

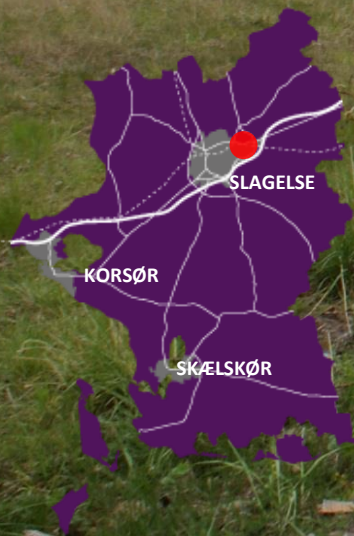
LOKALPLAN NR. 1182

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51

BOLIGER MELLEM SORØVEJ OG NØRREÅS,
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2017



HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af boliger i op til to etager placeret på et areal beliggende mellem Sorøvej og Nørreås i Slagelse Øst. Lokalplanen erstatter eksisterende Lokalplan 135 – Rækkehusbebyggelse ved Sorøvej/Nørreås, da denne med sin formålsbestemmelse kun tillader en meget begrænset form for boliger.

Den nye lokalplan fastlægger en bebyggelsesplan for området samt retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering. Den nye bebyggelse består af op til 12 boliger i form af 6 dobbelthuse med tilknyttede parkeringspladser og opholdsarealer.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 9. juni 2017 til den 4. august 2017.

Slagelse Kommune har modtaget i alt 4 bemærkninger, hvoraf den ene indeholder 6 underskrifter fra naboer. Høringssvarene giver anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Lokalplanområdet forsynes med naturgas
- Der etableres et træhegn i en højde af 1,8 m i naboskel mod øst og vest
- Det er ikke tilladt at opstille antenner og paraboler i området
- Der må ikke opføres altaner, udvendige trapper eller svalgeange i området



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
OFFENTLIG HØRINGDET 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.....	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	11
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1182.....	14
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	15
BILAG 1: MATRIKELKORT	25
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	26
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	27
BILAG 4: FACADER.....	28
BILAG 5: BYGNINGS- OG FACADEHØJDE.....	29
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51.....	30

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 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 eksempel på et område inden for lokalplanområdet i Høje-Taastrup, hvor der er synligt, at se terrænets hældning i området. Terrænet falder fra øst mod vest inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) 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 bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

214c og 215.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

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 5.3

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.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Området må udstykkes som højst 12 grunde eksempelvis som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Nørreås som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal anlægges en ny forstærket overkørsel ud mod Nørreås.

5.2 Vejbredde

Adgangsvejen udlægges i en bredde af minimum 7 m som vist i princippet på kortbilag 2.

STIER

5.3 Stier

Der udlægges areal til en minimum 2 m bred sti fra boligområdet til Sorøvej som vist i princippet på kortbilag 2.

PARKERING

5.4 Parkering

Der anlægges areal til parkering. Parkeringen skal overholde følgende parkeringsnorm:

- Minimum 1½ P-pladser pr. boligenhed.

5.5 Handicapforhold

Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

Ad 5.6

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

BEFÆSTELSE
5.6 Befæstelse

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Antenner og paraboler

Det er ikke tilladt at opstille antenner og paraboler i området.

6.2 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende separatkloak.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING
7.1 Byggefelter

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

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² kan opføres uden for byggefeltet.

Der gøres opmærksom på, at lokalplanområdet gennemskæres af hovedledninger for regn- og spildevand, og at al bebyggelse i området skal opføres minimum 2 meter til disse. Se ledningernes placering på kortbilag 2.

7.3 Afstand til skel

Ny bebyggelse i byggefeltet må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel langs lokalplanområdets afgrænsning. Undtaget er dog mindre, sekundære bygninger som nævnt i § 7.2.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 55 %.

7.5 Boliger

Der må maks. opføres 12 boliger inden for byggefeltene.

7.6 Etager

Bygninger må opføres i maks. 2 etager.

7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden i byggefeltet må ikke overskride 8,5 m i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstenene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Ydervægge skal fremstå som teglsten i blank mur eller med filtset/pudset overflade.

