



LOKALPLAN NR. 1215

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30

BOLIGBEBYGGELSE VED PARKVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2021

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for maks. 5 boliger i op til 2 etager beliggende ved Parkvej overfor Lystanlægget i Slagelse. Lokalplanområdet disponeres med to rækker af huse samt en fælles parkeringsplads midt på arealet. Den forreste husrække planlægges i forlængelse af eksisterende huse langs Parkvej.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 20. september 2019 til den 15. november 2019.

Slagelse Kommune har modtaget 4 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Der stilles specifikt krav om, at boligbebyggelse skal isoleres mod støj i § 10.2,
- Afsnittene "Kommuneplanens retningslinjer" og "Støjforhold" er opdateret med information omkring støjkonsekvensområdet for Antvorskov Kaserne,
- Niveauplanet er fastsat i § 7.5 som en administrativ ændring,
- Matrikeloversigten i § 2.1 er ajourført i forhold til nuværende matrikelkort som en administrativ ændring.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	13
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	14
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1215.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT	27
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	28
BILAG 3: Udstykningsplan.....	29
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN	30
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30.....	31

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.



Sådan ser området ud i dag (2019). Kig fra Parkvej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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 principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at sikre principper for udformning af ny bebyggelse, der gør, at den har et godt sammenspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

341

samt alle parceller, der efter den 20. september 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres op til 5 boliger. Boligerne planlægges i første omgang anvendt til privat udlejning men kan på sigt udstykkes til private ejerboliger.

Parkering og skure etableres i et fælles gårdareal imellem bebyggelsen.

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.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse. Der må maks. opføres 5 boliger.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Matrikel 341 og 342c, Slagelse Markjorder kan sammenlægges.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan i kortbilag 3. Inden for lokalplanområdet må der maks. udstykkes 5 boliger.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

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

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Ad 5.3

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

STIER**5.3 Stier**

Der udlægges areal til en sti med en bredde på min. 1,3 m som vist i princippet på kortbilag 2. Stien anlægges således, at der skabes adgang til boligerne og parkeringspladsen.

PARKERING**5.4 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m.

Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 1 parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap. Handicappladsen skal have en størrelse på mindst 4,5 x 8 m.

5.5 Handicapforhold

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

BEFÆSTELSE**5.6 Befæstelse**

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Veje skal være befæstet med asfalt, belægningssten el. lign.

Stier skal være befæstet med belægningssten el. lign.

Parkeringsarealer skal være befæstet med asfalt, belægningssten, græsarmering el. lign.

§ 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

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separat-/spildevandskloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til opholdsareal.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Til hver bolig må der maks. etableres én mindre sekundær bygning i form af et skur på op til 10 m². Sekundære bygninger skal opføres inden for arealet udlagt til parkering på kortbilag 2.

7.3 Facadebyggelinje

Bebyggelse skal placeres med den ene facade i den facadebyggelinje, som er vist på kortbilag 2.

Ad 7.2

Til hver bolig kan der etableres et skur i det fælles parkeringsareal, som illustreret på kortbilag 4.

Ad 7.3

Facadelinjen er indtegnet for at sikre, at ny bebyggelse etableres som en del af den eksisterende husrække.

Ad 7.4

Bebyggelse kan etableres i 1 plan, 1½ plan eller 2 plan. Etablering af bebyggelse over 2 plan, f.eks. ved at udnytte tagetagen, tillades ikke, da det vil bryde med husrækken, som bebyggelsen indgår i.

Ad 8.1

Udvalgte jordfarver som facader kan pudses i. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.


OMFANG
7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m fra fastsat niveauplan. For forhuset fastsættes niveauplanet til kote 47,5 og for baghuset fastsættes niveauplanet til kote 49,8 som vist på kortbilag 2. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER
8.1 Facader

Facader skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur i røde, brune eller grå nuancer.

Alternativt kan facader udføres som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver i hvide, grå eller gule nuancer.

8.2 Facader, sekundære bygninger

Sekundære bygninger skal udføres med beklædning i træ og skal fremstå i træets naturlige farve eller males i sort eller grå.

Sekundære bygninger skal fremstå ensartet i udtryk og udformning.

