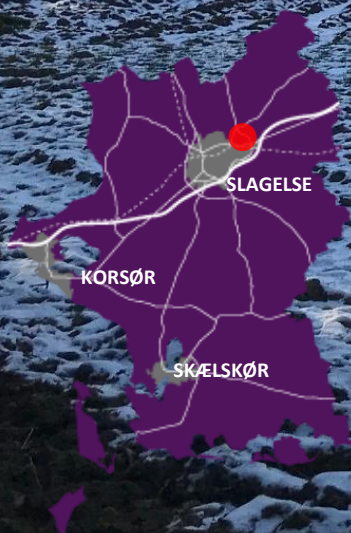




SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1197

BOLIGER VED HOLBÆKVEJ
TIDSELBJERGET, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et mindre boligområde ved Holbækvej i sammenhæng med vision og udviklingsplanerne for Tidselbjergområdet. Inden for området kan der opføres åben lav bebyggelse, dvs. villaer/parcelhuse, samt tæt lav bebyggelse, dvs. dobbelthuse/rækkehuse.

I lokalplanen fastlægges overordnede retningslinjer for områdets disponering, herunder placering af veje, stier og fælles friarealer, samt principper for bebyggelsens placering, omfang og udseende.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 21. december 2018 til den 15. februar 2019. Slagelse Kommune har i offentlighedsperioden modtaget 1 høringssvar. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.



BOLIGER VED HOLBÆKVEJ, TIDSELBJERGET, SLAGELSE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	5
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	16
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	17
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1197.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	34
BILAG 2: AREALANVENDELSE.....	35
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	36

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Lokalplanområdet set mod øst fra toppen af skråningen (2018).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som beskrives i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at give mulighed for udstykning til boligformål,
- 1.2 at fastlægge retningslinjer for udlæg af vej-, stiforløb samt friarealer i området på en måde, som sikrer fremtidig sammenhæng med det øvrige Tidselbjergområde,
- 1.3 at fastlægge principper for bebyggelsens placering, omfang og udseende.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

143a, del af 114,

samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

Ad 2.3

Areal, der overføres til byzone i alt: 8862 m²

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1 og 5.2

Med "i princippet" menes, at vejtilslutning og adgangsvej kan flyttes nogle meter i forbindelse med endelig fastlæggelse og godkendelse efter vejlovgivningen.

Placeringen af vejadgangen skal sikre gode oversigtsforhold ved udkørsel på Holbækvej.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i by- og landzone. Med bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres arealet i landzone til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1 og 2

Delområde 1 og 2 må kun anvendes til boligbebyggelse med tilhørende fælles anlæg/friarealer.

3.2 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 må kun anvendes til vej, sti og rekreativt friareal.

§ 4 Udstykning

4.1 Grundstørrelser, boliger

Grunde til åben lav bebyggelse må udstykkes med grundstørrelse på maks. 1200 m².

Grunde til tæt lav bebyggelse må udstykkes med grundstørrelse på min. 400 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Vejtilslutning**

Området betjenes midlertidigt med vejadgang fra Holbækvej. Tilslutning og overkørsel placeres som vist i princippet på kortbilag 2, dog skal overkørselens sydlige side være placeret mindst 10 m fra eksisterende regnvandsbassin ved Holbækvej (ikke i lokalplanens område).

Vejadgang fra Holbækvej skal erstattes af tilkørsel i den vestlige del af lokalplanområdet. Tilslutning til vejnet mod vest skal ske senest 6 måneder efter anlæggelse af dette.

Ad 5.2

Udover en vejforbindelse mod vest (mod Hvedevej) gør lokalplanen det muligt at etablere vejforbindelse til nabomatriklen i syd (matr. nr. 142a, Slagelse Markjorder). Dette er af hensyn til mulighederne for at skabe fremtidig sammenhæng mellem boligområderne i Tidselbjerget, efterhånden som udstykning og realisering bliver mulig.

Ad 5.3

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

Ad 5.4

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

Udlæg af areal til hovedsti skal sikre, at området i fremtiden kan forbindes med omgivelserne. I visionen for Tidselbjerget er hovedstier placeret i grønne fællesarealer, som sammenbinder de forskellige boligbebyggelser.

Den midlertidige tilkørsel til Holbækvej lukkes for køretøjer efter etablering af ny tilkørsel i vest, men skal holdes åben som hovedsti jf. § 5.4.

5.2 Adgangsvej

Der udlægges areal til ny adgangsvej (boligvej) som vist i princippet på kortbilag 2.

Adgangsvej udlægges i en bredde af 6 m med et befæstet areal (kørebane) på 5 m og skal udføres, så den er egnet til kørsel med renovationsbil.

5.3 Vendepladser

Der etableres vendepladser som vist i princippet på kortbilag 2. Ved midlertidig vejadgang fra Holbækvej etableres en midlertidig vendeplads i vest. Efter etablering af ny tilkørsel i vest etableres en permanent vendeplads mod øst, ved Holbækvej.

Vendepladser skal dimensioneres og befæstes, så de er egnede til renovationsbil.

STIER

5.4 Hovedstier

Der udlægges areal til hovedsti som vist i princippet på kortbilag 2. Arealet udlægges i en bredde af 2,5 m og skal udføres med belægning i en bredde af mindst 2 m samt rabat til hver side.

Sti mellem vendeplads og Holbækvej (efter lukning af midlertidig tilkørsel) skal etableres som hovedsti.

PARKERING

5.5 Parkering

Der udlægges areal svarende til 2 p-pladser pr. bolig inden for de enkelte grunde (inkl. plads i carport/garage).

Ad 5.6

Permeable belægninger, er belægninger som er vandgennemtrængelige, f.eks. grus eller græsarmering.

Ad 5.7

For at opnå en god tilgængelighed skal en belægning være fast og jævn uden væsentlige niveauspring. Forud for valg af belægning til f.eks. stier bør der således ske overvejelser om både vandgennemtrængelighed, visuelt udtryk og tilgængelighed.

Ad 6.4

Området er tidligere udlagt til varmforsyning med naturgas, dog uden tilslutningspligt. Det nugældende bygningsreglement giver ikke mulighed for etablering af naturgasnet eller opvarmning af nye bygninger med gasfyr. Det betyder, at nye bygninger som udgangspunkt skal varmforsynes individuelt, f.eks. med varmepumpe (jordvarme, luft til vand).