8.2 Farver

Der må kun anvendes teglsten i hvide, grå, gule eller brune nuancer.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/3 af facaden) må udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas, træ, plader eller metalbeklædning.

8.4 Sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med beklædning i træ og skal fremstå i træets naturlige farve, sort eller jordfarver. Evt. drivhuse må opføres i glas.

8.6 Udformning

Bebyggelsen skal ved sin udformning og sine proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens funktion og i forhold til omgivelserne.

Ad 8.4

Jordfarverne findes i den klassiske pigment-farveskala, hvor der eksisterer hvide, gule, røde, brune, grønne, blå og sorte pigmenter, samt 10 klassiske blandingsfarver.

8.7 Altaner, udvendige trapper og svalegange

Der må ikke opføres altaner, udvendige trapper eller svalegange i området.

TAGE

8.8 Tagform

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning mellem 30 og 45°.

8.9 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som redskabsskure, cykelskure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m² må opføres med en anden taghældning end hovedbebyggelsen.

8.10 Tagmaterialer

Tagbeklædning skal udføres med røde tagsten.

Evt. glaserede tegl må have en maksimal glansværdi på 20 og må ikke virke blændende.

8.11 Tagmaterialer, sekundære bygninger

Tagbeklædning på redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² må udføres med andre materialer.

8.12 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.13 Solceller

Solceller skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

SKILTE

8.14 Skilte

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

VINDUER

8.15 Vinduer

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

Ad 8.12

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og op-suger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

Ad 8.13

Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

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 9.3

Bestemmelsen vedrører kun bygningens stueetage.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HEGN

9.1 Hegn

Hegn i naboskel mod øst og vest skal være træhegn i 1,8 meters højde som vist på kortbilag 2. Hegnet må gerne suppleres af et levende hegn på indvendig side. Det levende hegn må maks. være i samme højde som træhegnet.

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.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.4 Fælles friarealer

Den nordlige del af vejarealet er udlagt i en bredde af ca. 7-12 meter, så det ligeledes kan have en funktion som fælles opholdsareal for boligerne, som vist på kortbilag 2.

9.5 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer, fælles parkeringsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere, campingvogne eller andet oplag.

9.6 Oplag

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

Ad 9.8

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.9

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad 9.10

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

Ad 10.1

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

9.7 Støjafskærmning

Såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, skal der etableres støjafskærmning ud mod Sorøvej.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.8 Renovation**

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

9.9 Lyskilder

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

9.10 Regnvand

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Fjernvarme

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

10.2 Kloakering

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

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 grund-
vand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivnin-
gen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandfor-
synings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med
beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyn-
des, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterføl-
gende og inden ibrugtagning.

10.3 Vejadgang

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

10.4 Støj

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

10.5 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er koblet på eksisterende regnvandsnet.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

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

11.2 Opgaver

Grundejerforeningerne er forpligtet til at forestå al drift og vedligeholdelse af fælles områder, herunder beplantning, vej, fællesparkering, belysning og stier.

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

11.3 Pligt

Grundejerforeningerne er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

11.4 Oprettelse

Der skal oprettes en grundejerforening, når senest halvdelen af grundene er taget i brug.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan 135, ophævelse

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1182 ophæves Lokalplan 135 for rækkehusbebyggelsen ved Sorøvej/Nørreås, vedtaget den 9. oktober 1989, i sin helhed.

SERVITUTTER

12.2 Eksisterende servitutter

Der findes eksisterende servitutter, men disse ophæves ikke med vedtagelsen af lokalplanen.

§ 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

Ad 12.2

De eksisterende servitutter er nævnt under afsnittet "Servitutter" på side 19 i lokalplanen.

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.

enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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 1182

Lokalplan 1182 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 2. juni 2017.

Lokalplan 1182 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt den 4. september 2017.

