



LOKALPLAN NR. 1157

BOLIGBEBYGGELSE, ROSENKILDEVEJ/VALMUEVEJ
TIDSELBJERGET I, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ | PLAN

MAJ 2016

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

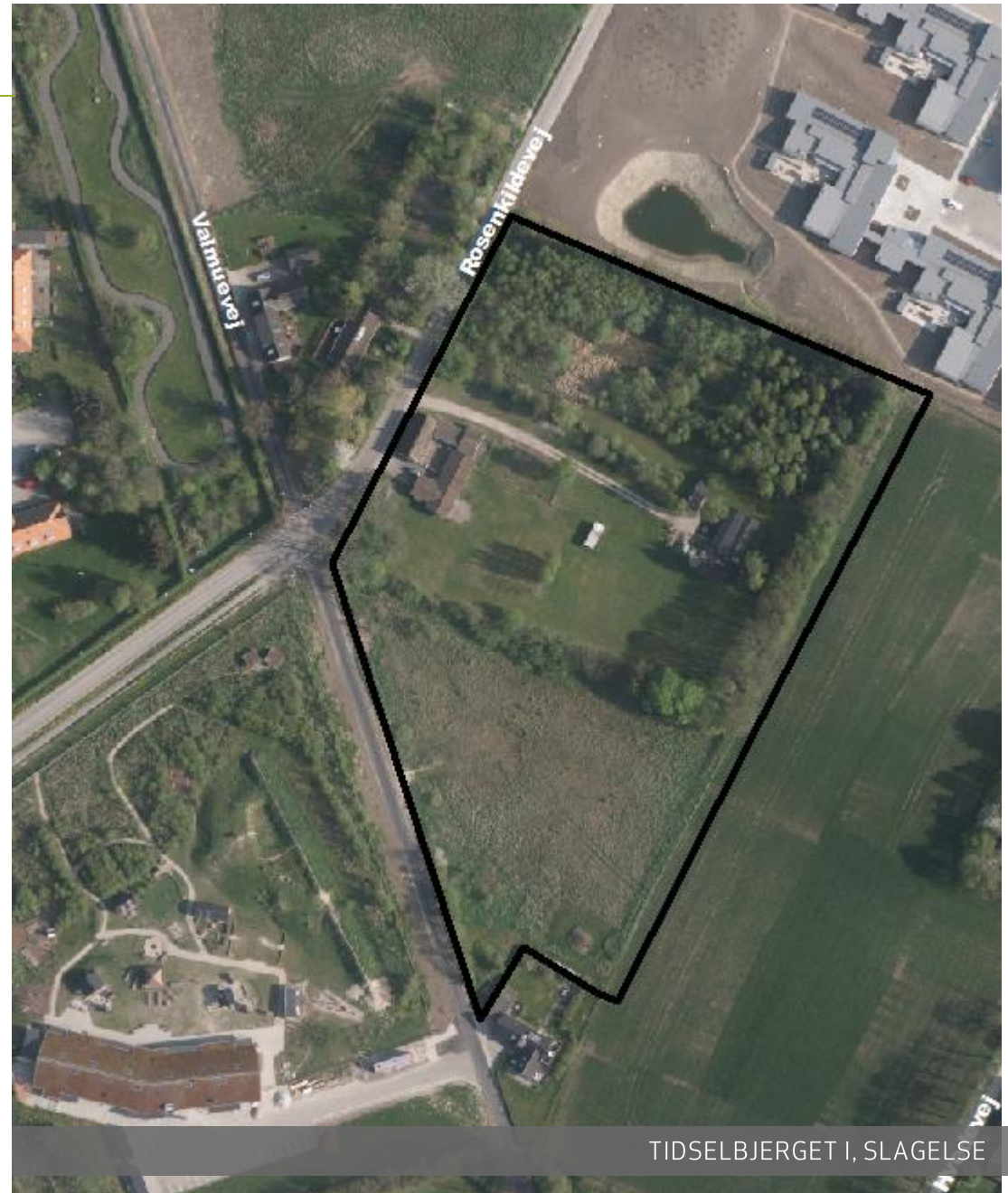
Denne lokalplan fastlægger, at der kan bygges 60-70 boliger i en rækkehusbebyggelse i Tidselbjergområdet i Slagelse. Bebyggelsen opføres ud fra en tankegang om bæredygtighed, som det er beskrevet i rammelokalplanen for området (lokalplan 1111).

