

LOKALPLAN NR. 1149

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

BOLIGER OG LIBERALE ERHVERV
VED THOMSENSVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

NOVEMBER 2015

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen for den ubebyggede hjørnegrund Thomsensvej/ Ndr. Stationsvej i Slagelse giver mulighed for at opføre en bebyggelse til såvel boligformål som liberale erhverv.

Den eksisterende lovlige anvendelse omfatter alene liberalt erhverv.

Planen fastlægger rammer for byggeriet i form af byggefelt langs Thomsensvej, bebyggelsesprocent, højde, valg af materialer etc.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplan har været i offentlig høring i perioden fra den 7. august 2015 til den 2. oktober 2015.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
OVERSIGTSKORT	5
§ 1 FORMÅL	6
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	7
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	12
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	12
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	13
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1149.....	15
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	16
BILAG 1: MATRIKELKORT	23
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	24
BILAG 3A: ILLUSTRATIONSPLAN.....	26
BILAG 3B: ILLUSTRATIONSPLAN.....	26
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29.....	27
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29.....	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 Center for Plan og Byg. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget 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.

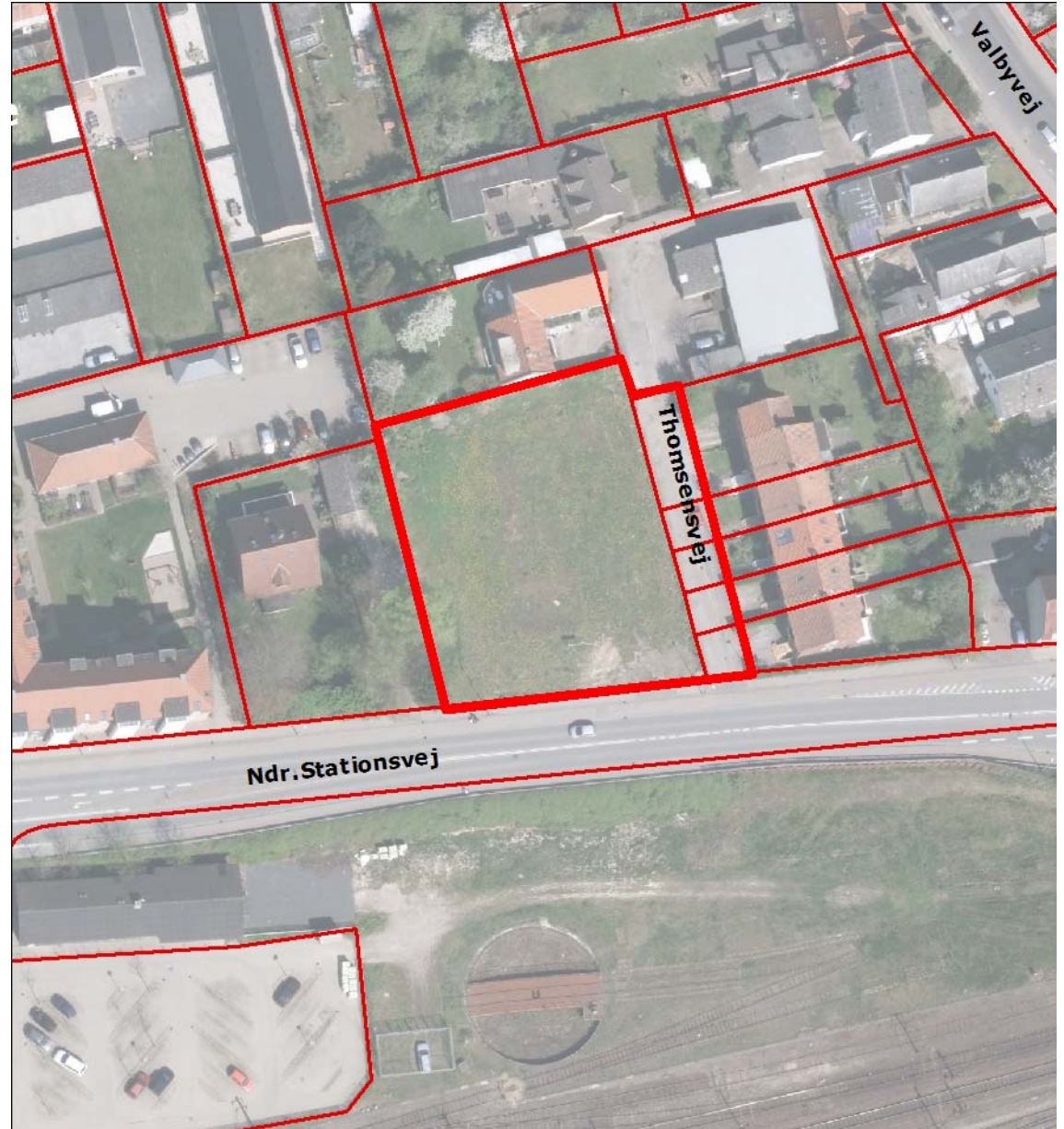
OVERSIGTSKORT



Lokalplanområdets afgrænsning mod Ndr. Stationsvej/Thomsensvej



Thomsensvej set mod Ndr. Stationsvej.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (*lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013*) 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 skabe det planmæssige grundlag for at opføre en etageejendom, som kan anvendes til boliger og liberale erhverv,
- 1.2 at fastlægge retningslinjer for placering og disponering af ny bebyggelse, parkerings- og opholdsareal