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 1182's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Slagelse Kommune har, på baggrund af konkret ansøgning, besluttet at udarbejde en lokalplan for nye boliger mellem Sorøvej og Nørreås. Lokalplanområdet ligger i Slagelse Øst i et område præget af boliger. Der eksisterer en lokalplan for området; Lokalplan 135, der udlægger arealet til tæt-lav boliger. Formålsbestemmelsen i denne lokalplan gør, at der ikke kan opføres andet end 12 tæt-lav boliger i form af 4 længer på grunden. Af denne grund erstattes eksisterende lokalplan for området med en ny. Den nye lokalplan ledsages yderligere af et kommuneplanteil-



Lokalplanområdet set fra nord mod syd. I baggrunden ses boligerne på den modsatte side af Nørreås.

læg, der øger antallet af etager i lokalplanområdet fra 1½ etage til 2 etager samt hæver bebyggelsesprocenten fra 30 til 55. Den oprindelige maksimale højde på 8,5 meter i kommuneplanrammen for bebyggelse i området fastholdes dog i den nye lokalplan.

Formål

Formålet med Lokalplan 1182 er at give mulighed for ny bebyggelse med attraktive boliger i et eksisterende boligområde i Slagelse Øst. Området ligger i umiddelbar nærhed til både indkøb, skoler, børneinstitutioner, infrastruktur samt rekreative interesser, hvilket gør det oplagt til boligbebyggelse.

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 6 dobbelthuse med i alt 12 boliger i op til 2 etager. Der etableres minimum 1½ parkeringsplads pr. boligenhed, hvilket betyder minimum 18 parkeringspladser i tilknytning til bebyggelsen med indkørsel til området via Nørreås. Vejarealet udlægges i 7 meter, og der etableres en sti fra boligområdet til Sorøvej. De nye boliger opføres med saddeltag, og der hører en have til hver bolig.



Lokalplanområdet ses til højre for naboens indkørsel. Sorøvej ses i baggrunden.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

I retningslinjerne for Slagelse Kommuneplan 2013 står der følgende om boligudvikling:

1.2.1 Nye boliger kan opføres i byområder, lokalplanlagte landsbyer og afgrænsede landsbyer.

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

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3B11, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3B11

Rammenavn: Klosterbanken kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan 1182 er ikke i overensstemmelse hermed. Lokalplanen forudsætter dermed et kommuneplantillæg, hvori bebyggelsesprocenten og det maksimale etageantal øges.

Kommuneplantillæg nr. 51

I Kommuneplantillæg nr. 51 øges bebyggelsesprocenten til 55 og det maksimale etageantal til 2 etager.

Kommuneplantillægget er at finde på side 30.

Lokalplan 135

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 135, der giver mulighed for 12 boliger i 4 længer. Bebyggeshøjden er fastsat til maks. 7,5 meter, bebyggelsesprocenten til maks. 40 og etageantallet til maks. 1½ etage.

Lokalplan 135 ophæves ved vedtagelsen af Lokalplan 1182 – Boliger mellem Sorøvej og Nørreås, Slagelse.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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



På billedet ses erhvervsbygninger på den modsatte side af Sorøvej samt naboboliger vest for lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse

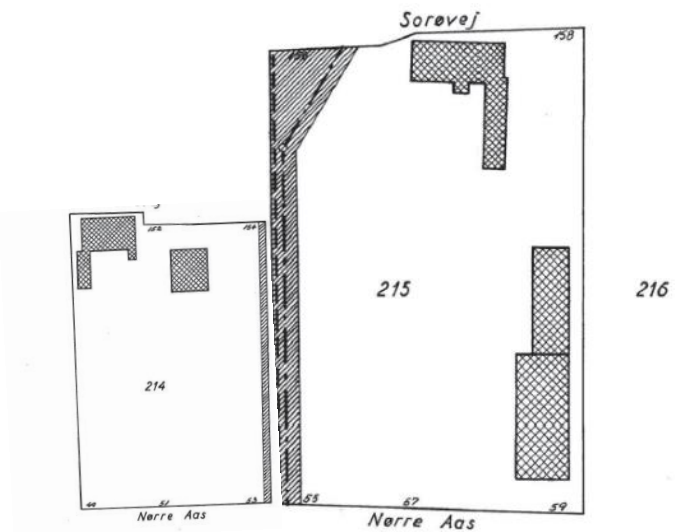
Lokalplanområdet omfatter ingen eksisterende bebyggelse. Mod syd, øst og vest grænser lokalplanområdet op til boligejendomme med adgang fra Nørreås. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Sorøvej.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er beliggende mellem Sorøvej mod nord og Nørreås mod syd i et område præget af blandet boligbebyggelse. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nørreås, som munder ud i Klosterbanken i vest og Pantholm i øst. Nørreås er en forholdsvis rolig boligvej.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger omkring 100 meter fra busstoppesteder langs Sorøvej, hvorfra der kører busser mellem Ringsted og Slagelse.



