



LOKALPLAN NR. 1258

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. xx

PUBLIKUMSRELATEREDE AKTIVITETER
KRÆNKERUPVEJ 14A, 4200 SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MÅNED 2021

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger en lovliggørelse af de allerede opførte bygninger på matriklen, samt muliggør fremtidige projekter på gården. De allerede opførte bygninger består af bl.a. en trætophytte, shelterplads, sauna, orangeri, teltplads og paintballbane.

Ertebjerggaard tilbyder STU-uddannelse for unge, med særlige behov. Som en del af forløbet, kan de unge få en ansættelse på gården, hvor de står for nogle af de nyopførte aktiviteter, for derigennem bl.a. at kunne udvikle deres sociale kompetencer.

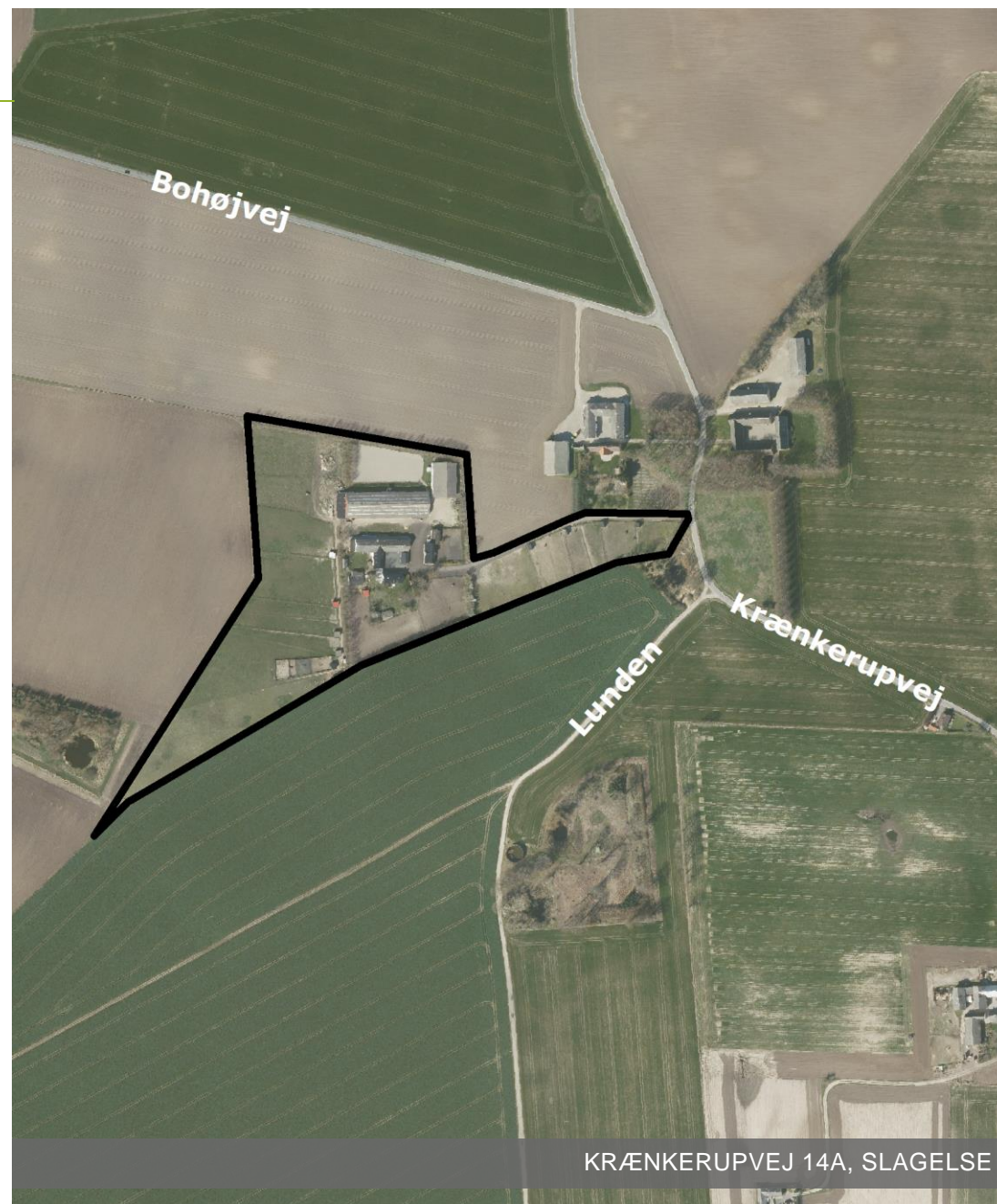
OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den **dd. måned 20åå** til den **dd. måned 20åå**.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den **dd. måned 20åå**.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk



KRÆNKERUPVEJ 14A, SLAGELSE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	13
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1258.....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	18
BILAG 1: MATRIKELKORT	28
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT (Kortet er ikke lavet endnu)	29
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	30
BILAG 4: FARVEKORT	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 nogle af de nyopførte aktiviteter ud, Sauna og Trætophytten.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 rekreativt formål og ungdomsinstitution med oplevelsesaktiviteter.
- 1.2 at fastlægge områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, oplevelsesaktiviteter og parkeringsarealer.
- 1.3 at sikre en afskærmende randbeplantning.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

4a

Ejerlav Krænkerup By, Havrebjerg

samt alle parceller, der efter den **dd. måned 2021** [dato for offentliggørelse] udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, og C som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

2.4 Bonusvirkning i forhold til landzone.

Lokalplanen giver bonusvirkning i forhold til etablering af:

- Parkering
- Ny bebyggelse til oplevelsesaktiviteter
- Nye boliger
- Terrænregulering
- Oplag
- Cafe og butik
- Samt aktiviteter i overensstemmelse med lokalplanen
- Put & take sø

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til ungdomsinstitution med tilhørende oplevelsesaktiviteter.

3.2 Anvendelse, delområde A

Området må anvendes til Boligområde.

Herunder,

- Privat bolig
- Boliger til eleverne
- Administration
- Udendørs aktiviteter
- Ridebane, stald og dyrepension
- Escaperooms, paintballbane og lignende aktiviteter

3.3 Anvendelse, delområde B

Delområdet må anvendes til Rekreativt område.

Herunder,

- Middelalderborg
- Middelalder landsby
- Aktivitetsområde med småbygninger til grill, orangeri, udekøkkener, shelter, nytteha-
ver og lignende
- Dyrehold
- Put & take sø

3.4 Anvendelse, delområde C

Området må anvendes til Tekniske anlæg.

Herunder,

- Parkering
- Dyrefold

§ 4 UDSTYKNING

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

4.1 Udstykning.

Ejendommen indenfor lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet fra offentlig vej skal ske fra Krænkerupvej.

Vejen udlægges i en bredde af 6 m, som måles fra randbeplantningens grænse.

5.2 Vejbump

Der skal etableres minimum 2 vejbump på adgangsvejen, på matriklen, for at sikre en passende kørselshastighed.

STIER

5.3 Stier

Der kan inden for området anlægges landskabsstier.

PARKERING

5.4 Parkering

Parkering skal ske inden for delområde C.

5.5 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 3 antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 2 handicapparkeringspladser have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.6 Befæstelse, veje

Adgangsvejen fra Krænkerupvej til parkeringspladsen skal udføres med en asfaltbelægning.

5.7 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: Græs, grus eller flise belægning

5.8 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med et materiale som giver et fast underlag, som ikke medfører støvgener.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning.

Skabe fra forsyningsvirksomheder skal integreres i bebyggelsen.

6.3 Antenner

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

6.4 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes eget varmforsyningsanlæg.

6.5 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende mekanisk rensning med nedsivningsanlæg. Anlæg til mekanisk rensning med nedsivning skal dimensioneres til at kunne håndtere spildevand fra besøgende. Der skal foretages en konkret vurdering af, om anlæggets kapacitet er tilstrækkelig i forhold til den forventede belastning.