- 1.3 at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, så det nye byggeri bedst muligt arkitektonisk samordnes med det eksisterende etageboligbyggeri ved Mølletorvet og langs Thomsensvej.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav, Sogn

Matr. nr. 41ai og del af matriklerne 41aæ, 41aø, 41ba, 41bb og 41bc, Slagelse Markjorder, Slagelse

samt alle parceller, der efter den 10. juli 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad. 3.1

Liberalt erhverv betegner selvstændig erhvervsvirksomhed inden for brancher, der ikke beskæftiger sig med hverken produktion eller salg af varer, men med forskellige former for serviceydelser, fx advokat, læge, ejendomsmægler, revisor eller arkitekt.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse af området

Området må kun anvendes til boligformål og liberale erhverv.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet, matr. nr. 41ai, må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Thomsensvej, i princippet som vist på kortbilag 3. Thomsensvej er og opretholdes som privat fællesvej.

5.2 Veje

Vejen skal indrettes med fortovej i den ene side og plads til sideparkering for de eksisterende ejendomme øst for vejen. Den nærmere indretning af vejprofilet og afgrænsning af oversigtarealer skal ske i samarbejde med Slagelse Kommunes vejafdeling.

5.3 Parkering

Der skal inden for lokalplanområdet udlægges parkeringsareal, svarende til 1 P-plads pr. bolig og 1 P-plads pr. 50 m² liberale erhverv.

- 5.4** Såfremt hele ejendommen anvendes til boligformål, kan der alene udlægges areal til parkering langs Thomsensvej, som vist på kortbilag 3A.

Parkeringspladser skal placeres tilbagetrukket på grunden, således at der sikres et tilstrækkeligt manøverings- og udbakningsareal bag P-pladserne langs Thomsensvej, som vist på kortbilaget.

- 5.5** Såfremt ejendommen anvendes til både boliger og liberale erhverv, kan den nord-vestlige del af grunden inddrages til parkeringsformål, som vist på kortbilag 3B.

5.6 Cykelparkering

Der skal endvidere indrettes et areal til cykelparkering, som i omfang afstemmes med et skønnet behov, afhængig af bygningens anvendelse.

5.7 Handicapforhold

Der skal sikres tilgængelighed for alle.

5.8 Stier

Der udlægges areal til stiforbindelsen nord for ejendommen til Thomsensvej, som vist på kortbilag 3.