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 1. april 2016 til og med den 26. maj 2016.

Slagelse Kommune har modtaget 3 indsigelser, hvoraf kun den ene havde direkte indflydelse på planens formulering. På baggrund af den er der lavet følgende ændring i lokalplanen:

- I lokalplanens bestemmelse, § 6.3, er det på opfordring fra DONG Gas Distribution A/S tydeliggjort, at området i dag er udlagt til naturgas. Det var tidligere beskrevet i bestemmelsens kommentar men indgår nu i selve bestemmelsen.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	5
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	7
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	9
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	10
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	11
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	12
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	12
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1157.....	13
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	14
BILAG 1: MATRIKELKORT	23
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	24
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	25

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 Vækst og Plan. 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.



Et kig mod lokalplanområdet, der er en del af det naturskønne 'Tidselbjerget'

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (*lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015*) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principperne for de bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

90a, 91a, 91b og del af 98, 99 og 100

samt alle parceller, der efter den 1. april 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

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 5.5

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutning

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne i arealanvendelseskortet, kortbilag 2. Der kan ske yderligere udstykning af de enkelte ejendomme inden for byggefelterne.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til området skal ske fra Rosenkildevej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Langs Rosenkildevej udlægges et 5 m bredt areal til en fremtidig vejudvidelse som vist i princippet på kortbilag 2.

5.3 Boligvej

Der skal udlægges en boligvej i en bredde af 4,5 m med et befæstet areal på 3,5 m kombineret med 0,5 m græsarmering i hver side langs vejkassen.

Boligvejen skal skiltes med zonetavle E51, som medfører nedsættelse af hastighed (15 km/t). Det betyder, at boligvejen skal udformes med fysiske hastighedsdæmpende foranstaltninger.

STIER

5.4 Stier

Der skal udlægges areal til en 1,5 m bred sti nord-syd gennem området som vist i princippet på kortbilag 2.

gen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.

Ad 5.6

Lokalplanen tager ikke stilling til, om nedsivning er praktisk mulig. Det vil kræve en undersøgelse af de lokale jordbundsforhold.

PARKERING

5.5 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende norm for parkeringspladser: 1½ P-plads pr. bolig.

Der kan etableres parkering på afmærkede pladser langs vejen.

5.6 Parkering, nedsivning

Der kan, såfremt jordbundsforholdene muliggør det, etableres nedsivning langs boligvejen og på parkeringspladser. Overskydende overfladevand skal ledes til regnvandsbassin.

§ 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 Varmeplanlægning

Området er i dag udlagt til naturgas. Ud fra bæredygtighedshensynet er det dog et mål, at der fremadrettet planlægges for, at bebyggelsen kan opvarmes med varmepumper, solceller eller lignende – eller alternativt forsynes med fjernvarme, efter et konkret projektforslag.

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende spildevandskloakerede kloaknet. Hvis det af hydrauliske grunde viser sig, at der ikke kan etableres en tilstrækkeligt fungerende LAR-løsning, skal der planlægges for alternativ kloakering for afledning af overløb fra regnvandsbassin (separatkloakering).

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Byggefelter skal have en afstand til vejskel på minimum 1 m og til øvrige skel på 2,5 m.

OMFANG

7.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 50 %.

7.3 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

7.4 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat på grundlag af gældende bygningsreglement. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.5 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 7 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone.

7.6 Hustype

Nybyggeri skal udføres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facader

Facader skal fremstå i sort, hvid eller jordfarver.

TAGE

8.2 Tagmaterialer

Tage skal udføres i ikke reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke oversti-

ge 25.

8.3 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte.

SKILTE

8.4 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HEGN

9.1 Hegn

Hegn i bebyggelsens ydre skel skal være levende hegn af naturligt hjemmehørende arter. I naboskel skal der ligeledes anvendes levende hegn – dog undtaget 3 m tæt på facaden, hvor der kan opsættes læhegn af andre materialer.

Der må ikke være hegn af nogen art i ydre østligt skel, hvor de to nabobebyggelsers grønne områder skal søges udformet, så de opfattes sammenhængende.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

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

9.3 Terrænregulering, handicap

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

Ad 9.2

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.4 Fælles friareal

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

9.5 Oplag

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.6 Renovation

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

9.7 Lyskilder

Der må kun anvendes parkbelysningsarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.

9.8 Regnvand

Afledning af regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Der kan om nødvendigt og muligt etableres overløb til fælles dræn eller separatkloak. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/red. ha, inden det kobles på dræn- eller kloaksystem.