BEFÆSTELSE OG TILGÆNGELIGHED**5.6 Befæstelse, vendepladser, stier og parkeringsarealer**

Vendepladser, stier og parkeringsarealer (herunder indkørsler) skal i relevant omfang befæstes med permeable belægninger.

5.7 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle. Veje, stier og øvrige adgangs- og tilkørselsarealer skal udformes, så de kan benyttes af personer med handicap.

§ 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 nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

6.3 Kloakering

Området er planlagt spildevandskloakeret, og ny bebyggelse skal tilsluttes dette kloaknet.

6.4 Varmepanlægning

Nye boliger skal opvarmes med individuel varmforsyning.

Ad 6.5

På grund af begrænsede muligheder for nedrivning skal der i Tidsbjergområdet etableres lokale anlæg til forsinkelse, afledning og opsamling af overfladevand fra tage og befæstede arealer. Det er ønsket, at der anvendes løsninger, hvor vandafleningen er synlig og bidrager til den oplevelsesmæssige variation i områdets friarealer. Både hvor vandet skal løbe, og hvor det opsamles eller tilbageholdes, f.eks. lavninger/søer eller regnvandsbassiner.

Ad 7.3

Åben lav bebyggelse er fritliggende parcelhuse/villaer. Tæt lav bebyggelse er dobbelthuse og rækkehuse. Illustrationsplanerne i kortbilag 3 viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres med de to forskellige bebyggelsestyper.

6.5 Afledning af regnvand

Regnvand fra tag og befæstede overflader skal håndteres på egen grund. Overfladevand, der ikke kan nedrive eller fordampe på de enkelte grunde, skal håndteres og holdes inden for lokalplanområdet.

Lokal afledning af regnvand (LAR) skal ske synligt i området, f.eks. i form af græsrabatter, regnvandsbede, åbne render eller grøfter langs adgangsvejen. En større lavning/sø (uden afløb) kan placeres i fælles friareal mod Holbækvej, jf. kortbilag 2.

Overfladevand må ikke ledes til eksisterende regnvandsbassin ved Holbækvej (teknisk anlæg til Holbækvej beliggende syd for lokalplanområdet).

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Afstand til skel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel mod vej eller nabo.

Bestemmelsen omfatter også carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre lignende småbygninger.

7.2 Byggelinje, Holbækvej

Bebyggelse skal placeres mindst 20 m fra vejmidten af Holbækvej, jf. vejbyggelinje vist på kortbilag 2.

OMFANG

7.3 Hustype

Delområde 1: Nye boliger skal opføres som åben lav bebyggelse.

Delområde 2: Nye boliger skal opføres som enten åben lav bebyggelse eller tæt lav bebyggelse.

Ad 7.4

Bebyggelsesprocenter i Tidselbjergområdet er fastlagt ud fra visionen om en bydel med stærkt landskabs- og naturpræg, bebyggelsesmæssig fortætning centralt i området og store, sammenhængende rekreative friarealer mellem de enkelte boligområder. Bebyggelsesprocenter er generelt i Tidselbjergområdet fastlagt til 15 for åben lav bebyggelse og 50 for tæt lav bebyggelse (jf. lokalplan 1111, rammelokalplan for Tidselbjerget).

Andele af fælles friareal fordeles proportionalt efter de enkelte grundenes størrelse.

7.4 Bebyggelsesprocent

Ved åben lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 15.

Ved tæt lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

Til de enkelte grundes areal medregnes andel af fælles friareal mod Holbækvej.

7.5 Bygningshøjde

Ved åben lav bebyggelse må bygningshøjden maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Ved tæt lav bebyggelse må bygningshøjden maks. være 10 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.6 Etager

Boliger må opføres i maks. 2 etager.

7.7 Tagterrasser

Tagterrasser må kun etableres i 1. sals højde på bygninger med flade tage.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Farver

Facader i teglsten skal fremstå i gule, grå eller brune nuancer. Pudsede, vandskurede, filtsede eller malede facader skal fremstå i hvide, grå, eller sorte nuancer.

Øvrige facadematerialer skal fremstå i hvide, grå, brune eller sorte nuancer eller i materialets naturlige farve.

8.2 Facader, boliger

Facader må udføres i teglsten eller træ. Delpartier (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i et andet materiale, f.eks. træ- eller pladebeklædning.

Facader i teglsten skal fremstå som blank mur, pudset, vandskuret eller filtset. Facader i andre materialer kan overfladebehandles (f.eks. malet træ).

Generel kommentar til § 8

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udseende muliggør individuel udformning af de enkelte boliger. Det vil sige, at der udover muligheden for at bygge i både 1, 1 ½ og 2 plan, også er mulighed for variation i tagformer, facadematerialer og farver. Neden for ses f.eks. et 1-plans hus i gule tegl med fladt tag, til højre hhv. et pudset hus i 1 ½ plan og et sortmalet træhus i 2 plan.



8.3 Facader, småbygninger

Carporte, garager, redskabsskure, cykelskure og lignende skal udformes i sammenhæng med boligen, så al bebyggelse på den enkelte ejendom har et samlet arkitektonisk udtryk.

Facader på carporte, redskabsskure, cykelskure og andre lignende småbygninger må udføres helt som træ- eller pladebeklædning, forudsat at materialet også som minimum findes i delpartier i hovedhusets (boligens) facade.

Ad 8.6

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis. Bemærk, at det ikke er muligt at etablere grønne tage på taghældninger over 30 grader.

Ad 8.7

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

Ad 8.8

Bestemmelsen skal sikre, at evt. solceller udføres som en integreret del af bygningernes arkitektur – så det undgås, at solcellerne opleves som ”påsatte” elementer og dominerer helhedsudtrykket.

8.4 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,4 m. Hvis en sokkel er højere end 0,4 m, skal den del, der er højere end 0,4 m, udføres i samme materialer som facaden.

TAGE
8.5 Tagform

Tage udføres med taghældning mellem 0 og 45 grader. Tage kan udføres som symmetrisk sadeltag, med ensidig taghældning eller som fladt tag.

Intet punkt af en bygnings tag (eller ydervæg) må være højere end de i § 7.5 angivne maks. højder.

8.6 Tagmaterialer

Tagdækning skal udføres med teglsten, tagpap eller som sedumtage/grønne tage.