5.9 Samlet plan

Vej-, sti- og parkeringsprojekt skal planlægges og disponeres efter en samlet plan godkendt af Slagelse Kommune, i princippet som vist på kortbilag 3A/3B.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Tekniske installationer til områdets forsyning

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

6.2 Antenner

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

6.3 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning - fjernvarme. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det eksisterende kloaknet med stik mod Ndr. Stationsvej. Området skal separat kloakeres.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

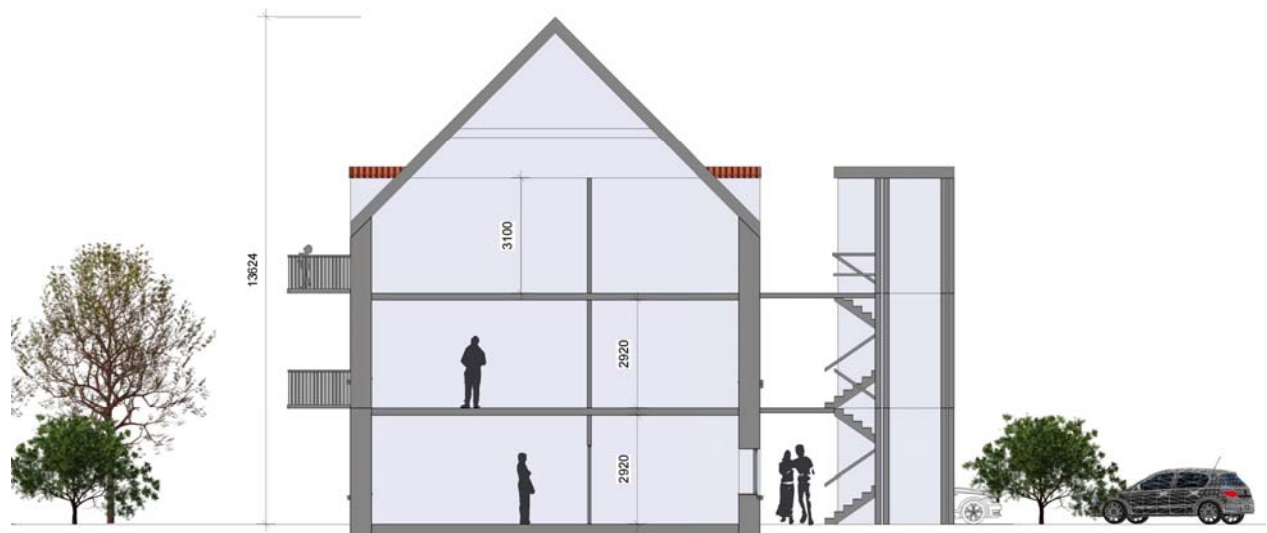
7.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 %.

7.2 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen skal alt overvejende placeres inden for det på kortbilag 2 angivne, rektangulære byggefelt, som er 11 meter bredt og 40 m langt og med facade mod Thomsensvej.

7.3 Et eventuelt trappetårn kan placeres uden for byggefeltet mod Thomsensvej, men må ikke placeres nærmere gavlene end 10 meter, i princippet som vist på kortbilag 3A/3B.



7.4 Bebyggelsens højde

Bebyggelsen må opføres med maks. 2,5 etage med en trempelhøjde på maks. 1 m (indvendig målt). Bygningshøjden må ikke overstige 15 m.

Den maksimale bygningshøjde må kun overskrides af skorstene eller kanaler til ventilation og lignende. Der må ikke opsættes udvendige antenner på taget.

7.5 Terrænregulering

Der må kun foretages terrænregulering på 0,5 m. Større terrænreguleringer skal godkendes af bygningsmyndigheden.

7.6 Placering af udhuse o.lign.

Uden for byggefelterne kan der kun etableres mindre, lette bygninger såsom udhuse, cykelskure eller overdækninger, som tjener til ejendommens drift. Sådanne anlæg eller bygninger må ikke placeres nærmere skel end 3 meter.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facader skal opføres i teglsten og fremstå i blank murværk eller som pudset facade i jordfarve. Facaderne kan på mindre partier udføres eller beklædes med andre materialer.

8.2 Facader

Der må i hovedbygning eller trappetårn ikke isættes vinduer eller lysåbninger i nordgavl..

TAGE

8.3 Tage

Tag skal udføres som saddeltag, med en hældning på 45° i forhold til det vandrette plan.

8.4 Tage

Tagdækning skal udføres med røde matte teglsten.

SKILTNING

8.5 Udhuse m.v.

Udhuse, cykelskure og overdækninger skal udføres i træ og skal males eller fremstå med ensartet overfladekarakter og farve med mørk tagpap som tagdækning.

