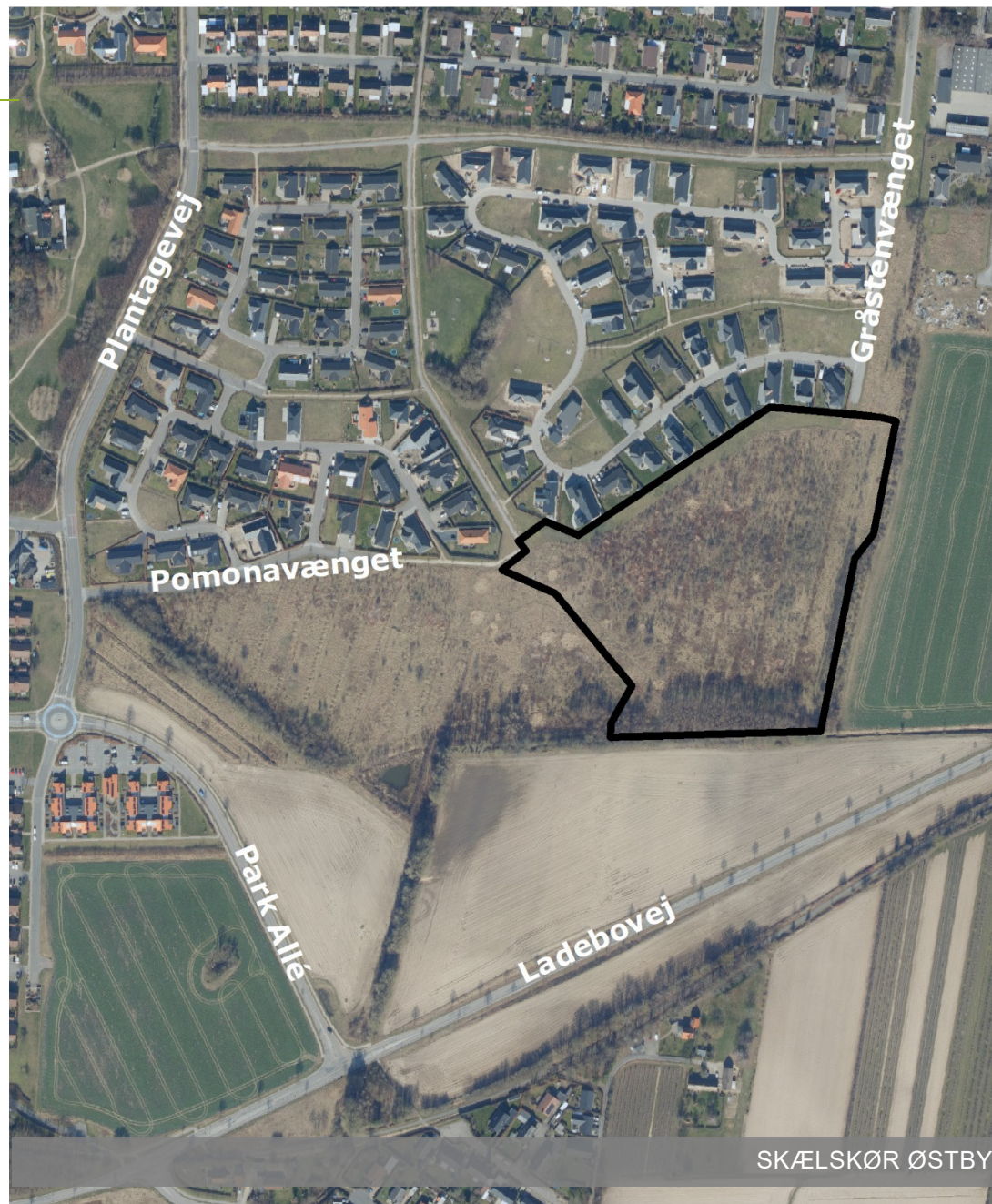
## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre et nyt boligområde med omkring 30 boliger syd for boligområdet Gråstenvænget.