Alle tage skal fremstå som sorte, grå eller som sedumtage/grønne tage.

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer. Glansværdi må ikke overstige 20.

8.8 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Solceller skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solceller må ikke placeres på jorden.

Solceller skal integreres i bygningens arkitektur, f.eks. ved at være nedfældet i tagfladen eller at fremstå i samme farve som tagfladen.

SKILTE

8.9 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Befæstelse, de enkelte ejendomme

Inden for den enkelte ejendom må maks. 40 % af det ubebyggede areal befæstes.

Befæstelse herudover skal udføres som vandgennemtrængelig – det kan f.eks. være græsarmingssten, grus, træterrasse mm.

9.2 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme og i de fælles friarealer må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

FÆLLES FRIAREALER

9.3 Disponering, fælles friareal mod Holbækvej

Fælles friareal mod Holbækvej udlægges som vist i princippet på kortbilag 2. Friarealet må ikke bebygges, men skal indrettes til rekreative og (i relevant omfang) tekniske formål.

9.4 Beplantning, fælles friarealer

Beplantning inden for fælles friarealer skal etableres som levende hegn jf. § 9.6 eller som mindre grupper af træer/buske.

Beplantning skal ske med egnskarakteristiske og hjemmehørende træer og buske.

Ad 9.1

Befæstelse er defineret som det samlede bebyggede areal sammen med de befæstede arealer på den enkelte grund. Bestemmelsen sikrer, at arealerne i vidt omfang friholdes for faste belægnings som f.eks. fliser eller asfalt. Dette er af hensyn til ønsket om at bevare åbne, grønne friarealer mellem husene (oplevelsen af områdets landskabs- og naturpræg) samt til muligheden for, at vand kan forsinkes eller tilbageholdes på de enkelte grunde.

Ad 9.3

Tekniske formål omfatter bl.a. anlæg som er en del af områdets LAR-løsninger (herunder evt. lavning/sø), vendeplads og evt. støjdæmpende foranstaltninger.

Ad 9.4

Området er på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen omgivet af en bred og tæt randbeplantning af bl.a. gran. Der stilles ikke krav om bevaring af eksisterende beplantning i forbindelse med udvikling til boligområde. Eksisterende beplantning kan bevares, men skal tilpasses efter § 9.4 samt § 9.6 om hegn i skel.

Ad 9.7

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

Ad 9.8

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes Regulativ for husholdningsaffald 2018.

Ad 9.9

I visionen for Tidselbjerget indgår løsninger, hvor afledning af regnvand sker synligt og bidrager til den oplevelsesmæssige variation i områdets friarealer. Både hvor vandet skal løbe, og hvor det opsamles eller tilbageholdes.

9.5 Lyskilder, fælles friarealer

Lyskilder i fælles friarealer må have en højde på maks. 3,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

HEGN**9.6 Hegn i skel**

Hegn i skel skal bestå af egnskarakteristiske og hjemmehørende træer og buske. Hegnene kan bestå af ens planter eller sammensat af forskellige planter.

Det beplantede hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det beplantede hegn (fuldt udvokset), dog maks. 1,10 m.

TERRÆNREGULERING**9.7 Terrænregulering**

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

RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.8 Renovation**

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

9.9 Afledning af regnvand

Afledning af overskydende overfladevand fra de enkelte grunde skal ske synligt i området og integreres i udformningen af områdets ubebyggede arealer, f.eks. i form af græsrabatter, regnvandsbede, åbne render eller grøfter langs adgangsvejen.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloakeringen.

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

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

10.4 Afledning af regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsninger til afledning af overfladevand i overensstemmelse med lokalplanens § 6.5.

Generel kommentar til § 10

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

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

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

GRUNDEJERFORENING FOR BOLIGOMRÅDET

11.1 Medlemspligt, grundejerforening for boligområdet

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

11.2 Pligt, grundejerforening for boligområdet

Grundejerforeningen inden for lokalplanområdets afgrænsning er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit og efter påkrav fra Slagelse Kommune at tage skøde på vejareal og andre fællesarealer, herunder fælles friareal mod Holbækvej.

11.3 Opgaver, grundejerforening for boligområdet

Grundejerforeningen inden for lokalplanområdets afgrænsning skal forestå drift og vedligeholdelse af vejareal og fællesareal, herunder beplantning, belysning, stier, anlæg til lokal afledning af regnvand samt andre fælles anlæg.

11.4 Oprettelse, grundejerforening for boligområdet

Grundejerforeningen inden for lokalplanområdets afgrænsning skal oprettes senest, når halvdelen af områdets boliger er taget i brug, eller når Slagelse Kommune kræver det.

GRUNDEJERFORENING FOR TIDSELBJERGET

11.5 Medlemspligt, grundejerforening for Tidselbjerget

Der skal oprettes en fælles grundejerforening for Tidselbjerget. Grundejere inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være medlem af denne fælles grundejerforening.

11.6 Opgaver, grundejerforening for Tidselbjerget

Den fælles grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af Tidselbjergområdets fællesarealer, herunder beplantning, belysning, stier, fælles anlæg til lokal afledning af regnvand (både åbne anlæg og lukkede vandledninger) og andre fællesanlæg.

Ad 11.3

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

Ad 11.6

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

11.7 Oprettelse, grundejerforening for Tidselbjerget

Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når det kræves af Slagelse Kommune.

GRUNDEJERFORENINGERNE GENERELT**11.8 Grundejerforeningernes størrelse**

Grundejerforeningerne skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.9 Vedtægter

Grundejerforeningernes vedtægter samt ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

11.10 Nedlæggelse

Grundejerforeningerne må ikke nedlægges uden Slagelse Kommunes godkendelse.

Ad 11.9

Ved godkendelse af en grundejerforenings vedtægter og ændringer heraf forholder Slagelse Kommune sig kun til paragraffer, der vedrører de opgaver og forpligtelser, som lokalplanen beskriver, at foreningen skal varetage.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**12.1 Ingen ophævelse af eksisterende lokalplaner**

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER**12.2 Ingen ophævelse af servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 13.2

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

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

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. 287 af 16. april 2018).

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 17. december 2018 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 17. december 2019.

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. 287 af 16. april 2018).

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.

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1197

Lokalplan 1197 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 17. december 2018.