Ved særarrangementer må der benyttes mobile toiletvogne med opsamlingstank.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter, delområde A

Ny bebyggelse må opføres som længehuse inden for de tilsvarende byggefelter, bygning 1-8, som vist på kortbilag 2.

Bebyggelse må opføres i max højde på 8,5 m.

Bygning 1-3 (beboelse) kan opføres i 1 1/2 etage.

7.2 Byggefelter, delområde B

Der kan opføres småbygninger i en trækonstruktion på op til 10-15 m², med en maxhøjde på 4,5m.

Bestemmelsen gælder ikke den eksisterende trætophytte. Der tillades ikke opførelse af flere trætophytter på matriklen.

Der kan opføres en bygning i træ på 5 x 20 m med en maxhøjde på 4,5 m.

Der kan opføres en middelalderlandsby i træ med en centerbygning på 50 m² og småbygninger på 15-25 m², med en maxhøjde på 4,5 m.

Der kan opføres en middelalderborg i træ på 25 x 20 m med en maxhøjde på 8m.

7.3 Byggefelter, delområde C

Der kan opføres læskure til heste.

7.4 Afstand til vejskel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel.

OMFANG

7.5

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 8%.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FARVER

8.1 Farver

Facader må kun fremstå i jordfarver.

TAGE

8.2 Tagform

Tage på bygning 1-8 skal udføres som sadeltage med en hældning på mellem 15 og 45 grader.

8.3 Taghældning, sekundære bygninger

Tage i delområderne kan udføres med en anden hældning.

8.4 Tage, farver

Tage skal fremstå i sorte farver

SKILTE

8.5 Skilte

Der må opsættes informationskiltning mod Krænkerupvej uden belysning.

Ad 8.1

Se Bilag 4: Farvekort

Ad 8.5

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Teknik og Miljø, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

I øvrigt henledes opmærksomheden på naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 934 af 27. juni 2017), som foreskriver, at

der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

8.6 Skilte

Der må inden for området opsættes mindre informationsskilte.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantningsbælte

Der skal langs områdets grænser etableres et 2,5 – 5 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2.

I matriklens nordøstlige hjørne, som vist på kortbilag 2, skal beplantningsbæltet anlægges med en bredde på 5 m, for at skærme for støjgener.

I kanten, nord for adgangsvejen Krænkerupvej, etableres en randbeplantning som består af hæk og højstammede træer, som sikrer skærmet udsyn til vejen, fra naboerne.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune, dette gælder dog ikke ved etablering af en put & take sø. Terrænregulering inden for 20 m fra naboskal må ikke finde sted.

9.3 Oplag

Oplag må kun finde sted inden for afskærmede arealer.

9.4 Lyskilder, størrelse

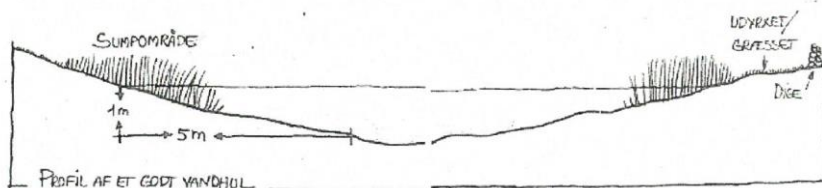
Lyskegler skal være nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Ad 9.2

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

Ad 9.5

Området er spildevandskloakeret og regnvand må ikke ledes til kloak. Regnvand skal derfor helt håndteres på egen grund. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.



Principsnit af en udgravet sø.

Generel kommentar

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

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

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

9.5 Regnvand

Afledning af regnvand skal håndteres helt på egen grund.

9.10 Put & take sø

Put & take søen må placeres, som i princippet, vist på kortbilag 2.

Inden anlæggelse af put & take søen, skal det sikres at alle krav og regler i forhold til miljøbeskyttelses loven overholdes.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret kloakering jf. 6.5.

10.2 Støj

Støjkilder i form af musikanlæg skal placeres inde i bygninger.