Ad 8.4

Tage skal udføres med en taghældning som tilsvarende nabobebyggelsen for at sikre samspil og et harmonisk udtryk i området. Nabobebyggelse på Parkvej 25 er opført i 1½ etage med en taghældning på omkring 40-45° og nabobebyggelse på Parkvej 31 er opført i 2 etager med en taghældning på omkring 25-30°.



Nabobebyggelse i 1½ og 2 etager. Det røde hus ligger inden for lokalplanområdet og planlægges nedrevet i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. træ, glas eller eternit.

TAGE

8.4 Tagform

Tage på bebyggelse i 2 etager skal udføres som saddeltage med en hældning på 25-30° i forhold til det vandrette plan.

Tage på bebyggelse i 1 eller 1½ etager skal udføres som saddeltage med en hældning på 40-45° i forhold til det vandrette plan.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger kan have en anden hældning end beboelsesbygningerne.

8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som tagsten i tegl eller skiffer.

Sekundære bygninger med en taghældning under 10 grader kan have en anden tagbeklædning.

Ad 8.7

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

8.7 Tagmaterialer, genskin

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

8.8 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller nedfældes i tagfladen.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE**8.9 Skilte**

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

VINDUER**8.10 Vinduer**

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HEGN**9.1 Hegn**

Hegn i skel skal være levende hegn.

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

Hegn i skel mod Parkvej må maks. have en højde på 0,8 m.

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.

Inden for det markerede areal på arealanvendeskortet er en større terrænregulering tilladt, for at kunne opfylde tilgængelighedskrav til de bagerste boliger. Terrænet forventes tilpasset med støttemure mod naboer.

Ad 9.3

Pga. det hældende terræn inden for lokalplanområdet, vurderes der ikke muligt at opnå en hældning på 1:20 på stien fra Parkvej til parkeringspladsen. Fra parkeringspladsen til de to bagerste boliger etableres en sti med hældning 1:20.

Ad 9.5

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

TERRÆNREGULERING**9.2 Terrænregulering**

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

Inden for arealet markeret på kortbilag 2 er terrænregulering op til -2,0 m tilladt.

9.3 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe. På arealet fra Parkvej til parkeringsområdet kan der tillades en større hældning på sti end 1:20.

OPHOLDSAREALER**9.4 Oplag forbudt**

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Det er dog tilladt, at have oplag i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer. Desuden er oplag og containere tilladte på byggegrunde i det omfang, det er nødvendigt for byggeriets opførelse.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.5 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.

Renovation skal placeres inden for arealet udlagt til renovation på kortbilag 2.

Ad 9.8

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net.

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.

9.6 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

9.7 Lyskilder, størrelse

Lyskilder, der ikke er monteret på bygninger, må maksimalt have en højde på 1,2 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Der må fastmonteres lyskilder på bygningernes facader. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.8 Regnvand

Regnvand forsinkes i henhold til gældende spildevandsplan.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det til enhver tid gældende kloaksystem.

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. Boligbebyggelse skal isoleres mod støj.

10.3 Vejadgang

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

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand jf. § 9.8.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1215 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 341 og 342c, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 15. juli 1932

Titel: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 341 og 342c, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 14. februar 1905

Titel: Dokument om fælles brandmur/gavl mv.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 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

Ad 12.1

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. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

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.

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 1215

Lokalplan 1215 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 16. september 2019.

Lokalplan 1215 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. oktober 2021.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 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 1215'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren om at etablere en ny boligbebyggelse ved Parkvej i Slagelse. Projektet skal ses som en del af den igangværende fortætning af den centrale del af Slagelse.



Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for en boligbebyggelse i op til to etager, samt sikre at ny bebyggelse udformes, så den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse.

Indhold

Lokalplanområdet ligger ved Parkvej i Slagelse som en del af en eksisterende husrække. Bebyggelsen er placeret overfor Slagelse Lystanlæg og som nabo til Slagelse Sygehus.

Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan for en tæt-lav bebyggelse med maks. 5 boliger i op til to etager. Den planlagte bebyggelse består af tre boliger langs Parkvej og to boliger tilbagetrukket på grunden. Til hver bolig planlægges en mindre have.

