

# LOKALPLAN NR. 1173

Boliger ved Valmuevej  
Slagelse

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

Maj 2017

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre boliger på et område i den nordøstlige del af Slagelse på ca. 2 ha.

Planområdet vejbetjenes fra Valmuevej og giver mulighed for åben lav og tæt lav bebyggelse.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 3. februar 2017 til den 31. marts 2017.

Slagelse Kommune har ikke modtaget nogen indsigelser. På baggrund af rettelser fra administrationen er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Der indtegnes en vejbyggelinje langs Valmuevej, hvor der ikke må opføres bebyggelse, for at reservere areal til en fremtidig udvidelse af Valmuevej,
- Der udlægges areal til en 3 m bred sti,
- Regnvandsbassinet fjernes fra arealanvendelseskortet.



## 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 .....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	13
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	14
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	15
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1173.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	25
BILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT.....	26
BILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT.....	27
BILAG 3A: ILLUSTRATIONSPLAN.....	28
BILAG 3B: ILLUSTRATIONSPLAN.....	29

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Center for Teknik og Miljø, 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.



*Sådan ser området ud i dag. Valmuevej ses i venstre side af billede.*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

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

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at sikre udlæg af vejforløb samt grønne arealer i området.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Slagelse Markjorder

83A og 83B

samt alle parceller, der efter den 31. januar 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1,2 og 3 som vist i princippet på kortbilag 2A og 2B.

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

#### Ad 2.2

*Med "i princippet" menes at grænserne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige bebyggelsesplan.*

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af åben lav bebyggelse med naturligt tilhørende udhuse, garager, carporte o.lign.

### 3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til fælles friareal og regnvandsbassin.

### 3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af tæt lav bebyggelse med naturligt tilhørende udhuse, garager, carporte o.lign.

### 3.4 Erhverv i bolig

Ejendomme i lokalplanområdet må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

I området må der dog drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder vejskiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- At virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på ejendommen.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykningsprincip

Udstykning skal ske som vist på retningsgivende udstykningsplan i kortbilag 2A eller 2B.

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

#### Ad 4.1

Kortbilag 2A og 2B viser to forskellige scenarier for området som der kan vælges imellem.

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

#### 4.2 Grundstørrelse

Ejendomme til åben lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.

Ejendomme til tæt lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesareal.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Valmuevej som vist i princippet på kortbilag 2A og 2B.

#### 5.2 Vejbyggelinje

Der reserveres areal til en fremtidig udvidelse af Valmuevej med en vejbyggelinje på 10 m målt fra Valmuevejs vejmidte, som vist på kortbilag 2A og 2B.

#### 5.3 Boligvej

Der udlægges areal til en ny boligvej med beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2A og 2B.

Boligvejen udlægges i en bredde af 7 meter med et befæstet areal på 5 m kombineret med 1 m græsabat på begge sider af vejen.

Boligvejen udlægges som privat fællesvej. Færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejens udnyttelse og indretning, træffes af Vejbestyrelse/Vejmyndighed med samtykke fra politiet. Dette bør ske med udgangspunkt i et egentligt vejprojekt, hvor relevant afmærkning for færdsel også fremgår.

Afgørelse om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, træffes ligeledes af Vejbestyrelsen/Vejmyndigheden med samtykke fra politiet.

#### 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.*

#### 5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

#### STIER

#### 5.5 Stier

Der udlægges areal til en 3 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2A og 2B.

#### PARKERING

#### 5.6 Parkering, åben lav

Til hver bolig ved åben lav bebyggelse skal der anlægges 2 p-pladser på egen grund.

#### 5.7 Parkering, tæt lav

Til hver bolig ved tæt lav bebyggelse skal der etableres 1½ p-plads pr. bolig.

#### 5.8 Gæsteparkering

Der udlægges areal til gæsteparkering langs det fælles friareal som vist på kortbilag 2A og 2B.

#### BEFÆSTELSE

#### 5.9 Befæstelse

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

#### Ad 5.9

*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.*

### § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

#### 6.1 Antenner

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



**Ad 6.2**

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

**Ad 7.5**

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

**6.2 Varmeplanlægning**

Ny bebyggelse kan opvarmes med varmepumper, solceller og lignende.

Alternativt kan ny bebyggelse tilsluttes naturgas-/fjernvarmeforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

**6.3 Kloakering**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede kloaknet.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

**7.1 Afstand til skel, delområde 1**

Ny åben lav bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra de resterende skel.