9.9 Regnvand, bassin

Del af det fælles friareal udlægges til et regnvandsbassin som vist på kortbilag 2. Bassin skal anlægges med en naturlig form, og brinkerne anlægges med hældning mellem 1:3 og 1:5.

Ad 9.6

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.8

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 forsinkelsesbassiner, regnbæde eller andre LAR-løsninger.

Ad 9.9

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det spildevandskloakerede

Generel kommentar

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

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

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

kloaksystem.

10.2 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.

10.3 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Bygherre skal sikre, at der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til, efter påkrav fra Slagelse Kommune, at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, nedsivningsanlæg, regnvandsbassin, belysning, fællesanlæg og stier. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 1111, der er en overordnet rammeplan for hele området. Rammelokalplanen og projektlokalplanen må ikke indeholde modstridende bestemmelser. Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 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. 1529 af 23. november 2015).

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 1157

Lokalplan 1157 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. juni 2016.

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.

LOKALPLAN 1157 BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Slagelse Byråd har i 2015 vedtaget en rammelokalplan, der skal danne det formelle plangrundlag for udviklingen af et 42 ha stort område i Slagelses nordlige udkant, Tidselbjerget. Det har været byrådets intention at byudvikle området, så der kan etableres op til 500 boliger – hvor bæredygtighed skal tænkes mest muligt ind i projekterne.

Af rammelokalplanen fremgår det, at området skal udvikles fra syd mod nord, sådan at den nuværende oplevelsesmæssige bygrænse rykkes gradvist mod nord i takt med, at projekterne

kan realiseres.

Den første etape udgøres af et nyt byggeri i områdets sydvestlige hjørne, i daglig tale kaldet Tidselbjerget 1. På tre matrikler er to grundejere blevet enige om at udvikle et fælles boligprojekt, der består af 60-70 rækkehusboliger, anlagt ud fra en række principper om bæredygtighed, herunder en LAR-løsning for området. Da der som udgangspunkt er tale om to forskellige grundejere/bygherrer med forskellige ønsker til deres ejendomme, vil bebyggelsen tilsvarende kunne gives to forskellige arkitektoniske udtryk.

Formål

Formålet med lokalplan 1157 er at definere rammerne for et boligbyggeri, som beskrevet, herunder at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Indhold

Lokalplanområdet er beliggende nord for Valmuevej med vestlig afgrænsning mod Rosenkildevej og østligt imod tre matrikler, der ejes af Slagelse Kommune. Lokalplanområdet er privat ejet og vejforsynes fra Rosenkildevej. Lokalplanområdet vil desuden omfatte et mindre areal på kommunal grund, da der på grund af en arealreservation til udvidelse af hhv. Rosenkildevej og Valmuevej skal gennemføres et mageskifte, så det samlede grundareal for bebyggelsen ikke reduceres. Der skal meddeles nedrivningstilladelse til to eksisterende ejendomme i området.

Inden for området skal der etableres en 3,5 meter bred boligvej der forløber som en bøjle gennem området. Der anlægges græsribatter med ½ meter græsarmering på hver side af boligvejen. Byggefelterne placeres langs vejen således at området kan få en tæt bymæssig karakter. Parkering til de enkelte boliggrupper skal anlægges som en del af byggefeltet og langs boligvejen.

Bebyggelse kan opføres i én til to etager med mulighed for stor variation i det arkitektoniske udtryk med forskellige højder og taghældninger, materialer og farver.

Bebyggelsesprocenten for området fastlægges til 50 for området som helhed.

Centralt i området etableres et fælles friareal med en regnvandssø. Området skal bearbejdes landskabsarkitektonisk så området fremtræder attraktivt uanset vandstanden i søen, og på en måde der tager hensyn til biologiske krav. Nord-syd gennem området skal der anlægges en



hovedsti der kan forbinde lokalplanområdet med de kommende boligområder i Tidselbjergområdet. Der ønskes en landskabelig transparens mellem områdets bebyggelser. Derfor må der ikke etableres nye hegn i skel mod naboarealer mod øst – og eksisterende hegn skal åbnes på en måde, så der skabes en visuel sammenhæng mellem de to nabobebyggelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler del af rammeområde 1.2B15, hvorom gælder:

Plannummer: Kommuneplan 2013, kommuneplantillæg nr. 10

Rammenavn: 1.2B15

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 35% for området som helhed

Maks. etageantal og højde: Åben/lav max. 8,5 m, tæt/lav max. 10 m og etageboliger, max 12 m.