Det skraverede areal i midten viser zonen på 2 meter rundt om spildevands- og regnvandsledningerne, hvor der ikke må placeres bebyggelse eller plantes træer.

Skoler og institutioner

Inden for en radius af ca. 500 meter fra lokalplanområdet ligger bl.a. Søndermarksskolen, Klostermarksskolen, Birkelunden Fritidscenter samt Børneinstitutionen Byskovgård.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i et blandet by- og boligområde i den østlige del af Slagelse ca. 1,5 km fra Slagelse Lystskov og Trelleborg Golfklub.

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.: 215, Slagelse Markjorder

Servitut tinglyst: 21. november 1956

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

Deklarationen foreskriver, at der er lagt kloakledninger langs skellet mellem matr.nr. 214c og 215, Slagelse Markjorder, og at det er forbudt at placere bebyggelse eller plante træer inden for 2 meter fra disse.

Matr.nr.: 214c, Slagelse Markjorder

Servitut tinglyst: 21. marts 1969

Titel: Deklaration vedr. kloakanlæg

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

Deklarationen foreskriver, at der er lagt kloakledninger langs skellet mellem matr.nr. 214c og 215, Slagelse Markjorder, og at det er forbudt at placere bebyggelse eller plante træer inden for 2 meter fra disse.

Matr.nr.: 215, Slagelse Markjorder

Servitut tinglyst: 21. marts 1969

Titel: Deklaration vedr. kloakanlæg

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

Deklarationen foreskriver, at der er lagt kloakledninger langs skellet mellem matr.nr. 214c og 215, Slagelse Markjorder, og at det er forbudt at placere bebyggelse eller plante træer inden for 2 meter fra disse.

Matr.nr.: 215, Slagelse Markjorder

Servitut tinglyst: 20. februar 1974

Titel: Byggelinier

Påtaleberettiget: Vejbestyrelsen (Slagelse Kommune er i dag vejbestyrelse)

Byggelinje beliggende i en afstand af 20 m fra vejmidten på Sorøvej. Da vejen oprindeligt fungerede som hovedvej, inden anlæggelsen af motorvejen, var det vigtigt at friholde et areal til begge sider for vejen, så der var mulighed for at udvide den. Dette er ikke længere relevant, og servituttten blev ophævet med vedtagelsen af Lokalplan 135, som er gældende for lokalplanområdet indtil vedtagelsen af indeværende Lokalplan 1182.

Matr.nr.: 215, Slagelse Markjorder

Servitut tinglyst: 17. november 1983

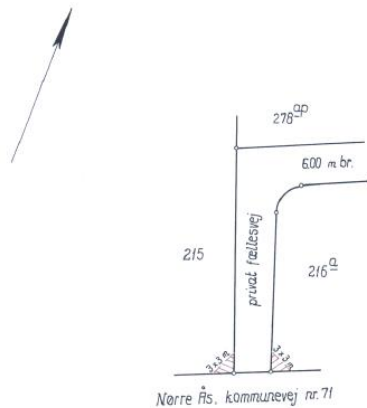
Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

Deklarationen foreskriver, at der skal være et oversigtsareal på 3 x 3 meter på matr.nr. 215 og 216a, Slagelse Markjorder, som følge af overkørslen på matr.nr. 278ax, Slagelse Markjorder.

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.

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



De røde skraveringer ud til Nørreås viser det tinglyste oversigtsareal.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er kortlagt på V2, jf. jordforureningsloven. Ved ændring af arealanvendelse til følsom anvendelse, som boliger, børneinstitution, skoler og offentlige legepladser, skal der derfor ansøges ved kommunen om en § 8-tilladelse inden påbegyndelse af projektet, jf. jordforureningsloven (*lovbekendtgørelse nr. 1190 af den 27. september 2016*).

Området er endvidere omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven § 71 (*lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016*).