### 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).



SKÆLSKØR ØSTBY

## 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 etablering af et nyt boligområde ved Gråstenvænget Skælskør.  Bebyggelsen kan opføres som tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse eller en kombination af disse. Bebyggelsen opføres i maks. 1½ plan.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		x		Området er udlagt til boligformål i rammelokalplan nr. 69 fra 1994. Rammelokalplanen omfatter 6 delområder, hvoraf 4 af delområderne er udbygget.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		x		
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	x			
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	x			

## SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

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

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

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>KULTURARV</b>				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	x			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	x			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	x			
Beskyttede sten- og jorddiger.	x			
Beskyttede fortidsminder.	x			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	x			
Kulturmiljø.	x			
Kulturhistoriske landskabstræk.	x			
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	x			Lokalplanområdet er ikke bebygget.
Bevaringsværdige bygningsværker.	x			Lokalplanområdet er ikke bebygget.
Bevaringsværdige sammenhænge.	x			Naboområderne består primært af nybyggeri.
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				
Synlige og usynlige fortidsminder.		x		Museum Vestsjællands kontrol viser, at museet tidligere har forundersøgt den væsentligste del af arealet, hvor der er fundet spredte spor af forhistorisk aktivitet. Museet har efter forundersøgelserne udtalt, jf. museumslovens § 25, at der ikke er væsentlige arkæologiske interesser bevaret på arealet. Udtalelserne er juridisk gældende for kommende ejere og bygherrer, der kan indhente kopier hos museet.
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	x			
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		x		Afstanden til den nærmeste dagligvarebutik er omkring 1 km. Lokalplanområdet hører under distriktet for Sol-skinsskolen – Skælskør skole, der er beliggende ca. 600 meter fra området. Den nærmeste offentlige daginstitution ligger ca. 1,7 km fra lokalplanområdet.
Offentlige transportmuligheder.		x		Der er busruter fra Næstvedvej og Park Allé.
Opholdsarealer.		x		Boligerne får private haver. Derudover etableres fælles opholdsarealer, der kan understøtte det sociale liv.
Tryghed, kriminalitet mv.	x			
Friluftsliv – rekreative interesser.		x		Lokalplanområdet kobles via en grøn kile og stiforbindelser til det rekreative område mod syd.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		x		I anlægsfasen kan der forekomme gener.
Trafiksikkerhed.		x		Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gråstenvænget, som er en stamvej.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	x			
Grønne områder, skovrejsning	x			
Husdyrbrug: lugtgener	x			
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.		x		I anlægsfasen kan der forekomme gener.
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.		x		Mikroklimaet vil ikke blive påvirket i væsentlig grad.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning, herunder risiko for oversvømmelse.	x			
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		x		Lokalplanområdet ligger uden for område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), men inden for indvindingsoplandet til den almene vandforsyning Stignæs Vandindvinding I/S. Lokalplanområdet er dermed omfattet af statslige krav til kommuneplanlægningen i forhold til grundvandsressourcer. Området er allerede udlagt til boligformål i kommuneplanen. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i indvindingsoplande til almene vandforsyninger.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		x		Overfladevand forsinkes i henhold til spildevandsplanen via regnvandsbassiner eller andre LAR-løsninger.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		x		Overfladevand ledes til Spegerborgrenden via eksisterende udligningsbassin. Det skal bemærkes, at Spegerborgrenden er i dårlig økologisk tilstand, hvilket betyder, at der ikke må gives tilladelse til noget, som kan være med til en yderligere forringelse af vandløbets tilstand. Der planlægges dog for et mindre boligområde. Der vurderes ikke at ske en væsentlig recipientpåvirkning som følge af planlægningen.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Aflledning af spildevand og rensning.		x		Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt ukloakeret, men er planlagt separatkloakeret. Det vil sige, at spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		x		Der planlægges for et boligområde. Der vurderes ikke at ske en væsentlig recipientpåvirkning som følge af planlægningen.
Havmiljø.	x			
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.	x			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	x			
Flytning af jord.		x		Anlægsarbejdet kan medføre flytning og deponering af jord. Flytning og håndtering er reguleret i Jordforureningsloven.
Deponering af jord.		x		Anlægsarbejdet kan medføre flytning og deponering af jord.
Råstoffer.	x			
Deponi af affald.	x			
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinje.	x			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	x			
Skovbyggelinje.	x			
Klitfredede arealer.	x			
Kystnærhedszonen.		x		Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, der gælder for alle arealer inden for ca. 3 km fra Storebælt. Det lokalplanlagte område ligger imidlertid på den østlige side af Skælskør by med tæt bymæssig bebyggelse mellem fjorden og det nye boligområde. Dvs. at området på ingen måde opleves sammen med Storebæltskysten og fjordlandskabet ind langs Skælskør Fjord. Da der ikke planlægges for højere byggeri end maks. 1½ plan har lokalplanen således ingen betydning for oplevelsen af kystområdet ved Skælskør by.
Landskabsfredninger.	x			