**7.2 Byggefelter, delområde 3**

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

**7.3 Mindre, sekundære bygninger**

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> må opføres tættere på skel og uden for byggefelterne.

**7.4 Vejbyggelinje**

Indenfor vejbyggelinjen, som er vist på kortbilag 2A og 2B, må der ikke opføres bebyggelse.

### OMFANG

**7.5 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocent for åben lav bebyggelse (delområde 1) fastsættes til maks. 30 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocent for tæt lav bebyggelse (delområde 3) fastsættes til maks. 40 for området som helhed.

#### **7.6 Etager**

Bygninger må maks. opføres i 1½ etage.

#### **7.7 Bygningshøjde**

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

#### **7.8 Facadehøjde**

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 meter. Facadens højde bestemmes af facadens skæring med tagfladen.

## **§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE**

---

### **FACADER**

#### **8.1 Facader**

Facader skal udføres i teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver, gerne kombineret med træ-/pladebeklædning på delpartier (mindre end 1/3 af facaden).

#### **8.2 Mindre bygningsdele**

Mindre bygningsdele, som indgangspartier, karnapper, udestuer og lign. kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx glas, træ eller metal.

#### **8.3 Facader, tæt lav bebyggelse**

Facader på tæt lav bebyggelse skal arkitektonisk tilpasses hinanden inden for samme ejendom.

#### **8.4 Sekundære bygninger**

Garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> kan udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygningen.

#### **Ad 8.3**

*Bestemmelsen sikrer, at området er i harmoni.*

**Ad 8.7**

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

**TAGE**
**8.5 Tagform**

Tage kan udføres med en hældning på mellem 0 og 45 grader i forhold til det vandrette plan. Tage kan udføres som sadeltag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag.

**8.6 Taghældning, sekundære bygninger**

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> kan have en anden hældning end beboelsesbygningen.

**8.7 Tagmaterialer**

Tagbelægning på tage med en hældning på 0-20 grader skal udføres i tagpap eller metal.

Tagbelægning på tage med en hældning på 20-45 grader skal udføres i teglsten eller som listet tagpap.

Tagene kan også etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

**8.8 Tagmaterialer, genskin**

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

**8.9 Solceller**

Der må gerne opsættes solceller. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**SKILTE**
**8.10 Skilte**

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

## § 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 meter.

### 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 friareal

Delområde 2 udlægges som fælles friareal for hele lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2A og 2B. I friarealet kan opstilles borde, bænke, legeredskaber mv.

#### 9.5 Oplag forbudt

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

#### 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.*

**Ad 9.6**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.*

**Ad 9.7**

*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 9.9**

*Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger. Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.*

## INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

**9.6 Renovation**

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

**9.7 Lyskilder**

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

**9.8 Lyskilder, størrelse**

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

**9.9 Regnvand**

Afledning af regnvand (og spildevand) skal ske til SK Forsynings kloaknet. Dette gælder for hele lokalplanområdet.

Der må i delområde 2 anlægges et regnvandsbassin, der kan bidrage til nedsivning og tilbageholdelse af regnvand, inden det kobles på det separatkloakerede kloaknet.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

**10.1 Kloakering**

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

**10.2 Vejadgang**

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

### **Generel kommentar**

*Jf. byggerlovens § 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.*

### **10.3 Fælles Friarealer**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fællesarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

### **10.4 Regnvand**

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

## **§ 11 GRUNDEJERFORENINGER**

---

### **11.1 Medlemspligt**

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

### **11.2 Opgaver**

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

### **11.3 Pligt**

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer inden for lokalplanområdet.

#### 11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 boliger er overtaget, eller når Slagelse Kommune kræver det.

#### 11.5 Foreningens størrelse

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

## § 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

---

### 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

#### **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.*

samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, 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. planlovens § 47.

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1173

---

Lokalplan 1173 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. januar 2017.

Lokalplan 1173 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. maj 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 1173'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren om at udvikle et nyt attraktivt boligområde i Slagelse Nordby. Projektet skal ses i sammenhæng med den igangværende udvikling af hele Tidselbjergområdet, hvor der påregnes opført op mod 500 nye boliger.

### Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for en boligbebyggelse med parcelhuse og tæt-lav boligbyggeri.

Lokalplanen skal samtidig fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser der sikrer en harmonisk bebyggelse i forhold til omgivelserne.