LOKALPLAN NR. 1258 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 63 || FORSLAG

10.3 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det ved støjberegning er sikret, at bebyggelsen kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj mod naboskel.

10.4 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret asfaltbelægning på adgangsvejen.

10.5 Parkering

Ny bebyggelse må tages i brug før der etableret det nødvendige areal til parkering.

10.6 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret randbeplantning jf. § 9.1.

10.7 Regnvand

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

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

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

Ad 13.2

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggellovgivningen. 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.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

13.1 Midlertidige retsvirkninger **[slettes i endelig lokalplan]**

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. 1157 af 1. juli 2020).

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 **dd. måned åååå** [dato for start på 8 ugers offentlighedsperiode] og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den **dd. måned åååå** [præcis 1 år efter].

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. 1157 af 1. juli 2020).

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.

Princippet 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 1258

Lokalplan 1258 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den **dd. måned 20åå.**

[Slettes i lokalplanforslag, indsættes inden endelig vedtagelse af lokalplan] Lokalplan 1258 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den **dd. måned 20åå.**

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 1258's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

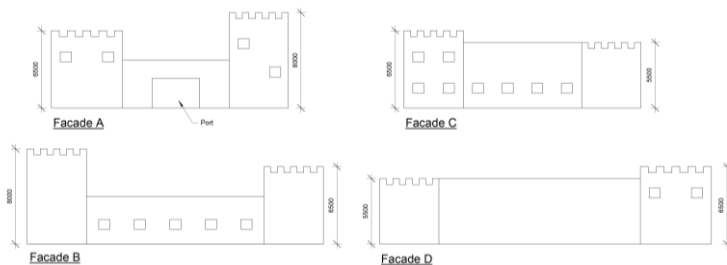
Lokalplanen er udarbejdet som grundlag for lovliggørelsen af de nyopførte aktiviteter på Ertebjerggaard. Disse aktiviteter indgår som en del af den STU-uddannelse som varetages på gården. Uddannelsen er for unge med særlige behov, som ikke passer ind i det ordinære uddannelsessystem. Til institutionen, er der tilknyttet små kommercielle aktiviteter, hundepension, eventaktiviteter, dyrehold mv. Disse aktiviteter er omdrejningspunkt, for at lære de unge om vilkårene, på det arbejdsmarked de sener skal ind på. Udover eleverne, er de nye aktiviteter også henvendt til folk udefra, som bl.a. kan leje shelters, trætophytten eller paintballbanen.



Aktivetsområde.



Shelterplads.



Facadetegninger af den nye Middelalderborg.

Formål

Lokalplan 1258 er udarbejdet som plangrundlag for at fastlægge omfanget af bebyggelsen som skal lovliggøres, og skabe grundlag for nye aktiviteter der kan indplaceres i området. Lokalplanen skal samtidig sikre, at området afskærmes af en randbeplantning, i forhold til omkringliggende landskab og nabobebyggelser.

Indhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den eksisterende Krænkerupvej. Vejen frem til parkeringspladsen skal udføres med en asfaltbelægning for at begrænse støj og støvgener. Langs vejen, skal der mod nord, etableres en højstammet beplantning.

Hele lokalplanområdet i øvrigt skal afgrænses af en 2,5 – 5 m bredt beplantningsbælte for at afskærme aktiviteterne i forhold til det omkringliggende landskab og naboer.

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet består af 8 primære bygninger. Bygning 1, den gamle hovedbygning, må anvendes til administration og 2 boliger. Bygning 2 og 3 må anvendes og ombygges til elevboliger. Bygning 4-8 må anvendes til aktiviteter for institutionen i form af ridehal, stald, dyrepension, paintballbane og lignende aktiviteter.

Delområde B må anvendes til forskellige eventaktiviteter i forskellige småbygninger, samt middelalderlandsby, middelalderborg og nyttehaver. Der må anlægges en put & take sø i delområde B. Forud for anlæggelsen skal det dokumenteres, at søen ikke påvirker miljøet og andre afløb.

Delområde C anlægges til parkering og dyrefold.