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er omfattet af den statslige grundvandskortlægning, som blev afsluttet ved udgangen af 2015. Området er ikke omfattet af et Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO). Af "*Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplunde til almene vandforsyninger uden for disse*" (nr. 1697 af 21/12/2016) fremgår det, at kommunen skal friholde OSD og BNBO for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Boligformål udgør ikke en væsentlig fare for forurening af grundvandet, og lokalplanen er dermed ikke i konflikt med udpegningen som område med særlige drikkevandsinteresser.

På grund af generelt høj grundvandsstand i Slagelse by er det ikke tilladt at aflede regnvand til egentlige nedsivningsanlæg (faskiner).

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 ligger i separatkloakeret opland.

Grunden gennemskæres af en hovedledning for spildevand, hvortil der skal være en afstand på minimum 2 meter, når arealet skal bebygges. Bebyggelsen er placeret minimum 2 meter fra ledningen, se kortbilag 2.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømning skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystemet.

Grunden gennemskæres af en hovedledning for regnvand, hvortil der skal være en afstand på minimum 2 meter, når arealet skal bebygges. Bebyggelsen er placeret minimum 2 meter fra ledningen, se kortbilag 2.

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 husholdningsaffald. Adgangsvejen til affaldsbeholderstandpladsen skal godkendes af Slagelse Kommune i forbindelse med projektering af nyt byggeri.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med naturgas.

Handicaptilgængelighed

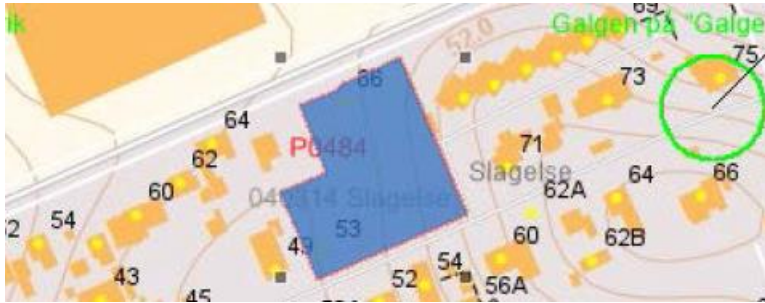
Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

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 byggetiladelse 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.

MILJØVURDERING

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 ikke er bemærkninger om nyere tids fund i området. Museet har ikke kendskab til registrerede fortidsminder inden for eller i umiddelbar nærhed af lokalplansområdet. Lokalplansforslaget er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser, og da der tillige ifølge ældre kort tidligere har været bebyggelse på dele af arealet, skønnes lokalplanområdet samlet set ikke at rumme forhold af afgørende arkæologisk værdi.

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

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10.05.2017) 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.

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

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 at 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.