### **Indhold**

Lokalplanområdet er beliggende ved Valmuevej med kontakt til det åbne land. Der er et meget roligt og naturskønt område med grupper af træbeplantninger langs skellet mod nord.

Det ubebyggede område er på 21.237 m<sup>2</sup>. Lokalplanen omfatter desuden den eksisterende beboelsesejendom langs Valmuevej.

Området vejbetjenes af 2 indkørsler fra Valmuevej. Inden for området skal der etableres en 5 m bred boligvej, der forløber som bøjle gennem området. Der anlægges græsrabatter med 1 meter græsarmering på hver side af boligvejen. Vejudlægget er samlet på 7 meter og skal afgrænses af levende hegn på boligparcellerne.

Der skal udlægges parkering svarende til 2 parkeringspladser til parcelhuse og 1.5 parkeringsplads til tæt-lave boliger. Ved fællesarealet midt i området udlægges areal til et mindre fælles parkeringsareal til gæster.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 30 for parcelhuse og 40 for tæt lav bebyggelse.

Bebyggelse kan opføres fra 1 til 1 ½ etage med mulighed for stor variation i det arkitektoniske udtryk med forskellige højder, taghældninger, materialer og farver.

Centralt i området etableres et fælles friareal med et regnvandsbassin. Området skal bearbejdes landskabsarkitektonisk så området fremtræder attraktivt uanset vandstanden i bassinet.

Der anlægges en sti, der leder fra det grønne område i lokalplanområdet mod nord, som en del af et fremtidigt stisystem i området.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Kommuneplan 2013**

#### **Kommuneplanens retningslinjer**

1.2.4 Mindst 10% af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20% af områder til

---

tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.

1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.

1.2.6 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

### **Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B15, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B15

Rammenavn: Tidselbjerget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1½ etage for åben lav, 2 etager for tæt lav

Lokalplan 1173 er i overensstemmelse hermed.

---

## **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

---

## **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.

### **Eksisterende bebyggelse**

Der ligger en eksisterende beboelsesejendom indenfor lokalplanområdet, som bevares. Vest



Der ligger en eksisterende beboelsejendom indenfor lokalplanområdet.

for Valmuevej og lokalplanområdet ligger Specialcenter Øst. Fra lokalplanområdet er der udsigt til plejecentret Blomstergården.

#### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes af Valmuevej, som er en smal vej på ca. 3 m. Der reserveres derfor areal til en mulig fremtidig udvidelse af vejen.

#### **Kollektiv trafikbetjening**

Lokalplanområdet ligger i 10 minutters cykelafstand fra Slagelse st. Desuden er der busforbindelse fra Rosenkildevej, som der med den fremtidige udbygning af naboarealerne etableres stiadgang til.

#### **Skoler og institutioner**

I nærheden af lokalplanområdet findes flere børneinstitutioner samt Nymarkskolen. Området ligger desuden i umiddelbar nærhed af Specialcenter Øst og plejecentret Blomstergården. Lokalplanområdet ligger i udkanten af Slagelse by og bliver betjent af købstadens faciliteter.

#### **Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet ligger med udsigt ud over marker, og i cykelafstand fra skov.

#### **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 forsyningsselskaber 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.

## **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. 895 af 3. juli 2015).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015):

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. 895 af 3. juli 2015).

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**

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det medfører, at arealanvendelsen ikke må ændres til formål, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

---

## **STØJFORHOLD**

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

---

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

#### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

#### **Regnvandshåndtering**

Der anlægges et regnvandsbassin i friarealet. Regnvand skal forsinkes til 2 l/s/red. ha før det ledes til kloak.

**Vandforsyning**

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

**Renovation**

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

**Varmeplanlægning**

Området er i dag udlagt til naturgas, dog er der ikke etableret ledninger og der er ingen tilslutningspligt til naturgas.

Det er således muligt at ny bebyggelse opvarmes med individuelle varme anlæg som fx varmepumpe mv. eller at der etableres fælles anlæg (hvor fx en varmepumpe opvarmer flere huse).

Hvis det fælles varme anlæg har over 250 kW, skal der udarbejdes et projektforslag jf. varmforsyningsloven.

Alternativ kan området måske forsynes med fjernvarme, men her skal der også udarbejdes et konkret projektforslag på fjernvarme.

Projektforslag skal behandles af kommunen.

Energiforbruget kan søges minimeret, eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen og ved forsyning med vedvarende energi.