Lokalplan 1197 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. april 2019.

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

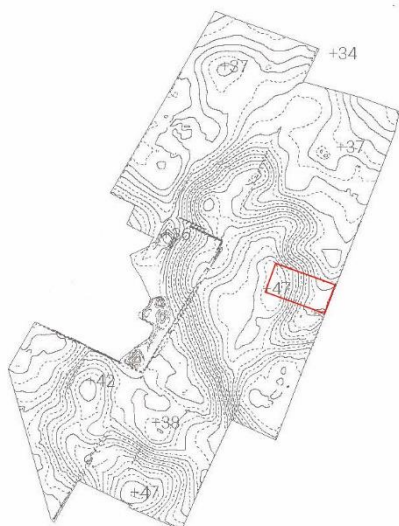
Baggrund

Lokalplan 1197 har baggrund i et ønske fra ejer af ejendommen Holbækvej 59 om udstykning til boliger. Udstykningen planlægges i sammenhæng med den igangværende udvikling af Tidselbjerget – en ny bydel i Slagelse nordøst, hvor der samlet set forventes opført 400-500 nye boliger, og hvor adgang til grønne områder og bæredygtighed er i fokus. Byudviklingsprojektet for Tidselbjerget udmøntes bl.a. i en vision, en rammelokalplan og en såkaldt strukturplan, som tilsammen danner grundlag for videre detailplanlægning og lokalplaner for de enkelte boligområder i den nye bydel.



Slagelse Kommune vil i en periode over 20-25 år udvikle Tidselbjerget; en ny og unik bydel med plads til 400-500 boliger, der bindes sammen af et grønt, rekreativt strøg, og hvor bæredygtighed er tænkt mest muligt ind i flest mulige projekter”.

Slagelse Kommunes vision for Tidselbjerget (2014)



Terræn i Tidselbjergområdet. De højeste punkter centralt i området ligger i kote +47, de laveste i områdets nordlige del i kote +34 – en forskel på 13 m. Området for lokalplan 1197 (markeret med rød) ligger på en østvendt skråning mod Holbækvej.

Lokalplan 1197 omfatter udover ejendommen Holbækvej 59 også en mindre del af nabogrunden mod vest (matr. nr. 114, Slagelse Markjorder) – et åbent landbrugsareal, som også er planlagt udviklet til boligformål.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et mindre boligområde ved Holbækvej i sammenhæng med vision og udviklingsplanerne for Tidselbjergområdet.

Indhold

Lokalplanens bestemmelser fastlægger retningslinjer for placering og omfang af bebyggelse, bebyggelsens udseende samt anvendelse og indretning af ubebyggede arealer.

Lokalplanområdet omfatter et areal på 9565 m² og afgrænses mod øst af Holbækvej, mod syd af eksisterende beboelsejendom og mod nord og vest af åbne landbrugsarealer. Området ligger på en østvendt skråning, der falder markant ned mod Holbækvej – ca. 6 m fra det højeste punkt til det laveste. Den vestligste del af området er beliggende på et plateau, hvor fra der er udsigt over det bakkede landskab i Tidselbjergområdet og mod Slagelse by i vest.

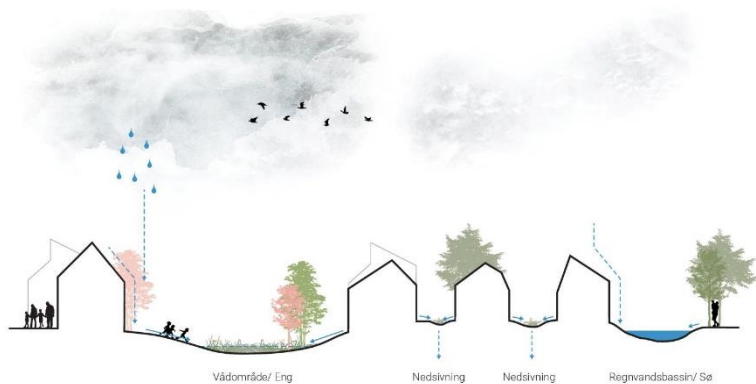
Vejforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra vest, dvs. fra Tidselbjergområdet via Hvedevej. Tilslutning til Tidselbjergets vejnet skal etableres senest 6 måneder efter anlæggelse af dette. Indtil da kan området betjenes midlertidigt med vejadgang fra Holbækvej. Den midlertidige tilkørsel til Holbækvej lukkes, når der er etableret ny tilkørsel i vest. Adgangsvejen (boligvejen) vil både i den midlertidige og den permanente situation være lukket for gennemkørende trafik, og der stilles krav om etablering af vendeplads.

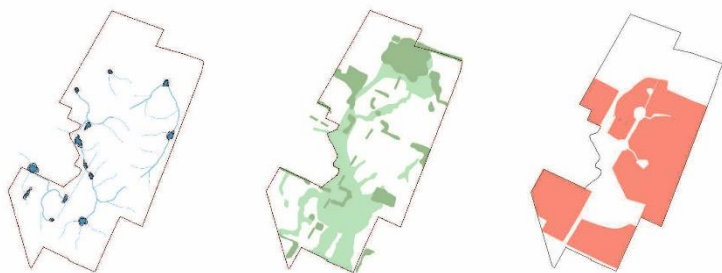
Lokalplanen gør det muligt at etablere vejforbindelse til nabomatriklen i syd (matr. nr. 142a). Dette er af hensyn til muligheden for at skabe fremtidig sammenhæng mellem boligområderne i Tidselbjerget, efterhånden som udstykning og realisering bliver mulig.

Udstykning og bebyggelse

Arealet inden for lokalplanområdet overføres med lokalplanen fra landzone til byzone. Lokalplanområdet inddeles i tre delområder: Delområde 1 og 2 til boligformål og delområde 3 til vej, sti og rekreativt friareal.



Principsnit fra strukturplanen for Tidselbjerget (2017). Tegningen viser princippet for håndtering af regnvand i Tidselbjergområdet, men illustrerer også, hvordan "grønne og blå elementer" danner overgang mellem de enkelte boligområder.



Overordnet struktur i Tidselbjerget. Visualisering af principperne for hhv. blå struktur (fælles LAR-anlæg), grøn struktur (fælles friarealer) og bebyggelse. Fra strukturplanen for Tidselbjergområdet (2017).