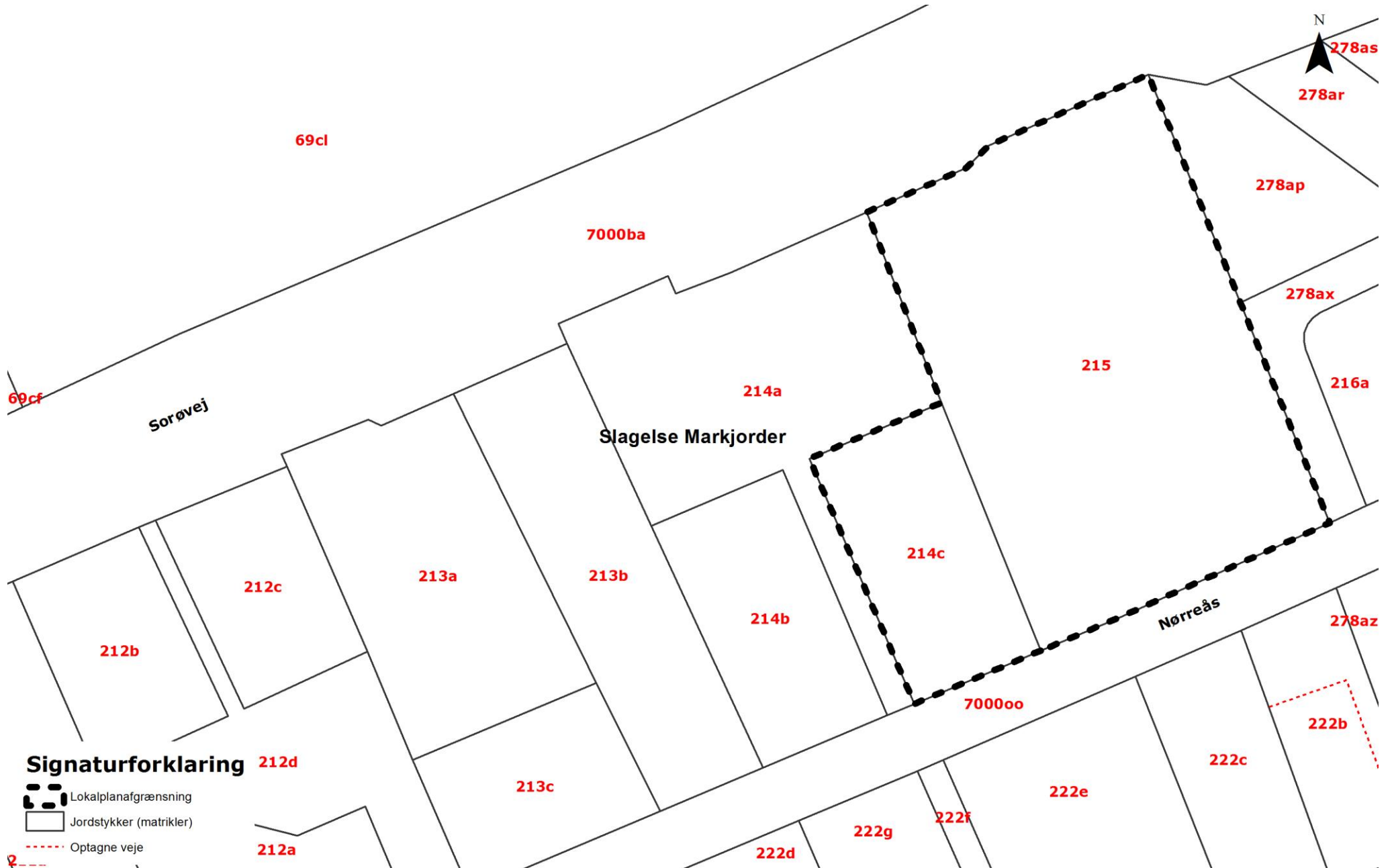
Sammenfatning af miljøvurderingsscreening for Lokalplan 1182

Lokalplanen kan danne grundlag for ny boligbebyggelse på op til 12 boliger. Området er omfattet af Lokalplan 135, som erstattes af den nye lokalplan.

Grunden gennemskæres af hovedledninger for både regn- og spildevand, til hvilke der er en respektafstand på min. 2 m.

Matriklerne i lokalplanområdet er kortlagt på V2, jf. jordforureningsloven. Ved ændring af arealanvendelse til følsom anvendelse, som boliger, børneinstitution, skoler og offentlige legepladser, skal der derfor ansøges ved kommunen om en § 8-tilladelse inden påbegyndelse af projektet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Spildevandsledning
-  Regnvandsledning
-  Byggefelter
-  Vej
-  Sti
-  Oversigtsareal
-  Træhegn

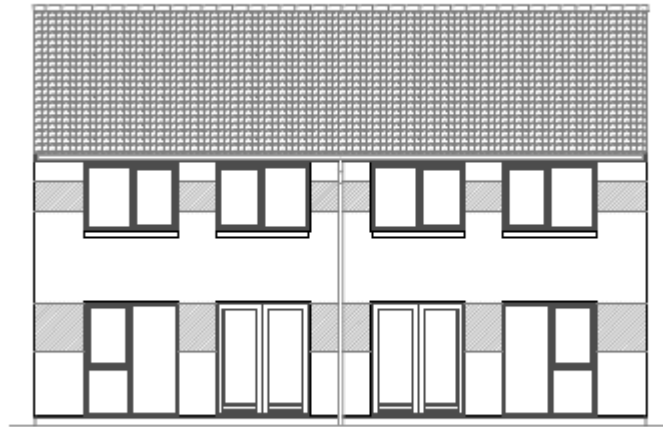
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