Området vejbetjenes fra Parkvej af en fælles adgangsvej. Der etableres et fælles gårdsrum mellem de to husrækker med fælles parkeringsplads og skure til de enkelte boliger. For hver bolig skal der min. etableres to parkeringspladser. Min. én af parkeringspladserne skal etableres som en stor handicapplads.

Der planlægges et stisystem gennem området, der løber langs adgangsvej og parkeringspladser.

Bebyggelse planlægges i op til to etager med en taghældning der tilsvarende nabobebyggelse. Bebyggelse skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur eller med pudsede facader i jordfarver. Tage skal etableres med teglsten eller skiffer.

Skure skal udføres i træ og fremstå i træets naturlige farve eller sort. Skure skal fremstå ensartet i udtryk og udformning.

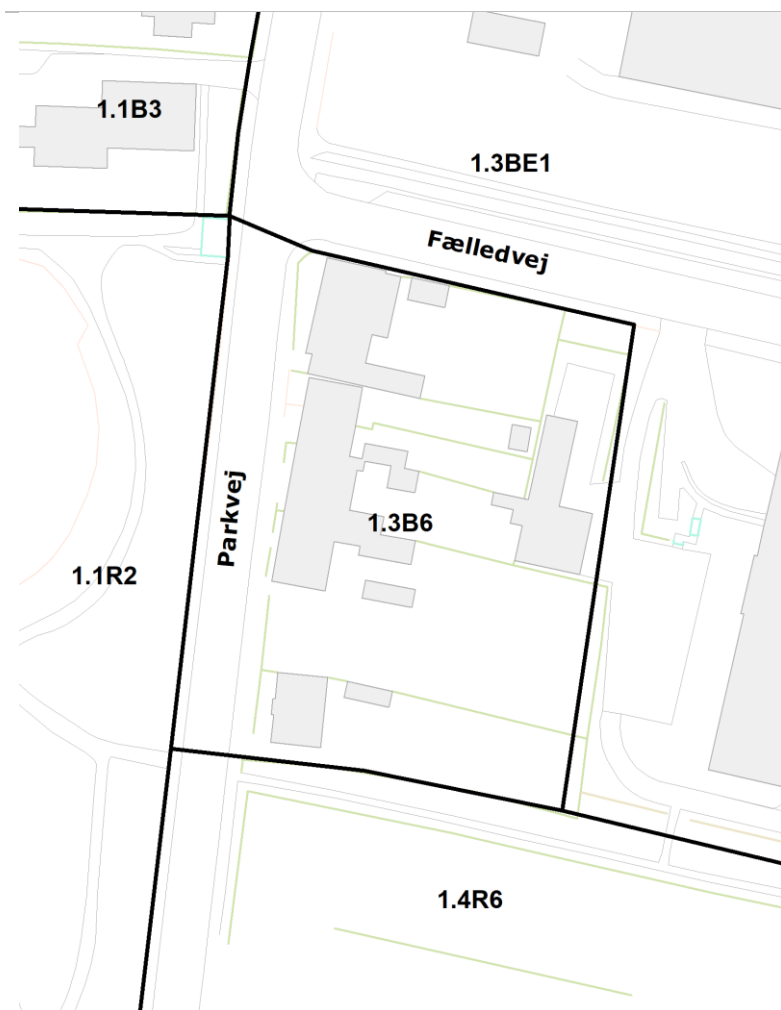
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

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

8.2.13 Der kan ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvensom-



Lokalplanen omhandler Kommuneplanramme 1.3B6.

råder om Forsvarets anlæg, herunder skydebaner, med mindre det er godtgjort, at der ikke bliver miljømæssige problemer.

Lokalplanområdet ligger inden for Støjkonsekvensområdet omkring Forsvarets anlæg. Med lokalplanen udlægges ikke nye arealer til støjfølsom anvendelse. Der planlægges en mindre fortætning af et eksisterende boligområde centralt i Slagelse.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3B6, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3B6

Rammenavn: Parkvej-Fælledvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde - Åben-lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan 1215 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.3B6, idet der planlægges en tæt-lav bebyggelse i 2 etager med en bebyggelsesprocent på 40. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 30

Med kommuneplantillægget ændres kommuneplanrammen, så den giver mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 40. Dette giver mulighed for en fortætning i området, som også omfatter nabobebyggelsen.