Delområde 1 og 2 rummer to forskellige muligheder for udstykning og bebyggelse. I delområde 1 nærmest Holbækvej må nye boliger kun opføres som åben lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse/villaer), og i delområde 2 skal nye boliger opføres som enten åben lav bebyggelse eller tæt lav bebyggelse (dobbelthuse eller rækkehuse).

Ved åben lav bebyggelse kan udstykning ske med en maks. grundstørrelse på 1200 m², og de enkelte grunde kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 15. Udstykning til tæt lav bebyggelse skal ske med mindste grundstørrelse på 400 m² og en bebyggelsesprocent på 50. Der må inden for hele lokalplanområdet bygges i op til 2 etager. Åben lav bebyggelse må opføres med en maks. bygningshøjde på 8,5 m, og tæt lav bebyggelse med en maks. bygningshøjde på 10 m.

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udseende muliggør individuel udformning af de enkelte boliger. Det vil sige, at der udover muligheden for at bygge i både 1, 1 ½ og 2 plan, også er mulighed for en vis variation i tagformer, facadematerialer og farver. Der er valgt et overordnet princip for farvesætning med lyse og/eller dæmpede "naturfarver" (gule, brune farver) samt hvid og sort.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanen udlægger fælles friareal mod Holbækvej, som hører til boligbebyggelsen. Friarealet må ikke bebygges, men skal indrettes til rekreative og (i relevant omfang) tekniske formål, herunder vendeplads, sti, lavning/sø til opsamling af regnvand og eventuelt støjdæmpende foranstaltninger.

Området er på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen omgivet af en bred og tæt randbeplantning af bl.a. gran. Der stilles ikke krav om bevaring af eksisterende beplantning i forbindelse med udvikling til boligområde. Hvis eksisterende beplantning bevares, skal der ske en tilpasning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for beplantning i fælles friarealer (§ 9.5) og hegn i skel (§ 9.7).

Rekreative arealer, stiforbindelser og LAR-anlæg

Den nye boligbebyggelse i lokalplanområdet skal kobles på de strukturer og fællesanlæg, som i fremtiden skal binde de forskellige boligområder i Tidselbjerget sammen. Dette omfatter udover vejnettet et sammenhængende forløb af fælles, rekreative områder, hvori der bl.a. placeres et net af stier (hovedstier) og et fælles anlæg til opsamling og afledning af regnvand (LAR-anlæg).

Inden for lokalplanområdet reserveres et friareal mod vest til etablering af hovedsti. Det forventes, at der skabes stiforbindelse til Hvedevej i en midlertidig løsning, indtil yderligere udvikling af Tidselbjergområdet gør det muligt at anlægge et egentligt net af hovedstier.

Lokalplanområdet er planlagt til spildevandskloakering med lokal afledning af regnvand (LAR). Det vil sige, at spildevand skal ledes til offentlig kloak, mens overfladevand fra bl.a. tage og befæstede arealer skal håndteres lokalt. På grund af terrænforhold og beliggenheden i "udkanten" af Tidselbjergområdet kan lokalplanområdet ikke umiddelbart kobles på et fælles LAR-anlæg. Lokalplanen fastlægger derfor, at regnvand skal holdes inden for området. Visionen for Tidselbjerget indeholder et ønske om lokale løsninger til afledning af regnvand, hvor vandafledningen er synlig og bidrager til den oplevelsesmæssige variation i områdets friarealer. Dette gælder både, hvor vandet skal løbe, og hvor det opsamles, f.eks. i form af græsrabatter, regnvandsbede, åbne render eller grøfter langs adgangsvejen. En større lavning/sø kan placeres i fælles friareal mod Holbækvej.



Opdeling i delområder – rammelokalplan for Tidselbjerget (2015).

Området for lokalplan 1197 ligger i delområderne 3 og 4, som udlægges til henholdsvis tæt lav / åben lav bebyggelse med maks. bygningshøjde maks. 8,5 m og tæt lav bebyggelse med maks. bygningshøjde 10 m.

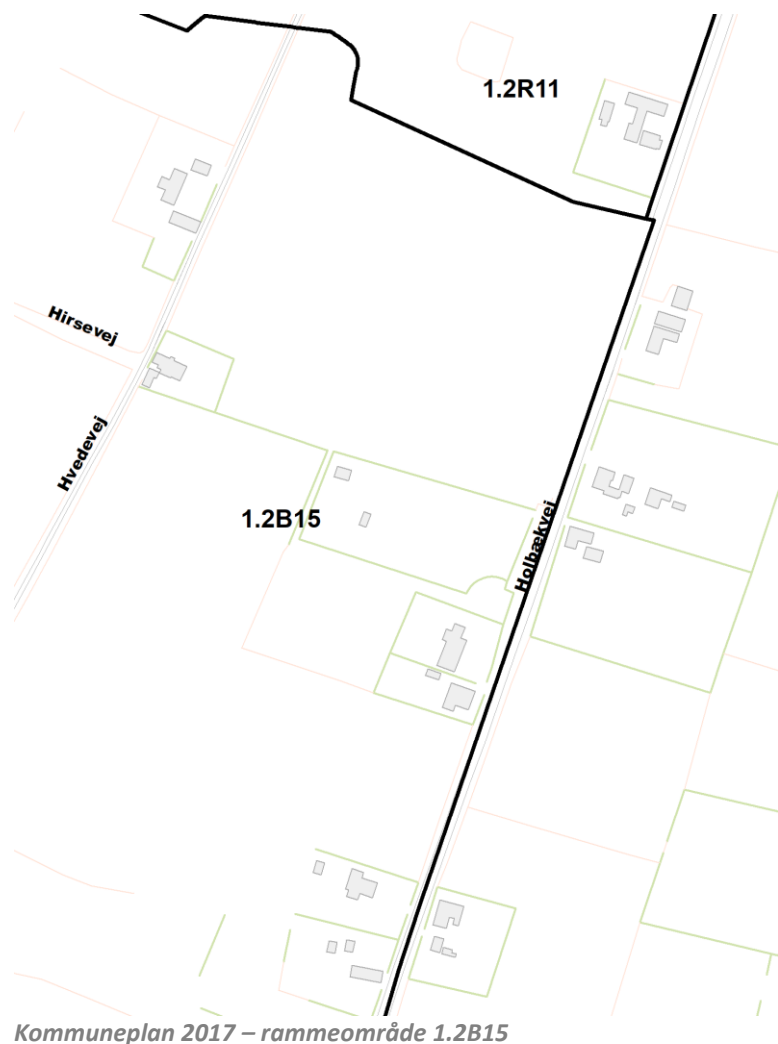
Forholdet til vision og rammelokalplan

Området for lokalplan 1197 grænser op til arealer, der alle forventes udviklet til boligområder ud fra visionen om en bydel med stærkt landskabs- og naturpræg og bebyggelsesmæssig fortætning centralt i området. De overordnede retningslinjer for realisering af denne vision findes i rammelokalplanen for Tidselbjerget (lokalplan 1111) som bl.a. indeholder en opdeling i delområder med forskellige byggemuligheder – se oversigtskortet til venstre.