Lokalplan 1157 er i overensstemmelse hermed, når det bemærkes, at bebyggelsesprocenten angivet i kommuneplanen omfatter hele Tidselbjergområdet og ikke kun det aktuelle lokalplanområde.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er omfattet af rammelokalplan (lokalplan nr. 1111). Den aktuelle lokalplan strider ikke mod bestemmelserne i rammelokalplanen.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Der ligger i dag to mindre ejendomme inden for lokalplanområdet. En realisering af lokalplanen som beskrevet vil kræve, at disse nedrives. Der skal meddeles nedrivningstilladelse, før nedrivning igangsættes. Nord for området ligger Blomstergården, der udgøres af 144 plejeboliger. Disse boliger berøres ikke af en realisering af lokalplanen. Mod syd ligger en beboelsesejendom med adgang fra Valmuevej.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rosenkildevej. Overkørsel etableres for ejeres regning og efter Slagelse Kommunes godkendelse. Ejere skal tåle, at Rosenkildevej og Valmuevej senere kan udvides, jf. det reserverede areal (se kortbilag 2). Det må desuden påregnes, at der senere etableres rundkørsel i krydset Rosenkildevej/Valmuevej.

De enkelte boliger i lokalplanområdet vejbetjenes af en boligvej udlagt som en såkaldt vejbjølle. Der opsættes vejtafler og indbygges fornødne forhindringer, der sikrer en lav hastighed gennem bebyggelsen.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes ved lokalplanens vedtagelse af buslinje 903, der har stoppested på Rosenkildevej.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger i skoledistrikt Nymarksskolen. Der er ca. 1,7 km fra bebyggelsen til skolen. Der er cykelsti på størstedelen af ruten. Der findes både vuggestue og børnehaver i nærområdet (inden for ca. 500 m).

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i Tidselbjergområdet, der er karakteriseret ved et kuperet terræn og flotte kig over landskabet, der i dag primært anvendes til jordbrug. Selve lokalplanområdet har en delvis anden karakter, da der i dag ligger to ejendomme, der anvendes til bolig. Det er karakteriseret ved en rig træbeplantning, hvoraf størstedelen forventes fjernet, for at skabe plads til ny bebyggelse.

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 lednin-

ger 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, dræn, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Der er registreret en mindre jordforurening (V1) på området, jf. kortbilag 2. Jorden skal håndteres efter anvisning fra Center for Teknik og Miljø efter en nærmere undersøgelse.

Hvis der konstateres anden uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune staks orienteres. I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejde på grunden, skal jordforureningslovens § 72b (*lovbekendtgørelse nr. 1427 af 04.12.2009*) overholdes.

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*).

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.

Sø og vandløb

Der findes ingen nuværende søer og vandløb inden for lokalplanområdet. Overfladevand, der ledes til recipient uden for lokalplanområdet, skal overholde de krav, Slagelse Kommune måtte stille hertil. Der skal meddeles udledningstilladelse efter dialog med Center for Teknik og Miljø.

Natur

Bebyggelsen skal i nødvendigt omfang, og i dialog med Slagelse Kommunes Center for Teknik

og Miljø, forholde sig til bilag IV-arter, bl.a. flagermus, f.eks. ved fældning af træer.

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.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres med planlagt LAR. Det betyder, at spildevand skal ledes til offentlig kloak, mens overfladevand skal håndteres som LAR-løsning.

Regnvandshåndtering

Regnvand skal tilbageholdes på egen grund og neddrøses til 2/l/s/red.ha, før det ledes til dræn, kloak eller fælles afvandringsløsning (LAR). Regnvand, der ledes til dræn, kræver en medbenyttertiladelse. Åbning eller andre former for ændring af dræn kræver en tilladelse efter vandløbslovens bestemmelser.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er i Slagelse Kommunes varmeplan udlagt til gasforsyning, men der er ingen tilslutningspligt.

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 arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der mod nord i umiddelbar tilknytning til dette lokalplanområde er undersøgt væsentlige dele af en nedlagt landsby fra tidlig og mellemste Middelalder jf. museumssag SVM1355 og rapport via dette link:

<http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/198046/>

Middelalderlandsbyen formodes jf. rapport for undersøgelsen at strække sig længere mod syd og dermed ind på det her behandlede område, hvor der kan være bevaret særdeles væsentlige arkæologiske interesser.