Der er gennemført en idéfase fra den 26. april 2019 til den 10. maj 2019. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 31.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA
KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

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

Inden for arealet markeret på kortbilag 2 skal terrænregulering over +0,5 m og -2,0 m godkendes af Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet ligger som en del af en husrække fra starten af 1900-tallet. Husene fremstår i 1½ til 2 etager i blank eller pudset mur. Lokalplanområdet grænser desuden op til et afsnit af Slagelse Sygehus opført i 1970'erne.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Parkvej, der fungerer som en sekundær trafikvej i Slagelse.

Fortovets overkørselsareal ved Parkvej skal forstærkes af byherre.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger under 2 km fra Slagelse Station. Der er busforbindelse fra Parkvej.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger under 2 km fra folkeskolerne Antvorskov Skole, Nymarkskolen og Søndermarksskolen. Lokalplanområdet ligger under 1 km fra 3 daginstitutioner.

Landskabelige og rekreative forhold

Vest for lokalplanområdet ligger lystanlægget, som er det vigtigste, grønne, rekreative område i Slagelse bymidte. Syd for lokalplanområdet ligger Slagelse Stadion og Idrætsanlæg.

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. 341 og 342c, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 15. juli 1932

Titel: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Slagelse Kommune har i 1932 ved salg af matr. nr. 341 og 342c i 1932 tinglyst følgende:

Ingen bygning må lægges nærmere end 3,8 m fra gadelinjen - forhusbygningen ikke nærmere end 2,5 m fra skel mod naboejendomme. Udhuse kan lægges op mod naboskellet, men må ikke være gadelinjen nærmere end 15,7 m. Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager. Der må ikke anlægges virksomheder der kan forårsage ulemper for omkringboende. Manzardtage på bygninger må kun anvendes med en af byrådet godkendt konstruktion.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 1215 aflyses den tinglyste servitut fra 1932, da lokalplanen erstatter servitутten.

Matr.nr. 341 og 342c, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 14. februar 1905

Titel: Dokument om fælles brandmur/gavl mv.

Med servitутten fra 1905 er tinglyst krav om en fælles brandgavl med matr. nr. 340.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 1215 aflyses den tinglyste servitut fra 1905, da servitутten er erstattet af bygningsreglementets brandkrav.

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

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

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

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

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

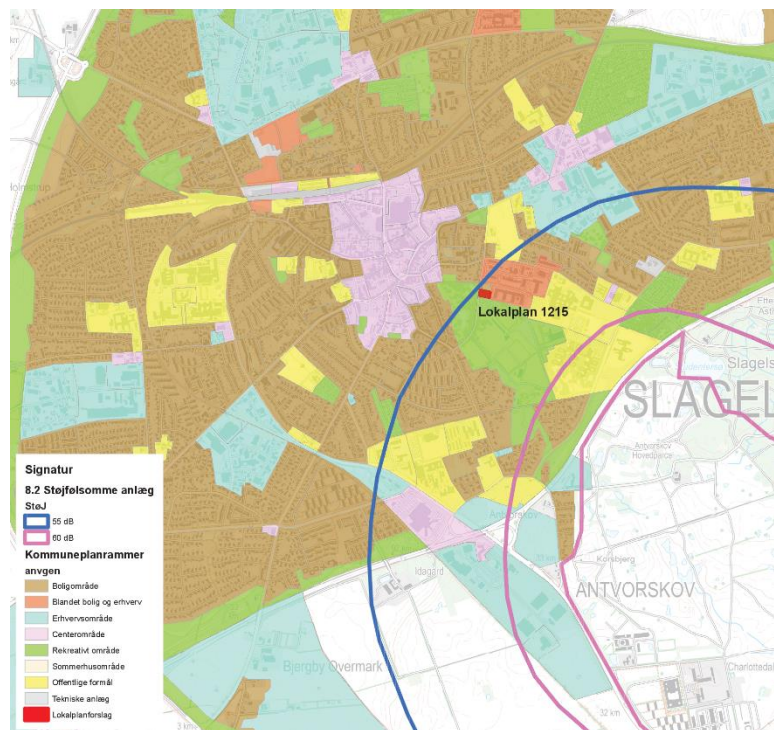
Forurening

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Grundvand

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

STØJFORHOLD



Lokalplanområdet (markeret med rød) er beliggende i udkanten af støjkonsekvensområdet for Antvorskov Kaserne (55 dB-zone markeret med blå streg).