I forhold til rammelokalplanen indgår området for lokalplan 1197 i Tidselbjergområdets "ydre ring", hvor der planlægges efter en større åbenhed end på de centralt beliggende arealer omkring Hvedevej. Det vil sige boligområder med mulighed for åben lav bebyggelse og med store friarealer mellem husene, hvilket sikres gennem den generelle bebyggelsesprocent for åben lav bebyggelse i Tidselbjergområdet (i rammelokalplanen fastlagt til 15).

Lokalplan 1197 giver mulighed for tæt lav bebyggelse på den del af arealet, som ligger i forbindelse med den centrale del af Tidselbjergområdet – i overensstemmelse med vision og rammelokalplan – men gør det også muligt at opføre åben lav bebyggelse i hele området. Dette afviger fra rammelokalplanen, men vurderes alligevel at opfylde visionen for området. I vurderingen indgår, at der fastholdes et fokus på store, åbne friarealer mellem husene, og at boligområdet ligger på en skråning, der vender væk fra Tidselbjergets centrale område, og visuelt er i sammenhæng med det landskab, som opleves længere mod nord omkring Holbækvej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Boliger

Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

Mindst 10 % af nye områder til åben lav boligbebyggelse og mindst 20 % af områder til tæt lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.

Overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder, og det skal sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B15, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B15

Rammenavn: Tidselbjerget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed

Max etageantal og højde: Åben lav maks. 8,5 m, tæt lav maks. 10 m, etageboliger maks. 12 m.

Lokalplan 1197 er i overensstemmelse med retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2017.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er omfattet af lokalplan 1111 – rammelokalplan for bæredygtigt boligområde, Tidselbjerget, Slagelse, vedtaget marts 2015.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i by- og landzone og ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Kollektiv varmforsyning

Etablering af fælles varmecentral (over 250 kW) kræver kommunens godkendelse efter varmforsyningsloven. Tilslutning til fjernvarme kræver ligeledes kommunens godkendelse efter varmforsyningsloven.

Terrænregulering

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Arealet inden for lokalplanområdet har været anvendt som fritidsgrund/have og er i dag ubebygget (på nær et udhus til redskaber mv. i tilknytning til arealets drift).

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger ved Holbækvej, som er en af de større indfaldsveje til Slagelse by, og som er præget af gennemfartstrafik (80 km/t). Lokalplanen fastlægger en midlertidig vejtilslutning til Holbækvej placeret under hensyn til oversigtsforholdene. På sigt skal vejadgangen ske fra vest via Hvedevej, som planlægges udbygget med bilkørsel i begge retninger og delt sti til cyklister og fodgængere. Selve boligvejen ind i lokalplanområdet udlægges som en blind vej og som privat fællesvej.

Kollektiv trafikbetjening

Der er busforbindelse både mod Slagelse bymidte og mod Holbæk med busstoppesteder ved plejecenteret Blomstergården (ca. 500 m) og ved Holbækvej/Valmuevej (ca. 700 m). Slagelse Station ligger ca. 3 km fra området.

Skoler og institutioner

Der findes daginstitutioner (Skovbørnehuset ved Valmuevej og Rosenkilde Vuggestue og Børnehaven) samt skole, inden for en afstand af 1,5 km fra lokalplanområdet. Området hører til skoledistriktet for Nymarksskolen.

Landskabelige og rekreative forhold

Terrænet i Tidselbjergområdet er bakket og generelt faldende mod nord og Gudum Ådal. Landskabet er karakteriseret af mindre marker, der er adskilte af enkelte levende hegn, bevoksning omkring ejendomme og mindre gårde samt træplantninger og remiser. Både terræn og landskabskarakter videreføres i en vis grad i den fremtidige udbygning af området, f.eks. ved at benytte eksisterende "skovøer" som landskabsselement i områdets grønne fællesarealer og ved at udnytte de naturlige lavninger og fordybninger i den overordnede struktur for afledning af overfladevand.

Nærhed til natur og integrering af grønne områder i bebyggelsen som helhed er en væsentlig del af visionen for Tidselbjerget. Der planlægges for et sammenhængende forløb af større, fælles grønne og rekreative områder mellem de enkelte boligområder i den nye bydel.

Servitutter

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

Matr.nr.: 143a, Slagelse Markjorder (m. fl.)

Tinglyst: 5. november 1974

Løbenummer: 18612-23

Titel: Dok. om byggelinjer

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune (tidligere Vejbestyrelsen, Vestsjællands Amt)

Indhold: Fastlæggelse af byggelinje i en mindsteafstand fra vejmidte af Holbækvej på 20 m

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven og er heller ikke omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Slagelse Kommune har ingen kendskab til forurening i området. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet standses og Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jf. § 71 i jordforureningsloven (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 0,5 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 0,5 meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

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

Naturbeskyttelse

Ifølge bekendtgørelse nr. 926 af 27. juni 2016 (habitatbekendtgørelsen) skal kommunen sikre, at der ikke sker forringelse af yngle- og rasteområder for en række strengt beskyttede dyrearter oplistet i direktivets bilag IV. Det er Slagelse Kommunes vurdering, at der i lokalplanområdet ikke er yngle- eller rasteområder af betydning for bilag IV-arter.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er planlagt til spildevandskloakering med LAR. Det vil sige, at spildevand skal ledes til offentlig kloak, mens overfladevand fra f.eks. tage og befæstede arealer skal håndteres lokalt.