**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.



## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

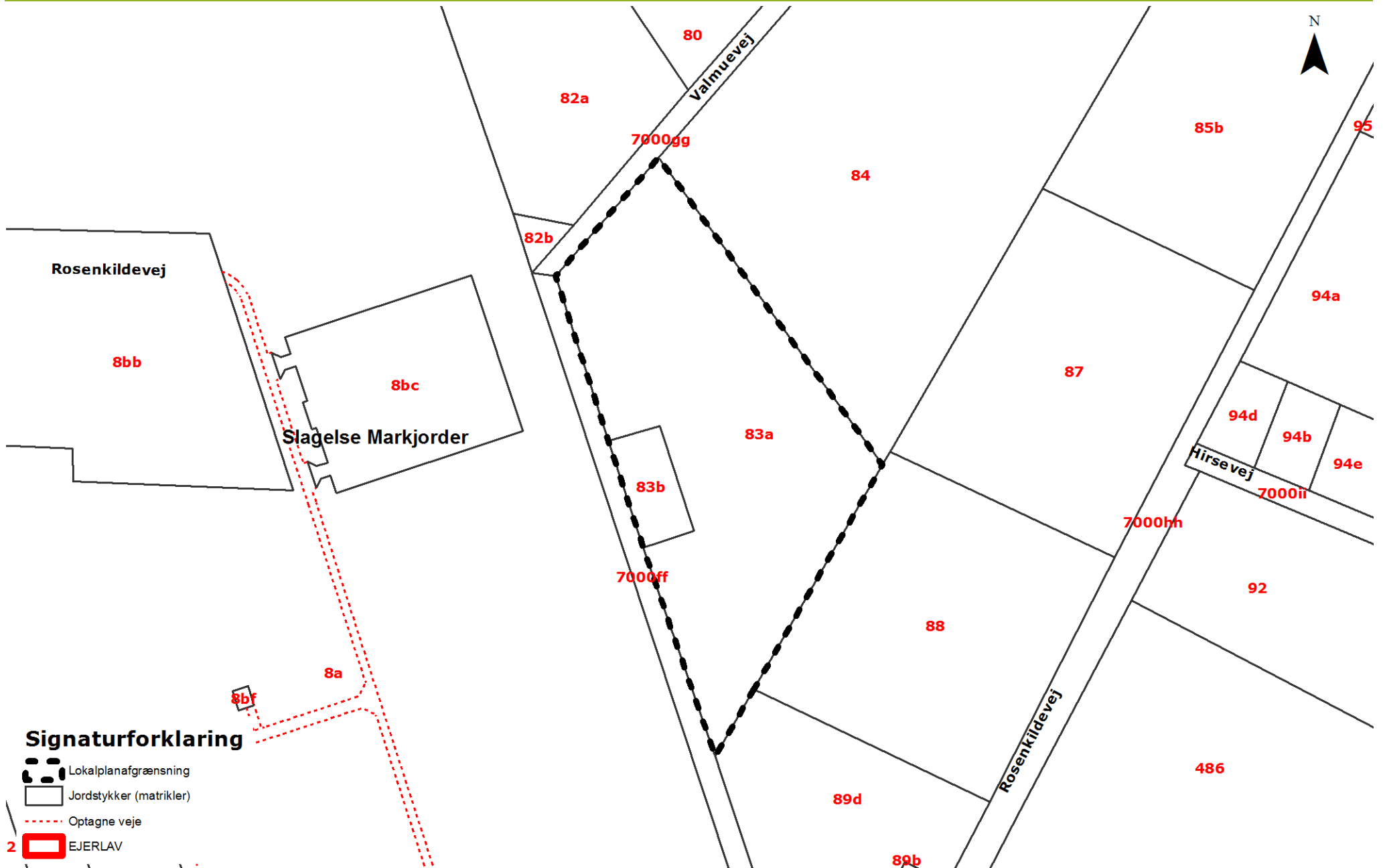
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres på PlansystemDK.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), eller på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).



# BILAG 1: MATRIKELKORT



## Signaturforklaring

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

# BILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT



# BILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT



**Signaturforklaring**

	1 Åben-lav bebyggelse
	3 Tæt-lav bebyggelse
	2 Friareal
	Vej
	Byggefelt, tæt-lav
	P Parkeringsplads
	Vejbyggelinie
	Sti

# BILAG 3A: ILLUSTRATIONSPLAN



## BILAG 3B: ILLUSTRATIONSPLAN