Den eksisterende bebyggelse kan bevares og ombygges inden for sin nuværende udstrækning. Bebyggelsen skal fremstå i hvide og sorte farver.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

Særligt værdifulde landbrugsområder:

Hele lokalplanområdet er omfattet af udpegningen for særligt værdifulde landbrugsområder. Udpegningen skal sikre, at der stadig er landbrugsjord til rådighed. De særlig værdifulde landbrugsområder er udpeget ud fra en vurdering af dyrkningsjordens sammensætning, terrænhældning samt mulighederne for tilladelse til markvanding samtidig med, at der er taget hensyn til lavbundsarealer, arealer i klimazonen og kerneområder.

Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på de arealer som er udlagt til landbrug på matriklen. De nyopførte bygninger, er ikke placeret på markerne, og det er kun ved anlæggelse af put & take søen og middelalderlandsbyen, at der inddrages et mindre område af markerne.

Landskabskarakter:

Lokalplanområdet er beliggende i et landskabskarakter område, da landskabet er udpeget til Stillinge Morænelandskab.

I henhold til kommuneplanen 9.4.4 kan der som udgangspunkt ikke beplantes på den beskyttede landbrugsflade. Nødvendige anlæg og bebyggelse skal etableres under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold.

Skovrejsning:

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for ønsket skovrejsning udpegning. Dette betyder at der kan plantes skov i området.

Skove kan bidrage til at forbedre vandmiljøet, og de kan bidrage til at tilbageholde og optage vand, så risikoen for oversvømmelser reduceres. De kan også optage og lagre CO₂ og dermed modvirke global opvarmning. Og de kan skabe nye levesteder for vilde dyr og planter og på lang sigt styrke biodiversiteten.

Kommuneplanens rammedel

Der er ingen gældende rammebestemmelser for lokalplanområdet.

Lokalplan 1258 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser idet at der ikke er gældende bestemmelser for dette område. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. xx

Områdets formål ændres til rekreativt formål med uddannelses institution.

Der er gennemført en idéfase fra den 28. juni 2021 til den 26. juli 2021. Kommunen modtog i alt 2 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Disse har ført til ændringer i lokalplanen:

- Asfaltering af adgangsvejen for at minimere støj og støvgener for naboerne
- Randbeplantning rundt om hele matriklen for at minimere gener for naboerne

Kommuneplantillægget er at finde på side **XX**.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugsstyrelsen

Matriklen er omfattet af landbrugspligt, da den er over 2 ha (20.000 m²).

Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme, fx ved køb og salg.

Lovens formål er:

- at landbrugsejendomme skal drives landbrugsmæssigt
- at erhvervet skal sikres en bæredygtig udvikling og konkurrenceevne
- at bosætning og udvikling i landdistrikterne tilgodeses
- at landbrugets selveje og produktionsgrundlag bevares

Ved ophævelse af landbrugspligten, skal der søges tilladelse til dette, ved Landbrugsstyrelsen.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Put & take sø

Ved anlæggelse af put & take søen på matriklen, skal der søges godkendelse til dette, ved Slagelse kommune. Søen skal overholde alle krav og regler om anlæggelse, som er bestemt af miljøbeskyttelses loven.

Terrænregulering

I tilfælde af at der ønskes en terrænregulering på matriklen på mere end +/- 0,5 m, på andre steder end der hvor der ønskes etableret en put & take sø, skal der søges dispensation til dette, ved Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanen ændrer ikke på gårdens eksisterede bebyggelse, som består af ca. 7 bygninger. Den nærmeste nabo er ca. 200 m væk, og lokalplanen skal derfor tages højde for mulige støjgener i forhold til naboerne.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Krænkerupvej.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger et stykke udenfor byerne, og offentlig transport er derfor ikke muligt fra gården.

Landskabelige og rekreative forhold

Gården har store udearealer med mulighed for mange forskellige aktiviteter.

Servitutter

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

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

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

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

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

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

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger 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.