Regnvandshåndtering

Regnvand fra tag og befæstede overflader skal håndteres på egen grund. Overfladevand, der ikke kan nedsive eller fordampe på de enkelte grunde, skal håndteres og holdes inden for lokalplanområdet.

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

Området er før den 15. juni 1990 blevet udlagt til naturgasforsyning uden tilslutningspligt. Med det nugældende bygningsreglement (BR 2015) er det ikke længere muligt at etablere et naturgasnet eller at planlægge for opvarmning med gasfyr i ny bebyggelse. Det betyder, at nye bygninger som udgangspunkt skal varmes op individuelt.

Ud fra et bæredygtighedshensyn er det et mål, at der fremadrettet planlægges med vedvarende energi i varmesystemet, og individuelle løsninger kan derfor f.eks. være jordvarme eller varmepumper. Forsyning med fjernvarme er også en mulighed, som dog kræver, at der udarbejdes et projektforslag til kommunens godkendelse i henhold til varmesystemloven.

Ved etablering af en samlet bebyggelse er det muligt at forsyne de enkelte bygninger eller enheder via en fælles varmecentral, f.eks. en fælles varmepumpe. En varmecentral større end 250 kW kræver kommunens godkendelse i henhold til varmesystemloven.

Lavenergi

For at opfylde visionen for Tidselbjerget om mest mulig bæredygtighed i flest mulige projekter, opfordrer Slagelse Kommune til, at ny bebyggelse planlægges og udføres med en hensigt om at minimere energiforbruget mest muligt. Dette omfatter f.eks. hensigtsmæssig placering og udformning af bygninger i forhold til udnyttelse af solen (lys og varme), valg af bæredygtigt produceret vedvarende energi til forsyning med el og varme mm.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Støjforhold

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, der benyttes til overnatning, og deres installationer skal udformes på en sådan måde, så generende lyd fra tilgrænsende boligenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner begrænses. Dette skal ske i et omfang, så de personer, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyden.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledninger må støj fra vejtrafik i boligområder ikke overstige 55 dB(A) (døgnækvivalent grænseværdi). Ved overskridelse skal der etableres de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger.

Handicaptilgængelighed

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

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

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

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

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

”Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforslag 1197, Boliger ved Holbækvej, i henhold til museumsloven § 23.

Museum Vestsjælland har modtaget kopi af lokalplanforarbejdet og har gennemgået sagen.

Nyere tids interesser: Museet har ingen kommentarer for nyere tids vedkommende.

Arkæologi/jordfund: Vores kontrol i arkiverne viser, at planområdet ligger nær den allerede konstaterede landbebyggelse fra middelalder og renæssance, der er undersøgt på områder syd for dette. Landsbyen "Hoslev" eller "Årslev" blev givet til Slagelse by som byjord og landsbyen nedlagt, formodentlig allerede i middelalderen.

Vi kender endnu ikke landsbyens udstrækning, og den kan strække sig også ind over planområdet.

Museet anbefaler derfor bygherre at indhente udtalelse jf. museumslovens § 25 forud for planlagte jordarbejder for at undgå uplanlagte standsninger og udgifter pga. arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 27.”

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
 Oldvejen 25C
 4300 Holbæk
 Tlf.: 25528383
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

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

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

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

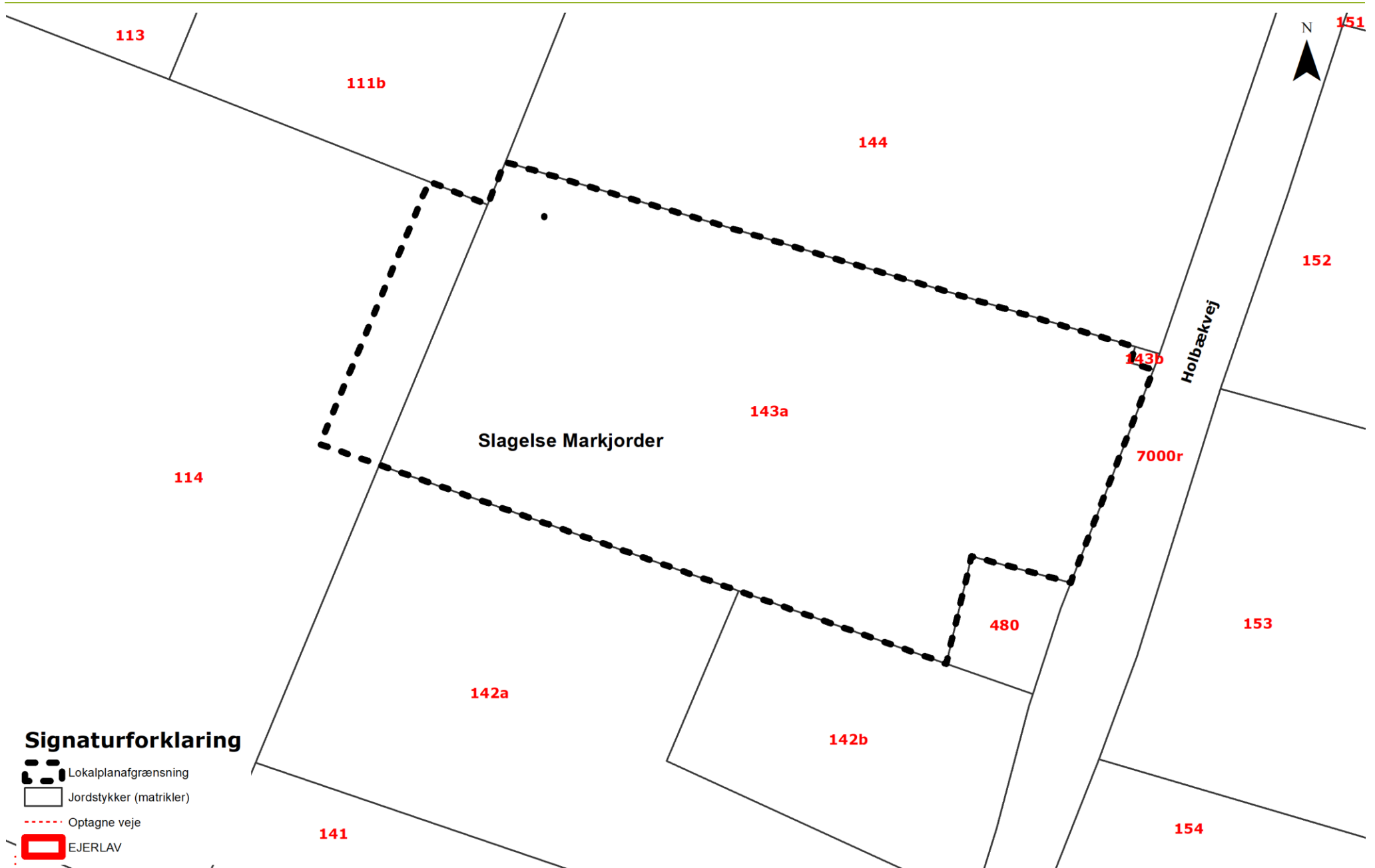
Sammenfatning af MV-screening for forslag til lokalplan 1197