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 lavenergibyggeri, 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. 1533 af 10.12.2015*) 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.

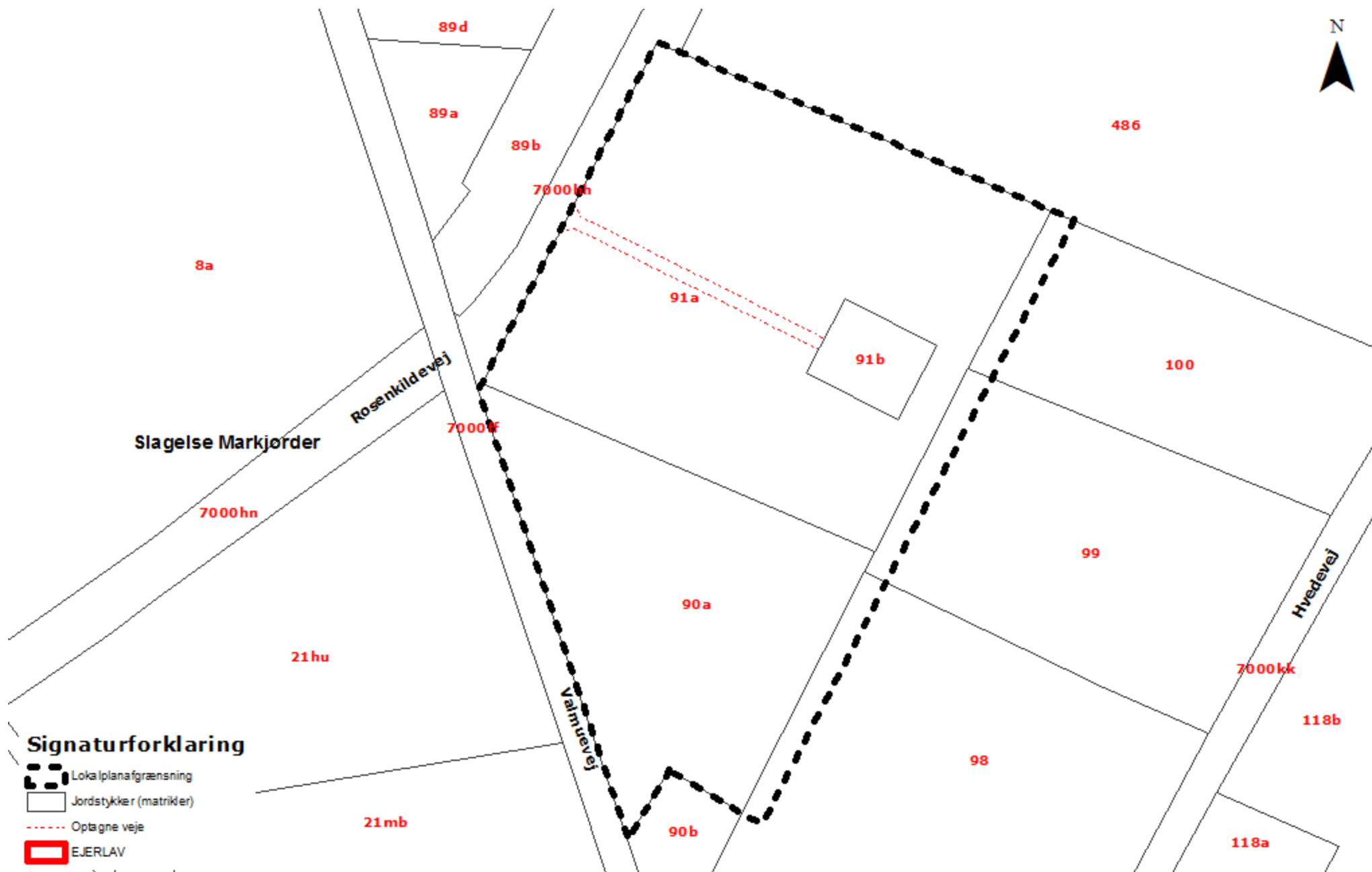
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres på PlansystemDK.

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.