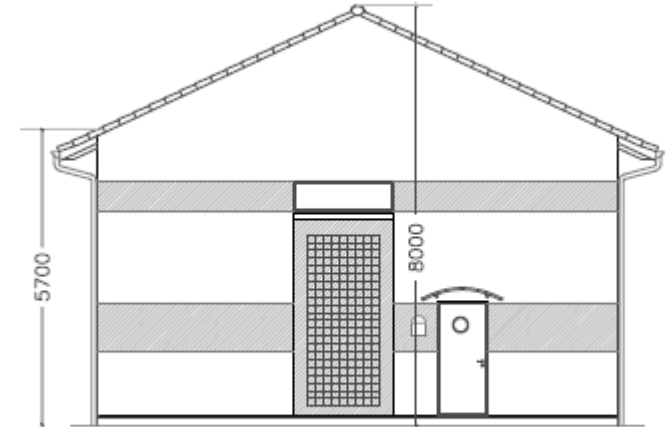
BILAG 4: FACADER



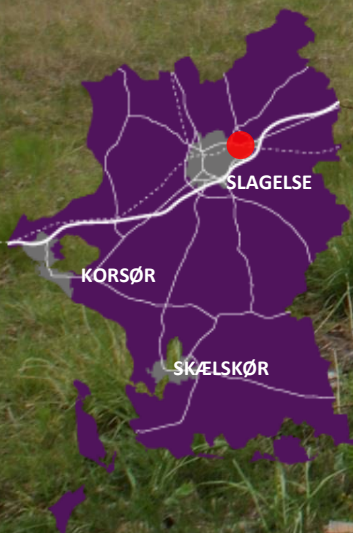
BILAG 5: BYGNINGS- OG FACADEHØJDE



Facade ved stue



Gavl



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51

KOMMUNEPLAN 2013

BOLIGER MELLEM SORØVEJ OG NØRREÅS,
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2017

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

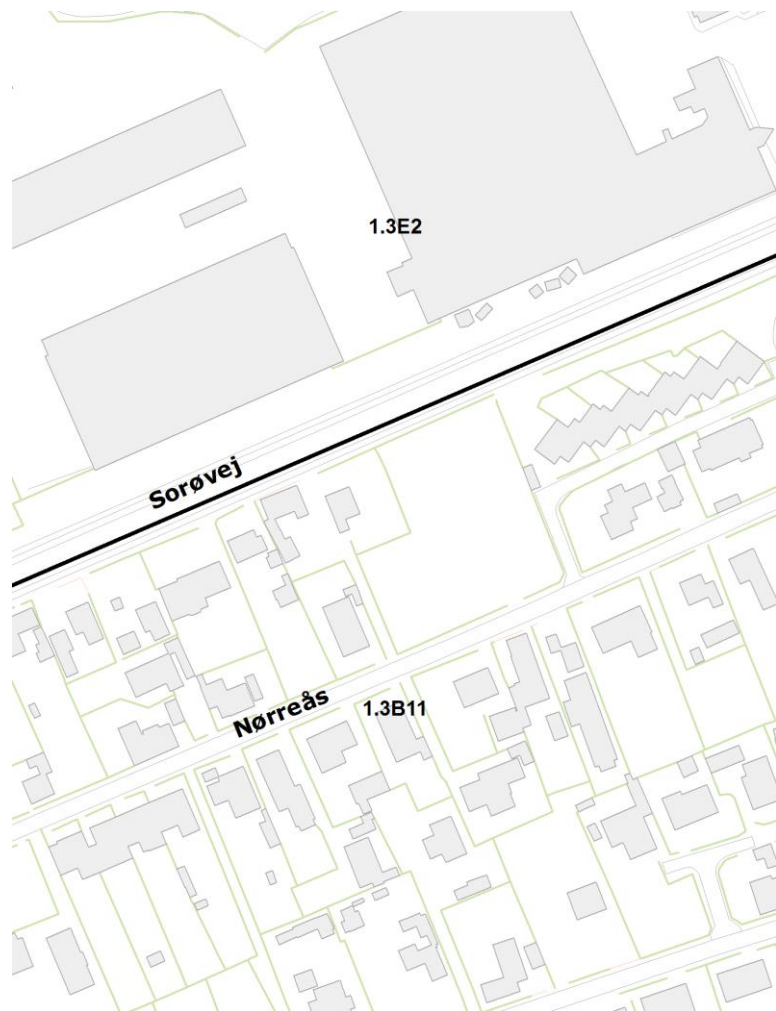
Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 214c og 215, Slagelse Markjorder, beliggende imellem Sorøvej og Nørreås.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at øge bebyggelsesprocenten samt etageantallet i området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 1182 giver mulighed for opførelse af boliger i op til to etager placeret på et areal beliggende mellem Sorøvej og Nørreås i Slagelse. Lokalplanen erstatter eksisterende Lokalplan 135 – Rækkehusbebyggelse ved Sorøvej/Nørreås, da denne med sin formålsbestemmelse kun tillader en meget begrænset form for boliger.