<b>INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:</b>	<b>IKKE RELEVANT FOR PLANEN</b>	<b>IKKE VÆSENTLIG</b>	<b>VÆSENTLIG PÅVIRKNING</b>	<b>BEMÆRKNINGER</b>
Landskabskarakter.	x			
Jordbalance i anlægsprojekter.	x			
Arealforbrug til byudvikling.		x		Lokalplanområdet udgør omkring 42.000 m <sup>2</sup> og er beliggende i byzone. Området er udlagt til boligformål i kommuneplanen og vil i lokalplanen blive udlagt til samme formål.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.		x		Der er kommunalt ejet skov syd for lokalplanområdet. Denne skov kaster en skovbyggelinje på 300 m. Skovbyggelinjen søges ophævet inden for lokalplanområdet, idet det vil medføre en administrativ forenkling af kommunens sagsbehandling. Endvidere vurderes ophævelsen ikke at være i strid med de hensyn, skovbyggelinjen tilsigter at varetage.
Visuel påvirkning.		x		Lokalplanområdet er i dag ubebygget. Den nye boligbebyggelse vil således have en visuel påvirkning. Boligbebyggelsen er dog i tråd med eksisterende bebyggelse i området, hvorfor det ikke vil skille sig ud, når området er udbygget.
<b>FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED</b>				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	x			Syd for lokalplanområdet er arealerne ned mod vandløbet besigtiget. Det vurderes, at der ikke er tale om en beskyttet mose.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).		x		Planens potentielle påvirkninger er meget lokale. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område, som er område nr. 162, Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø, er mere end 400 m. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		x		Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Realisering af planen forudsætter udelukkende rydning af eksisterende bevoksning af yngre træer og buske, der er under 20 år gamle. På den baggrund vurderes det, at træerne inden for lokalplanområdet ikke er egnede som yngle-/rastesteder for flagermus.  Realisering af planen forudsætter ikke nedlæggelse af andre potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter. Planen vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	x			
Vildtreservater.	x			



## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1272

Lokalplanen skaber plangrundlaget for etablering af et nyt boligområde til tæt-lav boligbebyggelse eller åben-lav boligbebyggelse på et areal, der er udlagt til boligformål i rammelokalplan nr. 69 fra 1994 og i Kommuneplan 2022.

Screeningen har ikke påvist væsentlige indvirkninger på miljøet ved en realisering af lokalplan 1272.

## AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1272, Boligområde ved Gråstenvænget, Skælskør		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen giver mulighed for etablering af et nyt boligområde ved Gråstenvænget i Skælskør.		
Bebyggelsen kan opføres som tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse eller som en kombination af disse		
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)		<b>x</b>
<b>SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES</b>		<b>x</b>
<p>Bemærkninger – sammenfatning af screening:          Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1272 –Boligområde ved Gråstenvænget, Skælskør – 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 udarbejdes en miljøvurdering af lokalplan 1272.

7. maj 2024, Ebru Kuscu, Byplanlægger