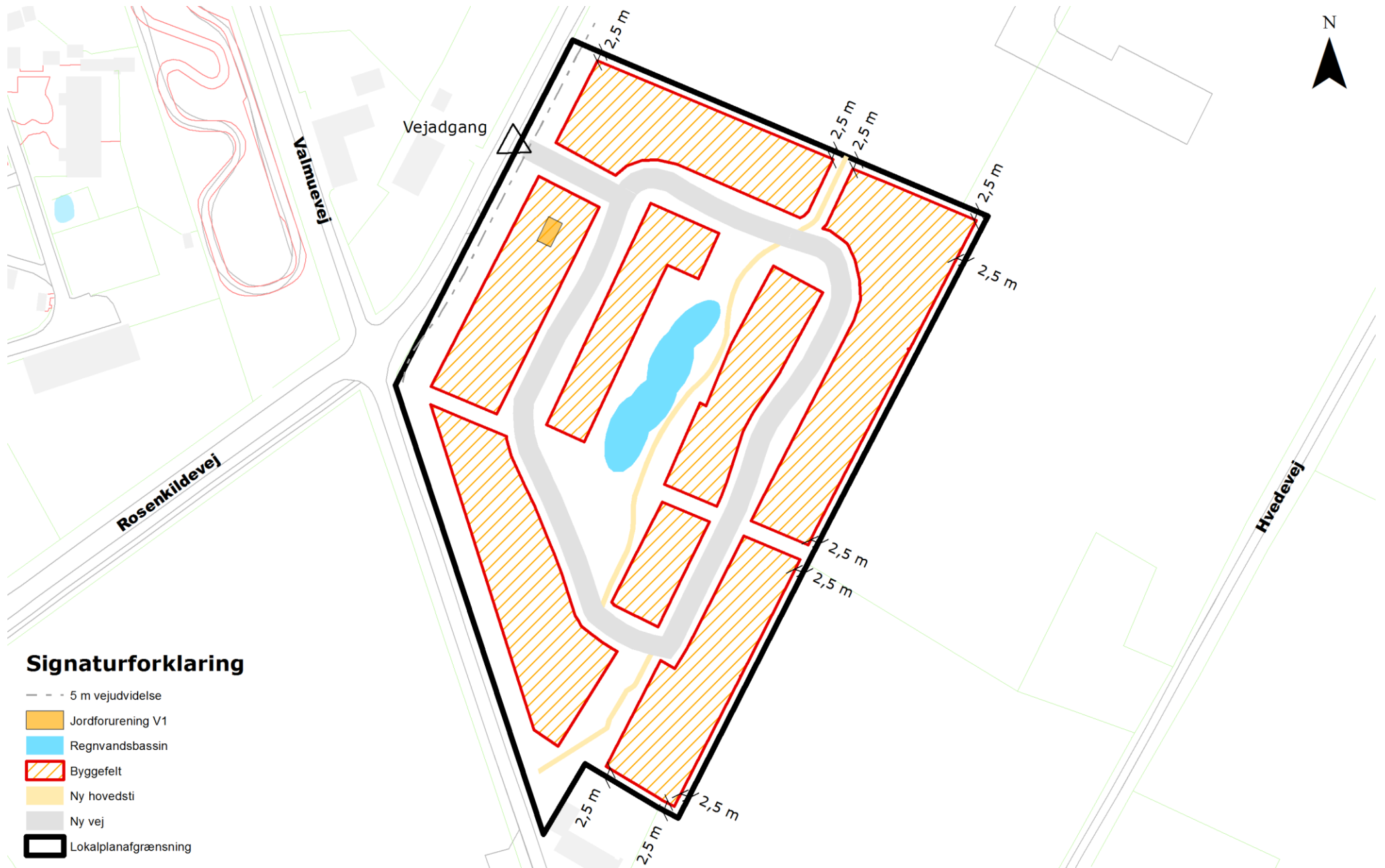
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

Screeningsrapporten sammenfattes således: Realiseringen af byggeri inden for lokalplanområdet betyder en ændring af områdets karakter, fra primært landbrugsområde til boligområde. Det har betydning for, hvordan området opfattes. Der vil komme forøget trafik i området, der vil være op imod 150 mennesker, der færdes til og fra – og i – området. Da der er alene er tale om boliger af begrænset størrelse, og da de i øvrigt planlægges sådan, at der tages hensyn til områdets karakter, skønnes omdannelsen ikke at have væsentlig, negativ konsekvens for miljøet i lokalplanområdet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- 5 m vejudvidelse
- Jordforurening V1
- Regnvandsbassin
- Byggefelt
- Ny hovedsti
- Ny vej
- Lokalplanafgrænsning

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