Den nye lokalplan fastlægger en bebyggelsesplan for området samt retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering. Den nye bebyggelse består af op til 12 boliger i form af 6 dobbelthuse med tilknyttede parkeringspladser og opholdsarealer



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.3B11 - Klosterbanken kvarteret.

For 1.3B11 gælder:

Plannummer: 1.3B11

Rammenavn: Klosterbanken kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

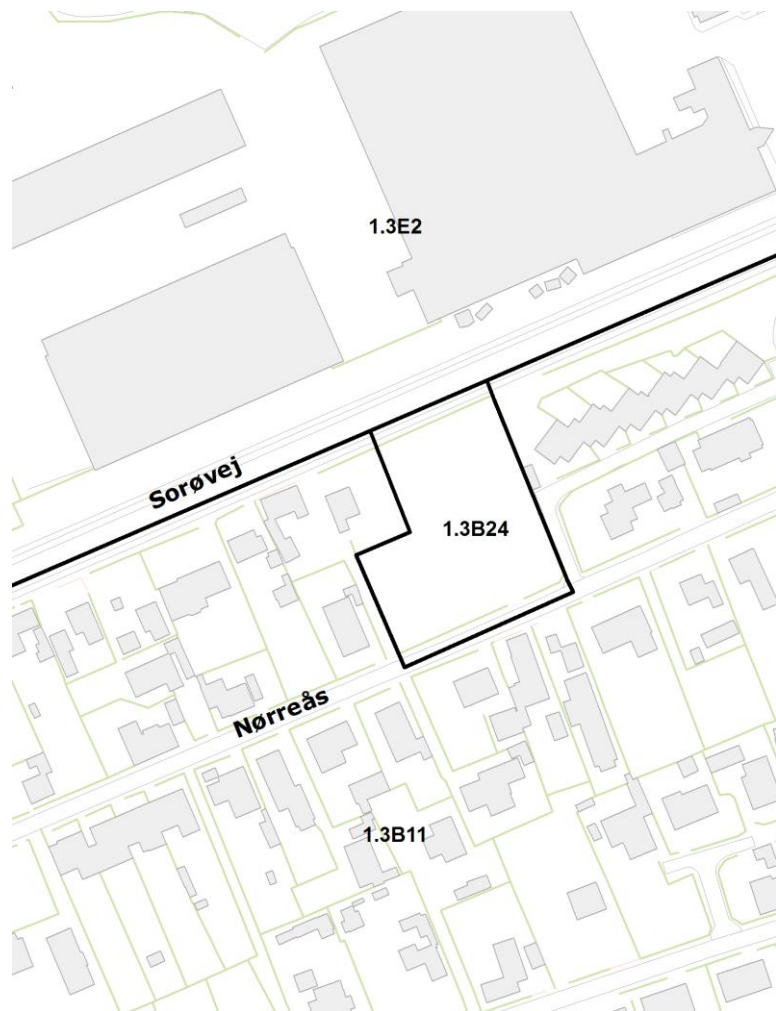
Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme uden ændret anvendelse, dvs. fortsat til boligformål.

For 1.3B24 gælder:

Plannummer: 1.3B24

Rammenavn: Tæt-lav boliger Nørreås

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde tæt-lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 55 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 meter

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51

Kommuneplantillæg nr. 51 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 2. juni 2017.

Kommuneplantillæg nr. 51 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt den 4. september 2017.