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et mindre boligområde ved Holbækvej i sammenhæng med vision og udviklingsplanerne for Tidselbjergområdet. Området udlægges til åben lav og tæt lav bebyggelse omkring et lukket vejsystem. For boligerne inden for området skal der etableres et fælles anlæg til afledning og opsamling af overfladevand fra befæstede arealer.

For at sikre sammenhæng til eksisterende og fremtidige nabobebyggelse udlægges fælles, grønne friarealer til stiforbindelser og ophold i overensstemmelse med principper og vision for udviklingen af Tidselbjerget. De grønne fællesarealer både adskiller og samler de enkelte boligområder. Ny bebyggelse indpasses i det eksisterende terræn, som bevares så vidt muligt.

Lokalplanområdet er i dag anvendt som fritidsgrund uden væsentlig bebyggelse. På baggrund af miljøvurderingsscreeningen vurderes det, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering. I vurderingen indgår, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at lokalplanen ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

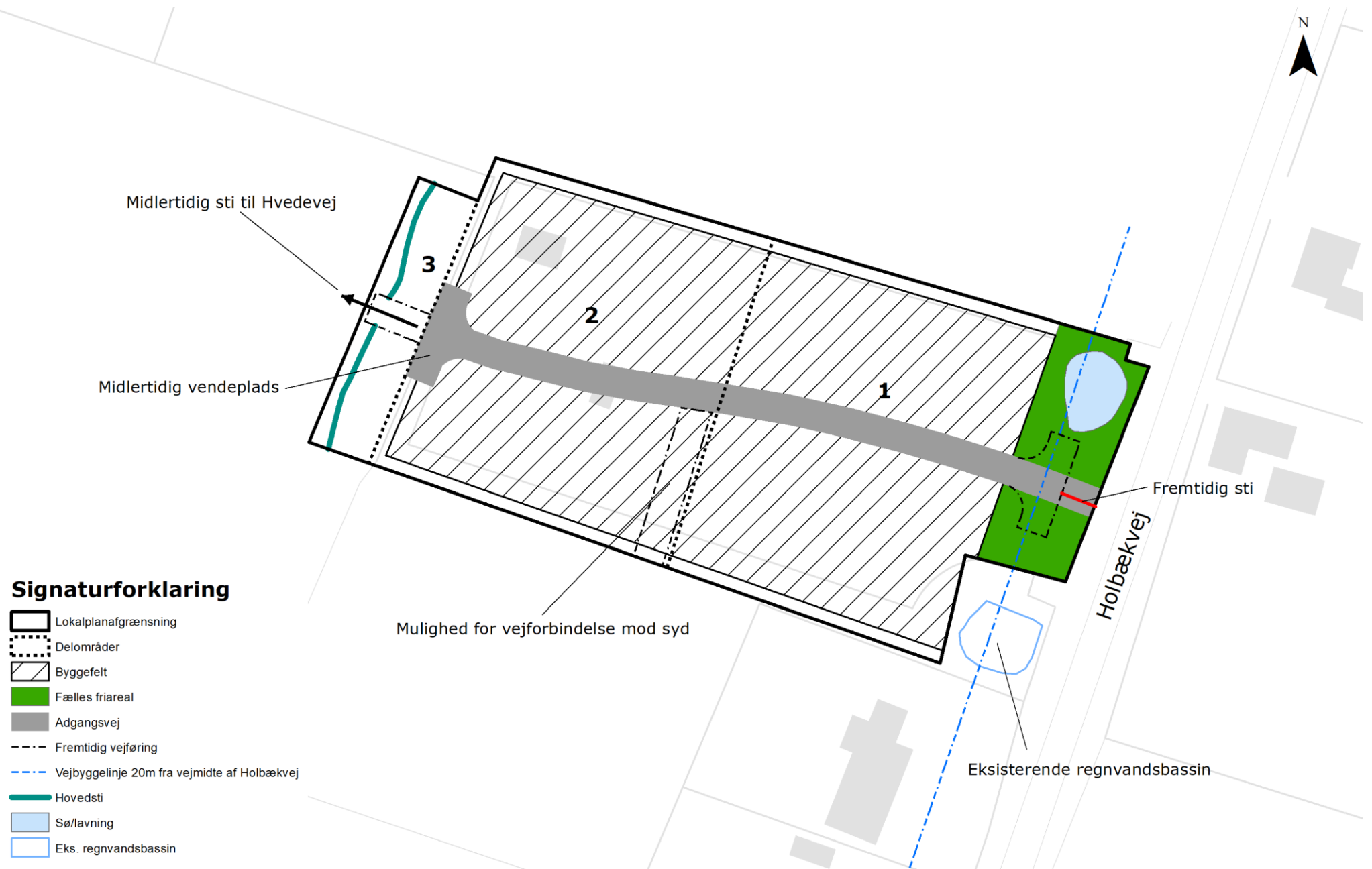
BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Jordstykker (matrikler)
-  Optagne veje
-  EJERLAV

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Delområder
- Byggefelt
- Fælles friareal
- Adgangsvej
- Fremtidig vejføring
- Vejbyggelinje 20m fra vejmidte af Holbækvej
- Hovedsti
- Sø/lavning
- Eks. regnvandsbassin

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLANER



Illustrationsplan A

Eksempel på en bebyggelsesplan med åben lav bebyggelse på hele arealet.



Illustrationsplan B

Eksempel på en bebyggelsesplan med åben lav bebyggelse i delområde 1 og tæt lav bebyggelse (dobbelthuse) i delområde 2. Stiforbindelse mod syd midt i boligområdet.