8.6 Skiltning

Der må som hovedregel ikke opsættes reklamer på bygningen. Skiltning for liberale erhverv skal have karakter af oplysning og vejvisning og skal udføres diskret.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

9.1 Fælles friarealer

Der udlægges grønt opholdsareal/ haveareal i princippet som vist på kortbilag 3A/3B. Havearealets størrelse afhænger af bygningens boligandel.

9.2 Hegn/ mur

I skel mod Ndr. Stationsvej og i skel mod vest og nord skal der som afskærmning mod haveareal etableres et tæt, fast hegn af træ eller som teglstensmur af karakter som byggeriet i 2 m's højde.

9.3 Belysning

Belysning af adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med ensartede armaturer på master med en lyspunkthøjde på maks. 2,5 m.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.4 Renovation

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

9.5 Regnvand

Regnvandsafstrømning skal reduceres til 2l/s/ha, inden udledning.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.1 til 5.9.

10.2 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret en godkendt løsning for håndtering af regnvand.

10.3 Støj

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

10.4 Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Ad 10.4

Jf. planlovens § 19, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Lavenergibebyggelse forstås som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Ejerforeningen er forpligtet til, efter påkrav fra Slagelse Kommune, at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder be-

plantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

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

11.3 Vedtægter

Ejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af 1033, For liberale erhverv på Ndr. Stationsvej i Slagelse.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1149 ophæves lokalplan 1033 for liberale erhverv på Ndr. Stationsvej, Slagelse, vedtaget af Slagelse Byråd d. 28. januar 2013, i sin helhed.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 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. 587 af 27. maj 2013).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmin-

Ad 13.1

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat 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.

dre 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. planloves § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1149

Lokalplan 1149 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 3. august 2015.

Lokalplan 1149 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. november 2015

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.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanforslaget

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra indehaveren af ejendommen, lokalplanen omfatter. Indehaveren vil gerne på ejendommen kunne opføre en facadebebyggelse ud mod Thomsensvej til boliger og liberalt erhverv. Ejendommen ligger i et område til erhvervsformål, men byrådet har indvilget i at muliggøre en anvendelse til både boliger og liberale erhverv.

Lokalplanens udarbejdelse forudsætter, at der samtidigt udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

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 1149

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af hjørneejendommen Thomsensvej/ Ndr. Stationsvej i Slagelse.

Den eksisterende lokalplan 1033 for området giver kun mulighed for at anvende grunden til liberalt erhverv. Ønsket er, at der alternativt også kan opføres boliger inden for området.

Planen udlægger et byggefelt og en parkeringszone parallelt med Thomsensvej. Såfremt der på ejendommen, ud over boliger, etableres liberale erhverv, kan det øgede parkeringskrav

opfyldes ved at inddrage det nord-vestlige hjørne af det udlagte opholdsareal.

I forhold til gældende lokalplan reduceres etagehøjden fra 3½ etage til 2½ etage.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler kommuneplanens rammeområde 1.1E3, hvorom gælder:

Rammenavn: Thomsensvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Kontor og serviceområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3½ etage

Lokalplan 1149 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.1E3, idet området ønskes udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 29

Kommuneplantillægget ændrer områdets anvendelse fra erhverv (kontor- og serviceområde) til blandet bolig og erhverv (bolig og liberale erhverv). Herudover reduceres bebyggelsens etagehøjde fra 3½ etage til 2½ etage.

Kommuneplantillægget er at finde på side 27.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er omfattet af lokalplan 1033, for liberale erhverv, Ndr. Stationsvej, Slagelse. Lokalplan 1033 aflyses i sin helhed ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Ejendommen henligger som ubebygget grund.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Ndr. Stationsvej og Thomsensvej i Slagelse. Området vejbetjenes fra Thomsensvej.

Kollektiv trafikbetjening

Ejendommen ligger tæt på Slagelse Station og Slagelse Busterminal, og er således særdeles godt betjent med kollektiv trafik.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet skolebetjenes af Nymarksskolen.