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.

Lokalplanområdet ligger inden for Forsvarets udpegning af støjkonsekvensområde for Antvorskov Kaserne (55 dB-zone). Der vil kunne forekomme sporadisk, støjende aktivitet fra øvelsesterrænet hvor støjbelastningen inden for lokalplanområdet kan forventes at være større end LC, DEN 55 dB. Påvirkningen af lokalplanområdet vurderes at være lav, pga. den store afstand til øvelsesterrænet.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning og er beliggende i eksisterende fælleskloakeret område.

For ejendomsejer vil det dog altid være en fornuftig beslutning af adskille ejendommens regn- og spildevand forinden tilslutning til ejendommens kloakstik, både af hensyn til forsinkelse af regnvandet til 2 l/s pr. red. ha. forinden udledning men også ved evt. senere separering af

områdets hovedkloaker.

Regnvandshåndtering

I henhold til Slagelse Kommunes spildevandsplan skal regnvand fra ny bebyggelse forsinkes til 2 l/s pr. red. ha.

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 ligger i et område, der er forsynet med fjernvarme.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet ikke er kendskab til registrerede

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.

fortidsminder. Museum Vestsjælland har ingen forventning til, at byggeri indenfor dette areal vil komme i indlysende konflikt med 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

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 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.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1215 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres op til 5 boliger på et mindre areal centralt i Slagelse. Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, der øger bebyggelsesprocenten og antal etager samt giver mulighed for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger som en del af en husrække fra starten af 1900-tallet. Ny bebyggelse skal indpasses i den eksisterende bebyggelse med hensyn til omfang og materialevalg men med et nutidigt udtryk. Den planlagte bebyggelse består af 3 boliger langs Parkvej og 2 boliger trukket tilbage på grunden. De bagvedliggende huse vurderes ikke at påvirke området væsentligt, da de ikke vil være synlige fra Parkvej.

Lokalplanområdet ligger overfor Lystanlægget i Slagelse, som er det vigtigste, grønne, rekreative område i Slagelse bymidte. Husrækken, som lokalplanområdet indgår i, udgør en del af den østlige afgrænsning af parken.