Put & take søens bund må ikke etableres dybere end 3 m under nuværende terræn, og lerdækket over det øverste vandførende sandlag må ikke gennemgraves. Der må af hensyn til risikoen for grundvandforurening ikke tilføres medicin eller andre miljøfremmede stoffer til søen, eller forekomme aktiviteter i umiddelbar nærhed af søen, der kan forurene vandet i søen.

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.

Støjbelastningen fra virksomhedens aktiviteter skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning ved boligområder for åben og lav boligbebyggelse som er: 45/40/35 dB(A) i henholdsvis dag-, aften- og natperioden.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Spildevand i form af almindelig husholdningsspildevand fra ejendommen ledes til mekanisk rensning med nedsivning.

Anlæg til mekanisk rensning med nedsivning skal dimensioneres til at kunne håndtere spildevand fra museets besøgende. Ved særarrangementer forventes anvendt mobile toiletvogne med opsamlingsstank.

Det bør overvejes om spildevand fra ejendommen skal ledes til eksisterende kloakledning i nærområdet. Dette vil i givet fald kræve et tillæg til Slagelse Kommunes Spildevandsplan.

Regnvandshåndtering

Området er spildevandskloakeret og regnvand må ikke ledes til kloak. Regnvand skal derfor helt håndteres på egen grund. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes af Løve-Knudstrup Vandværk i Kalundborg Kommune. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Løve-Knudstrup Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

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

Ledningsanlæg

Ledninger skal fremføres som jordkabler.

Varmeplanlægning

Ejendommen opvarmes ved egen varmforsyning i form af nedgravet/underjordisk olietank.

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 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.

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 er kommet med følgende udtalelse om lokalområdet:

Nyere tids interesser:

Ejendommen på adressen er på målbordsblade markeret som Ærtebjerggård, og placeret lidt vest for by gaden i Krænkerup landsby. Krænkerup blev udskiftet i 1782 i stjerneform og var også den gang en lille landsby. To gårde blev flyttet ud, heriblandt nuværende Ærtebjerggård.

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.

Bebyggelsen er i dag opført fra starten af 1900-tallet, det store ridehus (bygning 8) er fra 2001. Den store bebyggelse Ærtebjerggård trækker landsbyen væk fra landsbygaden, og det vil være at foretrække, at eventuel ny bebyggelse placeres så landsbyen ikke opløses yderligere.

Arkæologi/jordfund:

Mod øst er der en nedlagt gård fra landsbyen på dele af arealet og mod vest ligger agernavnet/marknavnet "Tofte Øye", der kan tyde på en evt. tidligere bebyggelse fra vikingetid eller tidlig middelalder. Jordarbejder tæt på landsbyen kan berøre resterne af den nedlagte gård og jordarbejder mod vest evt. spor af en tidligere bebyggelse fra yngre jernalder/vikingetid. Museet anbefaler derfor at bygherre olign. god tid før evt. jordarbejder indhenter udtalelse jf. museumslovens §25 for at undgå uplanlagte udgifter og standsning ved fund af 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. 973 af 25. juni 2020) 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).