Landskabelige og rekreative forhold

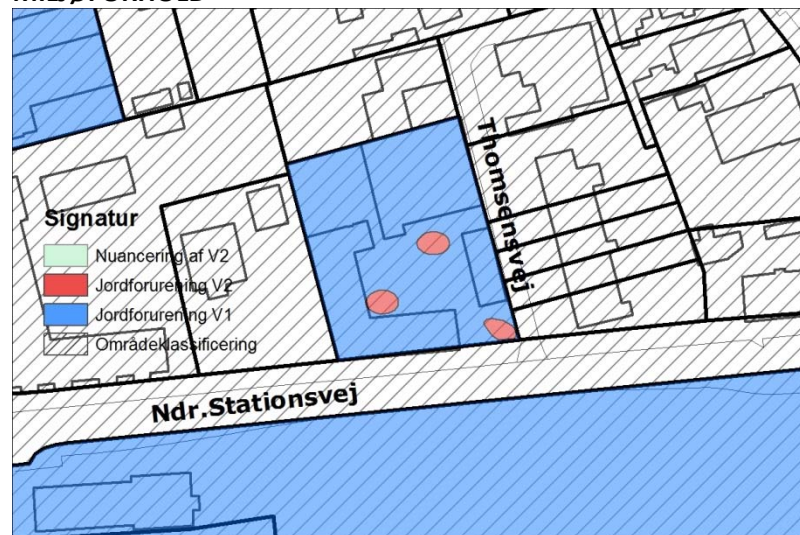
Området ligger på et mod syd-vest skrånende areal på hjørnet Thomsensvej/ Ndr. Stationsvej i Slagelse, omgivet af boliger. Mod syd grænser området op mod Ndr. Stationsvej og banearealet tæt ved Slagelse Station.

Servitutter

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

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

MILJØFORHOLD



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

Forurening

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering. Jord, som opgraves og flyttes fra matriklen, skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsens § 2 (bekendtgørelse nr. 1479 af 12.12.2007). Der er på ejendommen kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 og 2. Jorden i bydelen er område klassificeret som lettere forurenede. Ejendommen er ikke omfattet af offentlig indsats, men der er krav om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, da der skal opføres boliger.

Opgravning og evt. flytning af overskudsjord fra en grund, der er kortlagt efter jordforureningsloven, skal anmeldes til Slagelse Kommune.

Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

STØJFORHOLD

Det skal sikres, at ny bebyggelse og opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området skal separat kloakeres. Ny bebyggelse tilsluttes kommunal kloak med stik mod Ndr. Stationsvej.

Regnvandshåndtering

Spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2l/s/ha. skal opfyldes, og der skal planlægges for miljøvenlige løsninger. Det anbefales ikke at nedsive regnvand på grunden, men regnvand kan genbruges, fordampes eller en kombination heraf.

Der gives generelt ikke tilladelser til nedsivning af regnvand i Slagelse by på grund af forurening og høj grundvandsstand.

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.

Tekniske anlæg

Der kan inden for lokalplanområdet etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning.

Varmeplanlægning

I gældende varmeplan ligger området i forsyningsområde for fjernvarme og skal fjernvarme-forsynes.

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.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

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 ar-

Der er for pågældende lokalplanområde bedt om en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at grunden tidligere har været bebygget og ligger uden for Slagelses middelalderlige byområde. Der er ikke på området eller i nærheden konstateret væsentlige arkæologiske interesser eller andre fund. Det forventes derfor ikke, at der indenfor planområdet findes væsentlige arkæologiske interesser eller andre fund.

kæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

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

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

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, Arkæologi
 Klosterstræde 18
 4300 Holbæk
 Tlf.: 59 43 23 53
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

LAVENERGI

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Nybyggeri skal etableres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes kollektiv varmforsyning.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 939 af 03.07.2013*) 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 § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

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

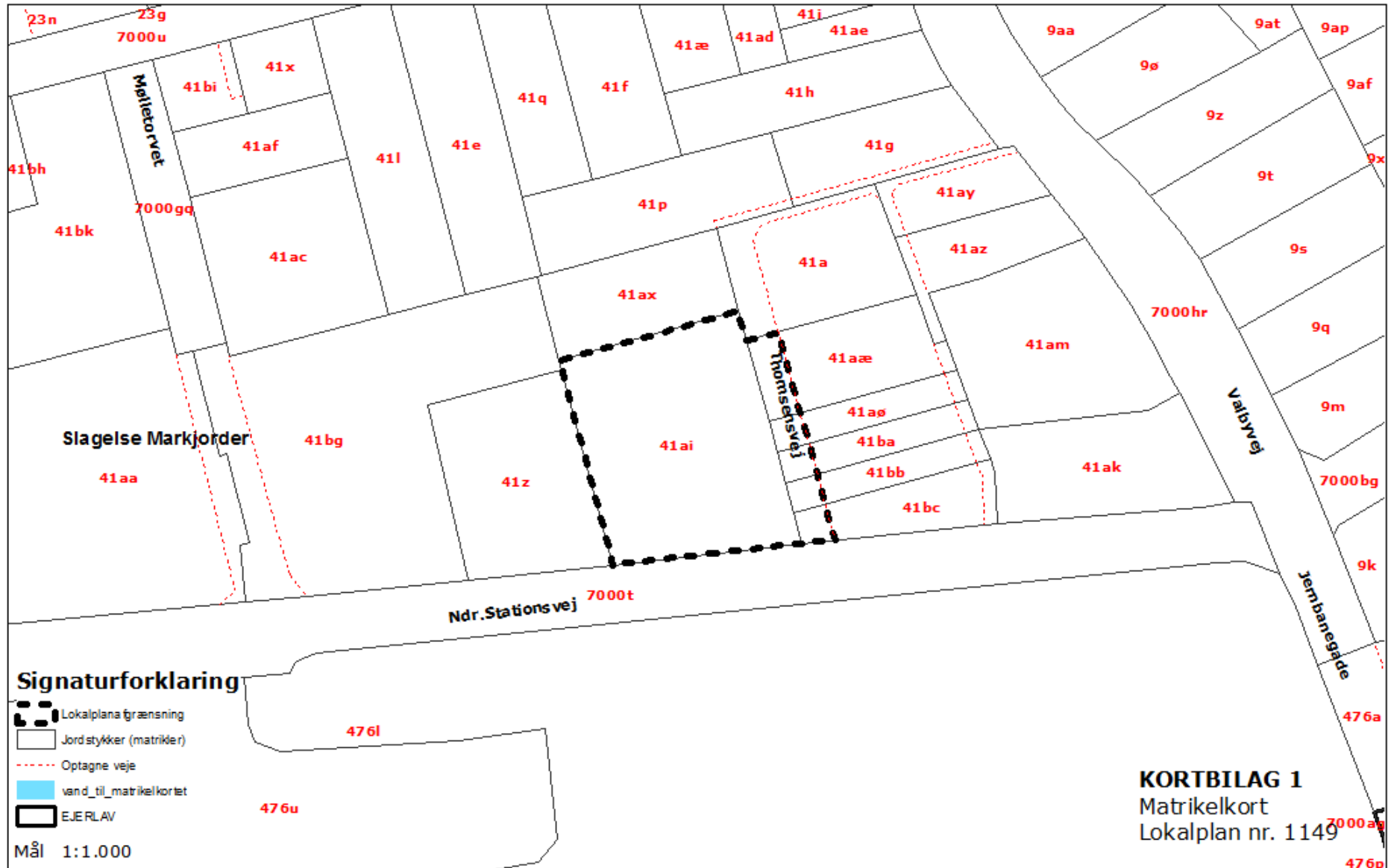
nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres på PlansystemDK.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

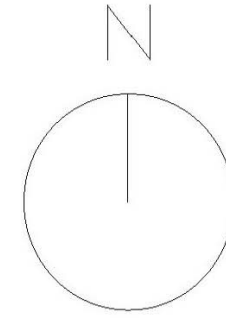
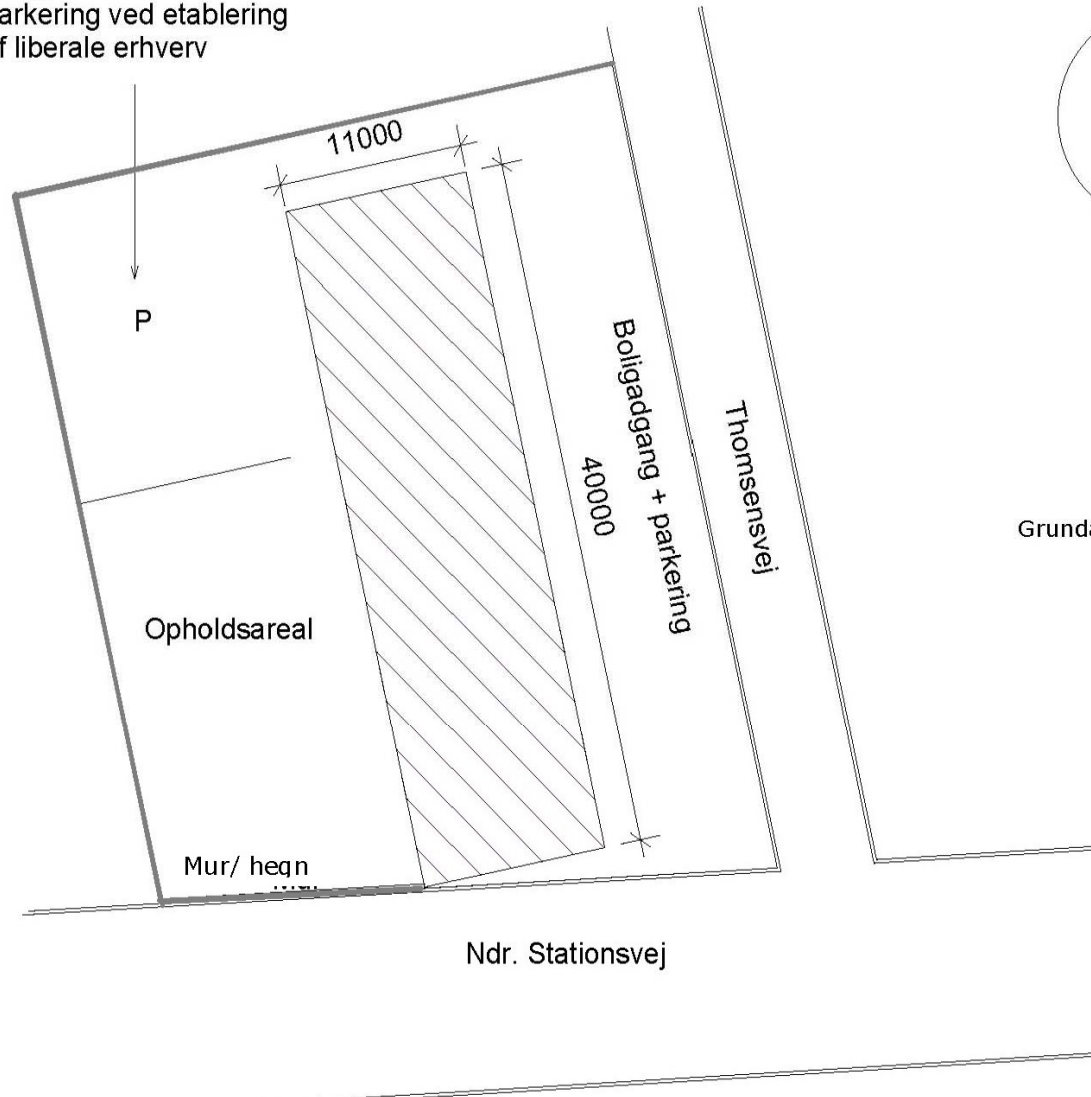
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

Mulighed for delvis
parkering ved etablering
af liberale erhverv



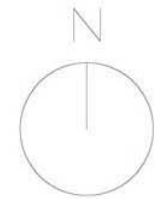
Grundareal matr.nr 41 ai: 1634 m2



Signaturforklaring:

 Byggefelt

KORTBILAG 2
Arealanvendelse
Lokalplan 1149

BILAG 3A: ILLUSTRATIONSPLAN



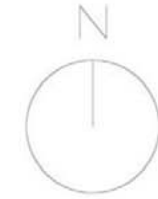
Signaturforklaring:
 Beplantning
 Hæk



Grundareal matr. 41ai:	1634 m ²
Bebygget areal:	440 m ²
Samlet bygningsareal:	1200 m ²

Ndr. Stationsvej

KORTBILAG 3A
Illustrationsplan
Boliger
Lokalplan 1149

BILAG 3B: ILLUSTRATIONSPLAN



Signaturforklaring:
 Beplantning
 Hæk

Grundareal matr. 41ai:	1634 m ²
Bebygget areal:	440 m ²
Samlet bygningsareal:	1200 m ²

Ndr. Stationsvej

KORTBILAG 3B

Illustrationsplan Boliger og liberale erhverv

Lokalplan 1149



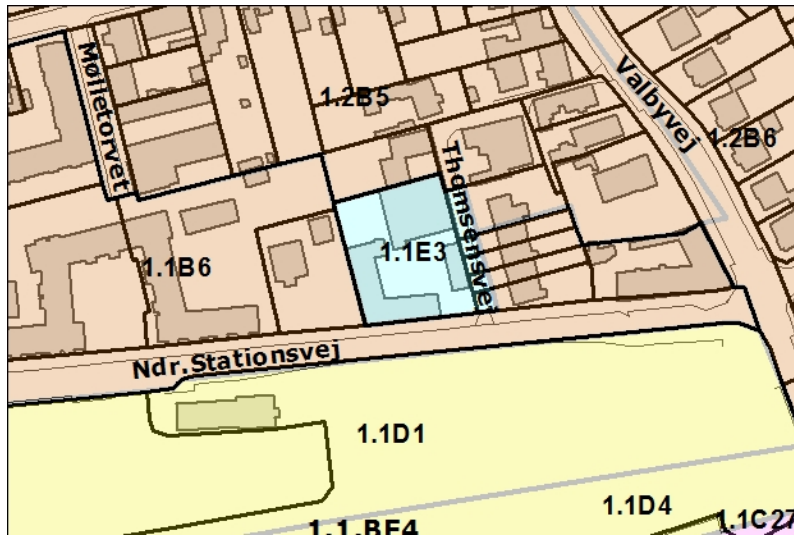
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

SLAGELSE KOMMUNEPLAN 2013

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

NOVEMBER 2015

Gældende rammebestemmelser



Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1E3, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1E3

Rammenavn: Thomsensvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Kontor og serviceområde

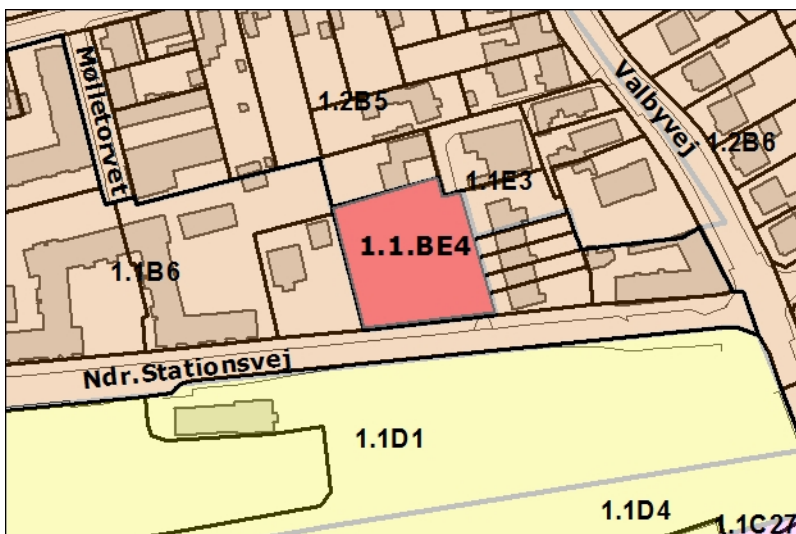
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3½ etage

Nye rammebestemmelser



Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes kommuneplantillæg nr. 29 til Slagelse Kommuneplan 2013-2024, hvor gældende rammeområde 1.1E3 (erhvervsområde), ændres til nyt rammeområde 1.1BE4 (blandet bolig og erhverv) med følgende rammebestemmelser:

Plannummer: 1.1BE4

Rammenavn: Thomsensvej

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Boliger og liberale erhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2½ etage

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

Kommuneplantillæg nr. 29 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 3. august 2015.

Kommuneplantillæg nr. 29 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. november 2015