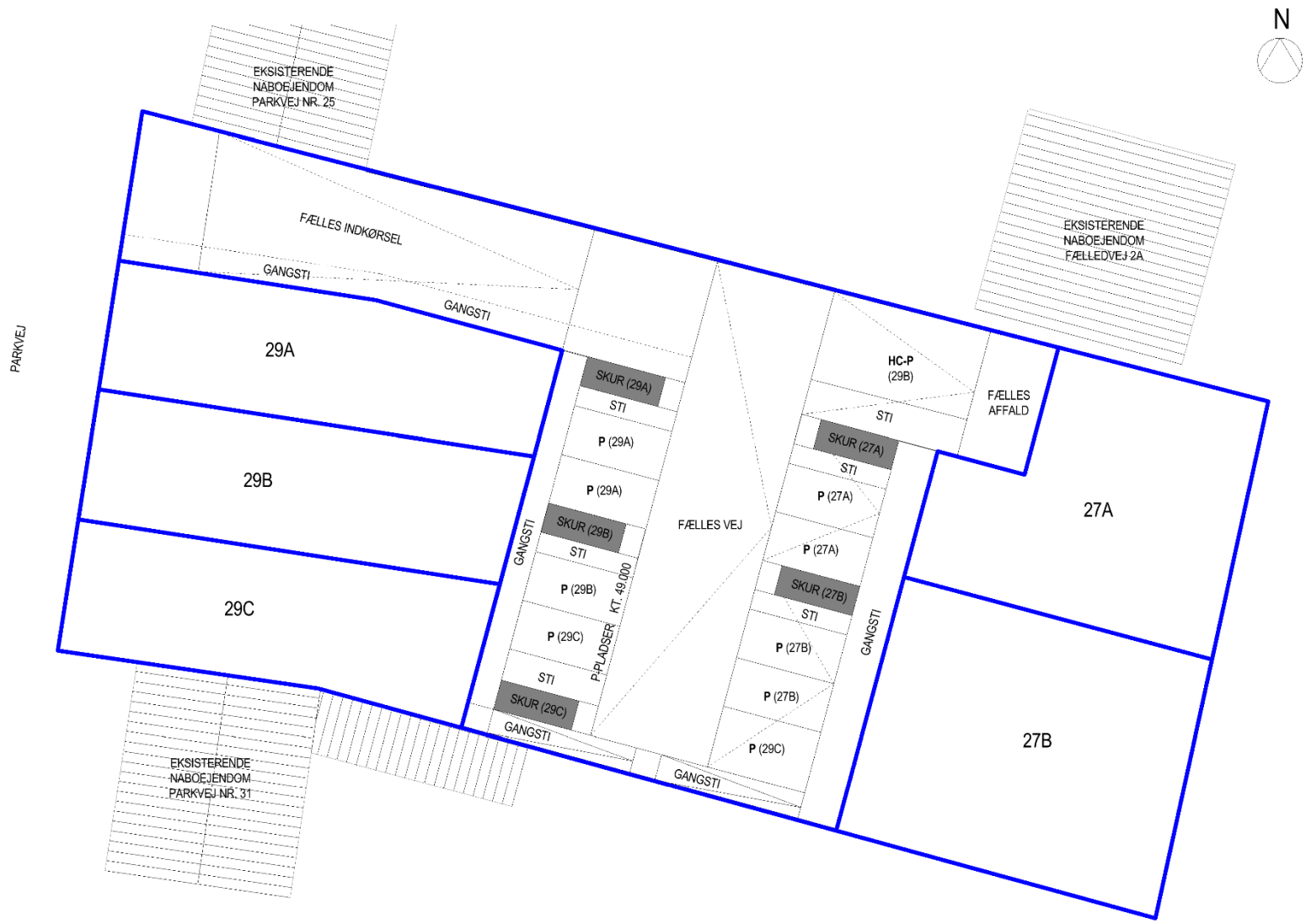
BILAG 1: MATRIKELKORT



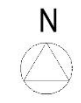
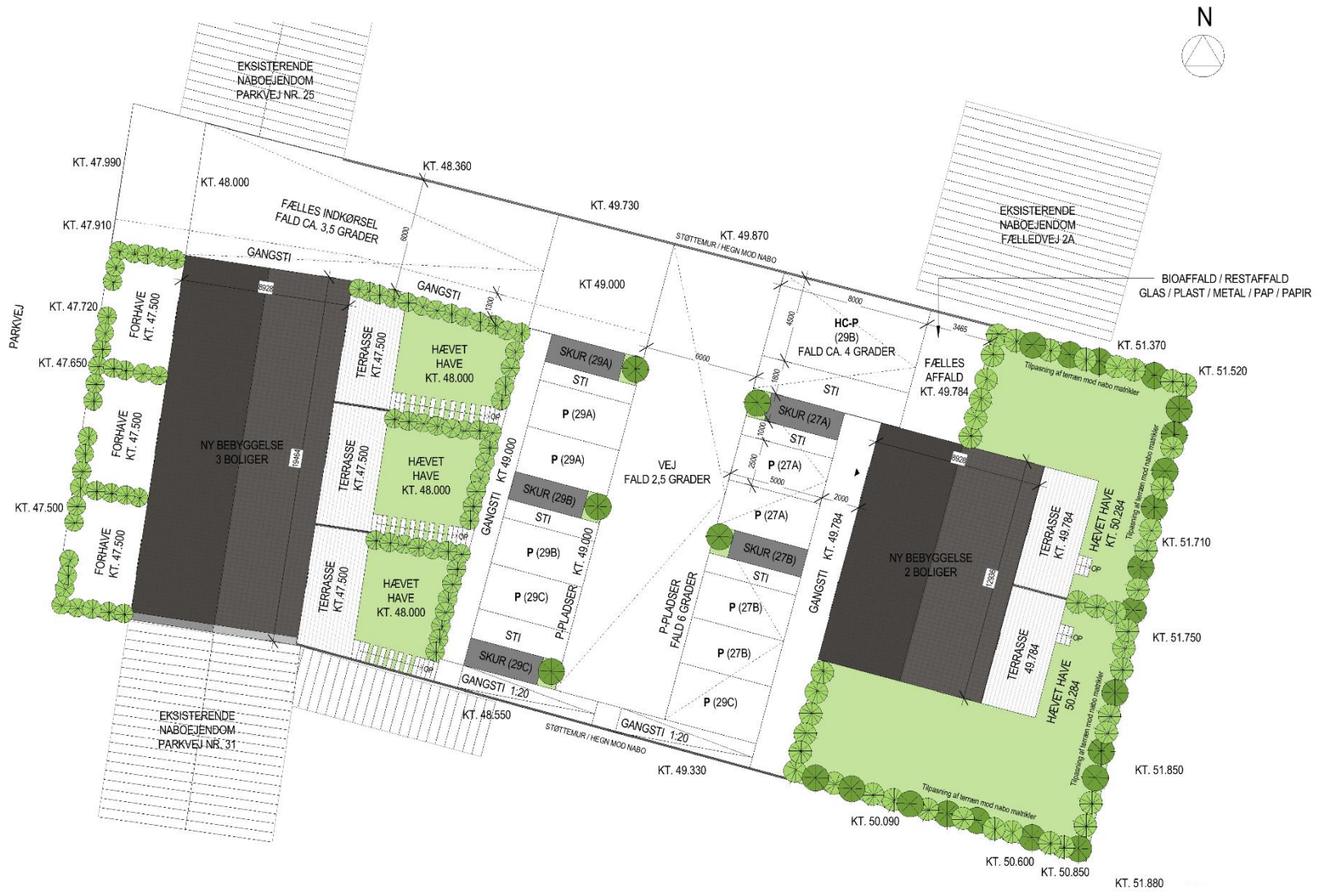
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: Udstykningsplan



BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGBEBYGGELSE PÅ PARKVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2021

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 20. september 2019 til den 15. november 2019.

Slagelse Kommune har modtaget 4 høringssvar. Høringssvarene har ikke ført til ændringer af kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr. nr. 337, 339a, 339b, 340, 341, 342c, 342b og 343, Slagelse Markjorder samt del af matr. nr. 7000cc beliggende ved Parkvej, Slagelse.

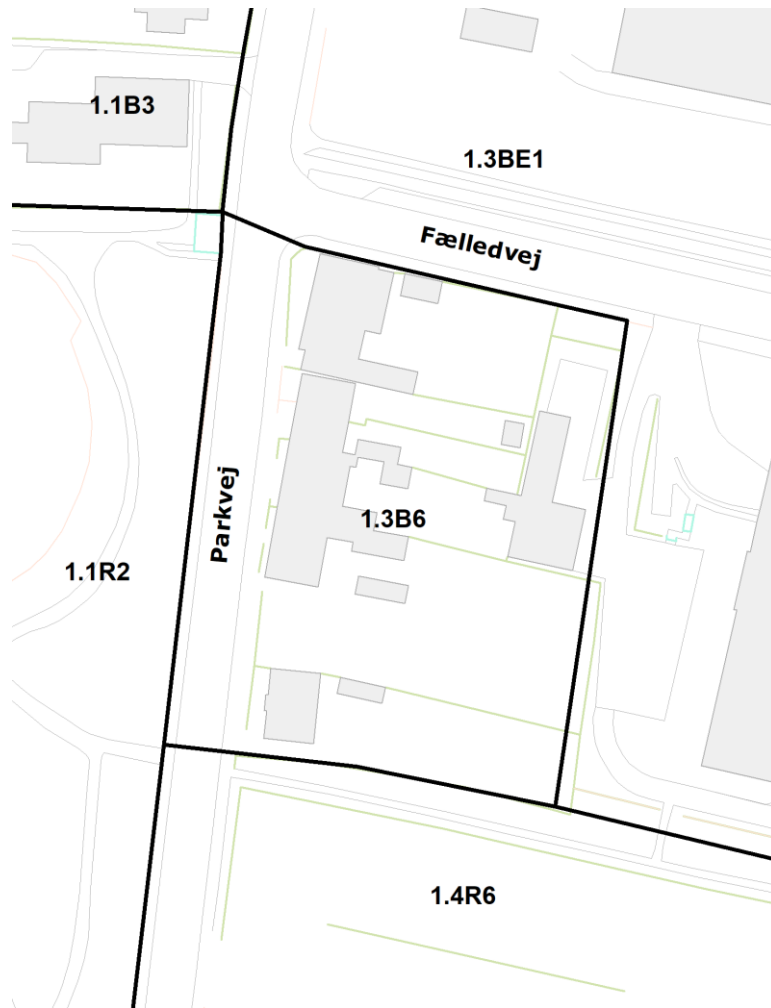
Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse inden for rammeområdet, samt øge etageantallet til 2 etager og bebyggelsesprocenten til 40 for området som helhed. Kommuneplantillægget giver mulighed for en fortætning i området, som også omfatter nabobebyggelsen.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 26. april 2019 til den 10. maj 2019. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.3B6.