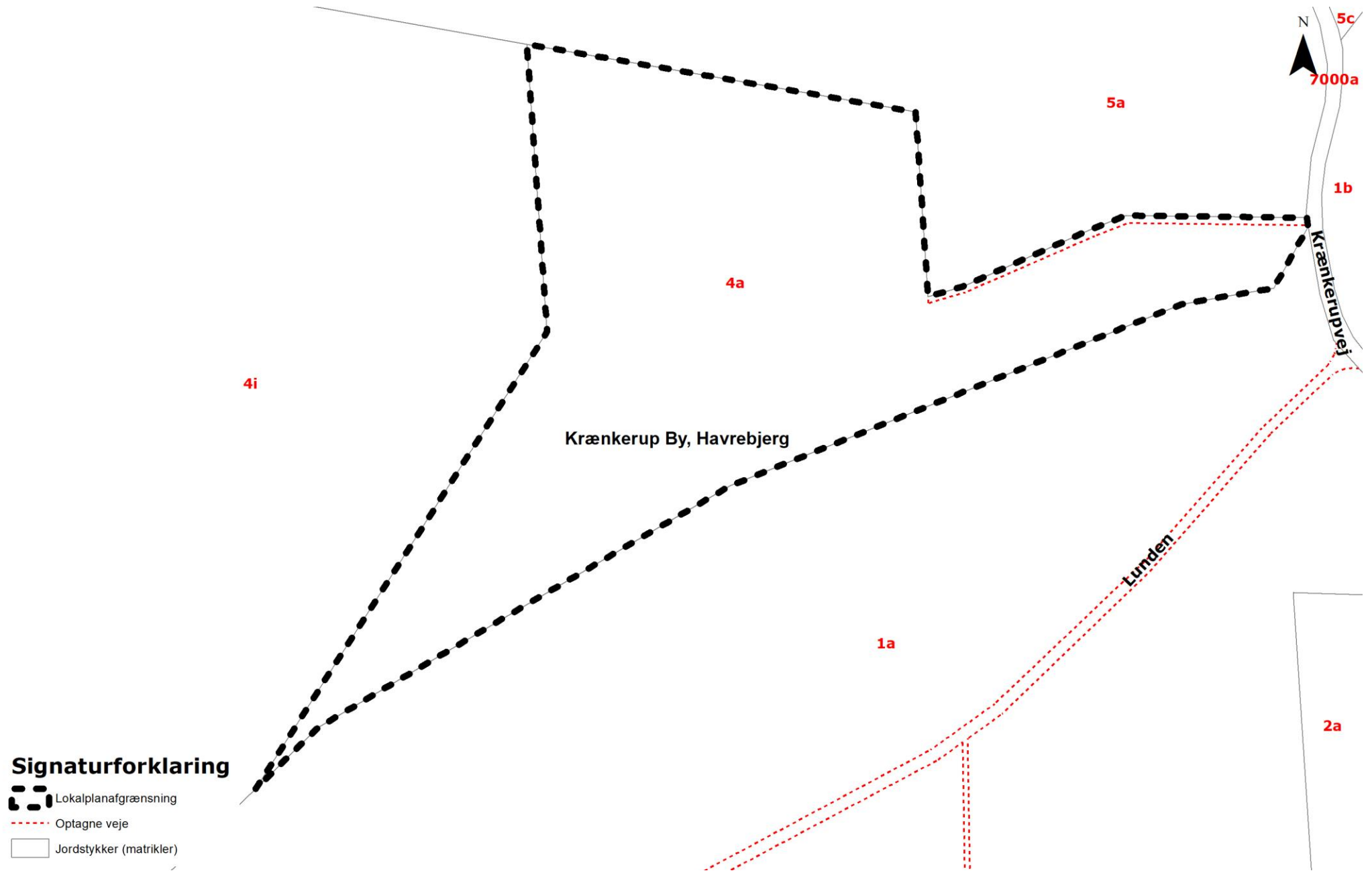
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Matriklen fremstår i dag med nyopførte aktiviteter til både de unge på STU-forløbet og besøgende udefra, som skal lovliggøres med lokalplanen. Der ønskes muligheden for, i fremtiden, at kunne opføre bl.a. en middelalderborg og Put & Take sø.

Inden anlæggelsen af en ny Put & Take fiskesø, skal det sikres at alle krav og regler i forhold til miljø- og naturbeskyttelses lovgivningen er overholdt.