For 1.3B6 gælder:

Plannummer: 1.3B6

Rammenavn: Parkvej-Fælledvej

Anvendelse generelt: Boligområde

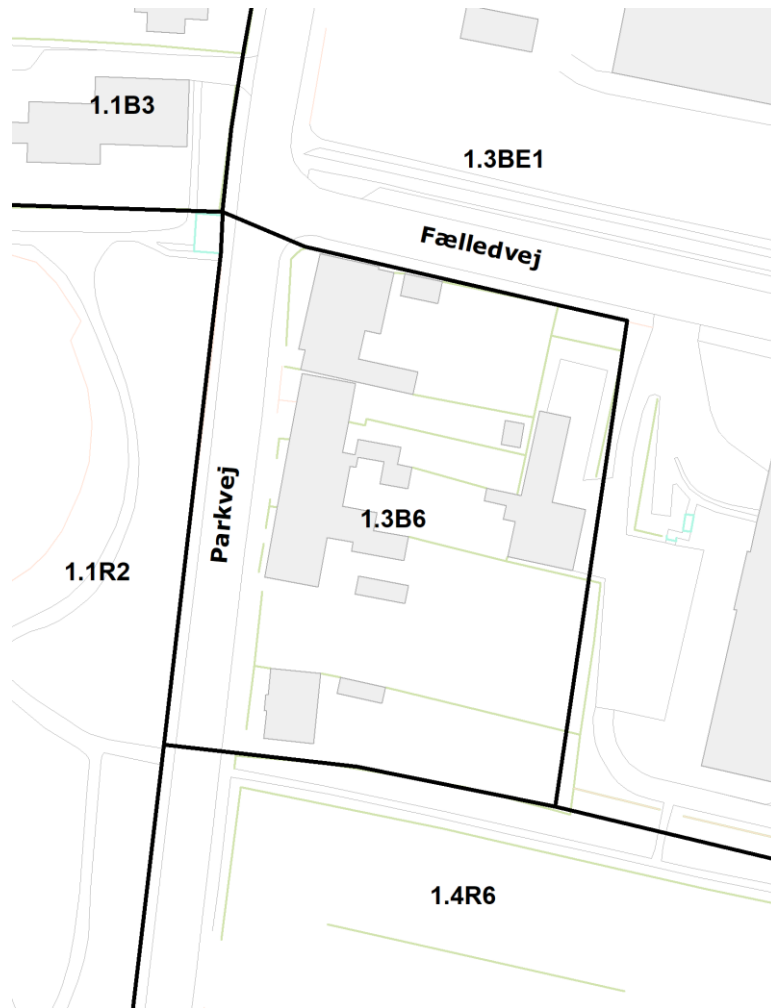
Anvendelse specifik: Boligområde - Åben-lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområde 1.3B6 ændres til følgende:

For 1.3B6 gælder:

Plannummer: 1.3B6

Rammenavn: Parkvej-Fælledvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde - Åben-lav og tæt-lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Maks. etageantal og højde: 2 etager

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30

Kommuneplantillæg nr. 30 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 16. september 2019.

Kommuneplantillæg nr. 30 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. oktober 2021.