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

BILAG 1: MATRIKELKORT



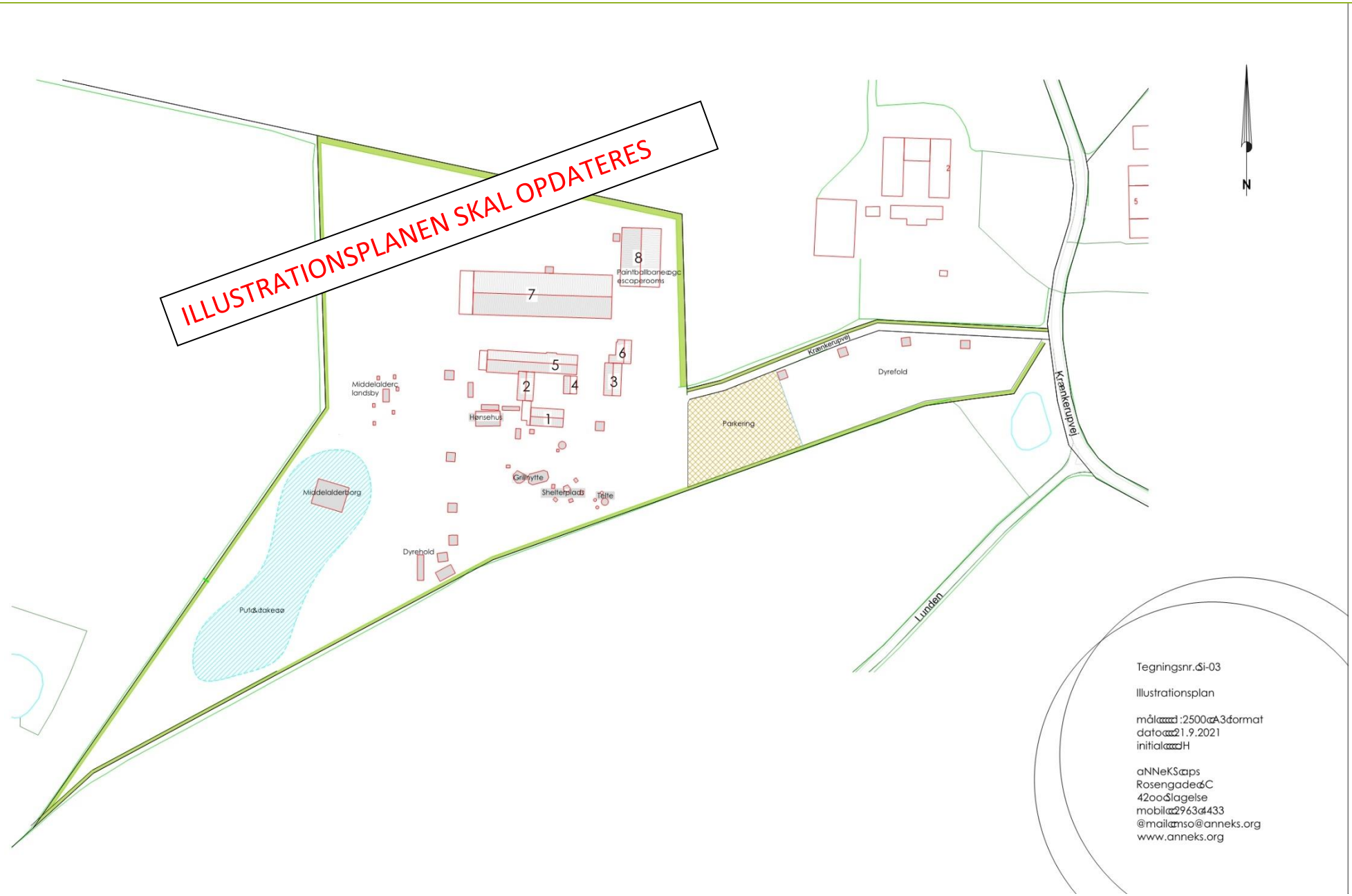
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

Signaturforklaring

- dumline
- Beplantningsbælte
- Byggefeiter
- Delområder
- Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Vejkant
- Anlæg_diverse
- Havn
- Vandløbsmidte
- Sø
- Brugsgrænse
- Hegn
- Krat_bevoksning
- Sand_klit
- Skov
- Vådomraade



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



ILLUSTRATIONSPLANEN SKAL OPDATERES

Tegningsnr. SI-03
 Illustrationsplan
 mål: 1:2500 A3 format
 dato: 21.9.2021
 initial: H
 annekstap
 Rosengade C
 4200 Slagelse
 mobil: 29634433
 @mail@so@anneks.org
 www.anneks.org

BILAG 4: FARVEKORT

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

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn