



LOKALPLAN 1256

NYT BOLIGOMRÅDE
HALSEBYVEJ 30, 4220 KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for etablering af 10 boliger i form af tæt-lav bebyggelse. I lokalplanområdet sydvestlige del, etableres et fælles udeområde.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 27. september 2021 til den 22. november 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. Der er foretaget følgende ændringer i lokalplanen:

- Min. grundstørrelser i § 4.1 er sænket til 280 m².
- Det er tilføjet til § 9.8 at lyskilder skal etableres som pulverbelysning eller opsættes på facader.
- Det er præciseret i § 9.9 at regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandsledning.



HALSEBYVEJ 30

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	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	12
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	13
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	13
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1256	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	17
BILAG 1: MATRIKELKORT	27
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	28
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	29
BILAG 4: JORDFARVESKALAEN	30
BILAG 5: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE	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 den nordlige del af lokalplanområdet ud i dag (2021). Her skal den nye boligbebyggelse opføres.

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 boligformål,
- 1.2 at fastlægge principielle bestemmelser for den nye bebyggelses udseende og arkitektur,
- 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 bilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Svenstrup By, Tårnborg

7e og 7f

samt alle parceller, der efter den 27. september 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B som vist på bilag 2.

2.3 Zoneforhold

Delområde A ligger både i byzone og landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.

Ad 3.2

Indenfor delområde B findes der eksisterende bygninger som bl.a. benyttes til bolig. Indenfor strandbeskyttelseslinjen er det lovligt at: "Genopføre boligen på den lovligt eksisterende sokkel, hvis boligen har samme dimensioner som den bolig, den erstatter."

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Af Kommuneplan 2021 fremgår det, at grundstørrelser til tæt-lav boligbebyggelse skal udstykkes med en min. grundstørrelse på 400 m² inkl. andel af fællesareal og ekskl. andel af vejareal. En stor del af det planlagte fælles friareal ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og må ikke udstykkes. I forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan tinglyses derfor en rådighedsservitut, der sikrer husstandenes adgang til det fælles friareal, så hver ejendom i princippet har råderet over 400 m² hvoraf en del af arealet indgår som en del af det fælles friareal.

Min. størrelse for udstykning gælder ikke for fælles friarealer inden for delområde A, da disse medtages i beregnet areal for de øvrige ejendomme.

2.4 Zonforhold

Delområdet B ligger i landzone og fastholdes i landzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Området må anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

3.2 Anvendelse, delområde B

Delområdet må kun anvendes til fælles udeareal og grønt område. De eksisterende boliger opretholdes, og der sikres vejadgang igennem delområde A.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip, delområde A

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 280 m² inkl. andel af fællesareal og eksklusiv andel af vejareal. Der må maks. udstykkes 10 boliger inden for delområde A.

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 5.6

Vendepladsen kan etableres i vejens kryds, hvor svingene dimensioneres til at renovationsbilen kan dreje og vende.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Halsebyvej, via den eksisterende vej, som vist i princippet på bilag 2.

5.2 Veje

Vejene i delområde A udlægges i en bredde af 6,5 m med et befæstet areal på 5,5 m, og en rabat i hver side på min. 0,5 m.

Den eksisterende adgangsvej fortsætter i forlængelse af de nyetablerede veje, med dens nuværende bredde.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Stier

Der udlægges adgangssti til fællesområdet i den sydvestlige del af delområde B.

PARKERING

5.5 Parkering

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse udlægges der areal til 2 p-pladser pr. bolig.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.6 Vendepladser

Der etableres en vendeplads, som er dimensioneret i forhold til renovationsbilerne.

5.7 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt eller belægningssten.

Ad 5.8

Hvis græsstierne ikke kan holdes og efter tid, fremstår som jords-tier, skal stierne befæstes med grus i stedet for.

5.8 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: Slået græs eller grus.

5.9 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale: Flisebelægning, belægningssten eller græsarmering.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING**7.1 Byggefelter**

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på bilag 2. Byggefelterne er udformet således, at de er 2,5 m fra naboskel.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må op-føres uden for byggefelterne.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver

Træbeklædning og vinduer skal fremstå i sort.

FACADER

8.2 Facader

Facader skal fremstå i teglsten.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden), samt sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger, kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx træ.

TAGE

8.4 Tagform

Tage skal udføres med en ensidig taghældning på 5-7° i forhold til det vandrette plan.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger kan have en anden hældning end boligbygningerne, samt en anden tagbeklædning.

8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres i listet tagpap.

8.7 Solceller

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.8 Skilte

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

VINDUER

8.9 Vinduer

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Friareal, beplantning

Beplantning inden for friarealet, skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

HEGN

9.2 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.

Ad 9.1

Se Bilag 5: Egnskarakteristiske træer og buske.

Ad 9.3

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 Miljø, Plan og Teknik.

Ad 9.5

Størstedelen af de fælles friarealer planlægges inden for strandbeskyttelseslinjen hvor udstykning ikke er tilladt. I forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan tinglyses derfor en servitut, der skal give boligerne i delområde A råderet over et fælles friareal inden for delområde B.

TERRÆNREGULERING**9.3 Terrænregulering**

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

9.4 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**9.5 Flere fælles friarealer**

Der udlægges friarealer syd for den nye bebyggelse, samt et større areal i den sydvestlige del af delområde B.

9.6 Oplag forbudt

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.7 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.

Ad 9.9

For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Ad 10.3

Der skal indhentes tilladelse ved vejmyndigheden, vedrørende adgangen til Halsebyvej, samt indhentes særskilt godkendelse for vejanlæg indenfor lokalplanområdet.

9.8 Lyskilder, størrelse

Lyskilder skal etableres som pullertbelysning i en højde af maks. 1,2 m. Der må etableres lyskilder på facader i stueetagen.

Det skal sikres, at lyskegler er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.9 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandsledning i henhold til gældende spildevandsplan.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret afledning for spildevand, regnvand og overfladevand i overensstemmelse med spildevandsplanen.

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

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

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

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

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

11.4 Pligt

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

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 5 boliger er taget i brug.

11.6 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 SERVICUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

Ad 12.2

Af § 1 i nærværende servitut fremgår, at der ikke må ske udstykning. Da dette er i strid med lokalplanen, aflyses servitutens § 1 med den endelige vedtagelse af 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. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1256 ophæves § 1 i følgende servitut inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 7e, Svenstrup By, Tårnborg

Tinglyst: 6. september 1852

Titel: Dok om grøft mv, samt dæmning

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af hovedejendommen

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 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.

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.

Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

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 1256

Lokalplan 1256 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 27. september 2021.

Lokalplan 1256 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. marts 2022.

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 1256's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet som plangrundlag for opførelsen af en mindre boligbebyggelse. Den nye bebyggelse er beliggende på en attraktiv grund, som grænser op til Korsør Nor og tilbyder kig til vandet, samt landskabelige omgivelser, midt i en gammel æbleplantage. Den omkringliggende bebyggelse, er overvejende åben-lav boliger med egne haver, og enkelte tæt-lav boliger ved Vestmotorvejen. Lokalplan 1256 muliggør opførelsen af tæt-lav boliger, da der er en efterspørgsel, på mindre boliger i Svenstrup. Dobbeltthusene er en ideel boligtype, for mindre husstande såsom familier, par, seniorer eller personer der bor alene.



Reference billede, fra dobbelthus i Randers.

Formål

Lokalplan 1256 er udarbejdet som plangrundlag for opførelsen af 10 nye boliger som tæt-lav boligbebyggelse, med tilhørende mindre privat have og carport.

Indhold

De 10 boliger opføres i 1 plan og placeres i den nordlige del af lokalplanområdet mod Halsebyvej. Boligerne etableres som dobbelthuse i et plan, med 2 rækker á 5 boliger. De skiller sig ikke væsentligt ud fra byens nuværende bebyggelse, og overstiger ikke de eksisterende træers højde.

Der etableres et fælles udeareal i tæt afstand til boligerne, samt et stort fælles udeareal i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Disse fælles friarealer sikres med en tinglyst rådighedsret.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Boliger

1.2.4 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, større boligområder.

Geologi

Lokalplanområdet ligger indenfor et større område, som er udpeget som lokale geologiske interesser iht. Kommuneplanens retningslinje 9.1. Udpegningen berører størstedelen af Halssskov og området omkring Svenstrup nord for Korsør Nor.

Af retningslinjer for Geologi fremgår, at værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal bevares og beskyttes. De må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

En realisering af lokalplanen vil ikke få væsentlige konsekvenser for værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge. Området nord, øst og vest for

lokalplanområdet er i dag bebygget. Ny bebyggelse i den nordlige del af området, vil blive indpasset under hensyn til landskabet og vil udgøre en samlet del af Svenstrup by.

Kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, som er en zone udlagt i et bånd på 3 km fra kysten og er fastlagt i Planloven – siden 1992. Den nye bebyggelse er placeret i byzonen i den nordlige del, og sikrer at de åbne kyster kan friholdes og fortsat have stor natur- og landskabelig værdi.

Naturnetværk

En lille del af lokalplanområdets sydlige areal berøres af udpegningen Naturnetværk korridor – retningslinje 9.6 – som er udpeget langs Korsør Nor. En realisering af lokalplanen vil ikke få konsekvenser for udpegningen, da området fastholdes som rekreativt område.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 71.B1, hvormod gælder:

Plannummer: 71.B1

Rammenavn: Rylevej m.fl.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for åben-lav, 40 % for tæt-lav

Maks. etageantal og højde: 1,5 etager

Lokalplan 1256 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone, men delområde A ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan, mens delområde B fastholdes i landzonen.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Miljøministeriet

Lokalplanområdet er lokaliseret i kystnærhedszonen, og er omfattet af kommuneplanramme 71.B1, som udlægger området til boligbebyggelse. I henhold til bestemmelserne i § 5 b, stk. 1, må der gerne opføres boliger her, da der er en planmæssig begrundelse for dette. De nye boliger ligger sig i et eksisterende boligområde.

Kystdirektoratet

Såfremt bygherre ønsker at ændre i naturen, eller opsætte bord/bænke sæt, anlægge bålsted o.lign. indenfor strandbeskyttelseslinjen, skal der søges dispensation for dette ved Kystdirektoratet.

EKSISTERENDE FORHOLD



Eksisterende boligbebyggelse på områdets sydøstlige del.

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

Eksisterende bebyggelse

Der ligger en eksisterende beboelsejendom indenfor lokalplanområdet, i den sydøstlige del af området. Bebyggelsen nedrives ikke, og beboerne kan fortsat blive boende i den eksisterende bygning. De omkringliggende nabogrunde, er alle åben-lav boligbebyggelse, både mod nord, øst og vest. I lokalplanområdets sydlige del grænser matriklen op til grønne områder mod øst og vest og mod Korsør Nor i syd.

Trafikale forhold

Halsebyvej grænser op til lokalplanområdet i nord. Herfra er der indkørsel til de nye boliger, i midten af matriklen. Halsebyvej er en af Svenstrups gennemgående veje, som forbinder byen til Korsør mod vest og boligområder mod øst.

Kollektiv trafikbetjening

På tidspunktet for forslaget til lokalplanen, betjenes lokalplanområdet af kollektiv bustrafik på følgende måde. Der er omkring 170 m til det nærmeste busstoppested, hvor der er busforbindelse til Korsør og Vemmelev. Korsør Station ligger i en afstand på ca. 3,5 km fra lokalplanområdet.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet er beliggende i Tårnborg skoledistrikt, med en afstand på ca. 1,3 km. Det nærmeste dagtilbud er beliggende ca. 400 m væk.

Landskabelige og rekreative forhold

En stor del af lokalplanområdet, fra syd, er landzone og beskyttet af strandbeskyttelseslinjen. Der må derfor ikke opføres bebyggelse på dette område, og denne del af lokalplanområdet vil altid være et grønt område.

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. 7e, Svenstrup By, Tårnborg

Tinglyst: 6. september 1852

Titel: Dok om grøft mv, samt dæmning

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af hovedejendommen

Af servituttens § 1 fremgår, at området ikke må udstykkes. Med vedtagelsen af Lokalplan 1256 aflyses § 1 i servituttens ang. udstykning.

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

Ejere og bygherre 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.

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.

Naturbeskyttelse

Beskyttede naturtyper

I lokalplanområdets sydlige del, mod Korsør Nor, er der flere beskyttede naturtyper, bestående af strandeng, mose og sø, alle er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3. Den nye bebyggelse på matriklen, ændre ikke noget ved dette område.

Strande og kystområder

Over halvdelen af lokalplanområdet, fra syd, er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Det betyder, at man ikke må bygge eller indrette sig ligeså frit, som andre steder i landet. Den nye bebyggelse ligger i den nordlige ende af matriklen, udenfor strandbeskyttelseslinjen.

Naturnetværk

Langs Korsør Nor, i den sydligste del af lokalplanområdet, er et naturnetværk, bestående af en kystkorridor. Korridoren bliver ikke påvirket af den nye bebyggelse.

Kystforhold og klimatilpasning

Hele lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, men der opføres kun ny bebyggelse, i den del af lokalplanområdet, som er udlagt til boligområde i kommuneplanrammen.

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 lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet planlægges separatkloakeret, det vil sige, at regn- og spildevand skal separeres. Spildevand skal tilkobles spildevandskloak, og regnvand skal tilkobles regnvandskloak.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Direkte udledning til vandløb, søer og hav kræver en forudgående udledningstilladelse. I den enkelte sag vil der blive foretaget en konkret vurdering af udledningen og et evt. behov for forsinkelse af vandet. Recipientens hydrauliske kapacitet og miljøforhold bliver inddraget i vurderingen. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for et område med fjernvarme og kan søge om at blive tilkøbt fjernvarmenettet.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

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

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

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

Museum Vestsjællands er kommet med følgende udtalelse om lokalområdet:

Nyere tids interesser:

Høje Målbordsblade viser et teglværk mod syd omkring 1890-1910, dertil en havn og opfyldning omkring. I dag er der på matriklen bebyggelse, bolig, stalde/udhuse fra 1930'erne. Spor efter teglværkets aktivitet ses i udskibningsstedet, og dette kan indarbejdes i udstykningsstrukturen.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at området ligger på en tidligere holm eller ø, der på originalt matrikelkort er betegnet "Ornum Agre", hvor Ornum henviser til "kongelig ejendom". Den sydligste del er formodentlig nyere opfyldt, hvilket terrænmodel fra LiDAR-opmåling tyder på med et meget varieret relief.

Den nordlige, lavereliggende del kan have være udnyttet til grusgravning eller lignende, hvilket dog er usikkert. Den centrale og højereliggende del fremstår jf. højdemodel forholdsvis uforstyrret.

Der kan på området have ligget bebyggelser tilknyttet ladegården til Tårnborg, der har ligge i kort afstand mod øst. "Ornum-navnet" tyder på en tilknytning til den kongelige borg og overfartsby, der eksisterede til op i 1400-tallet, hvor byen endeligt flyttes til Korsør.

Langs Korsør Nors kyster har der før landhævningen været en tæt udnyttelse af havets ressourcer igennem ældre og yngre stenalder og der kan langs den tidligere kyst være bopladsspor og i evt. våde aflejringer rester fra fiskeri med faste redskaber.

Der kan være bevaret væsentlige arkæologiske interesser på dele af arealet.

Museet anbefaler at bygherre indhenter udtalelse jf. museumslovens §25 forud for jordarbejder for at undgå uplanlagte og fordyrende standsninger pga. arkæologiske fund. Evt. kendt bygherre, sælger eller køber kan med fordel oplyses om det allerede i lokalplanfasen for at undgå forsinkelser.

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.

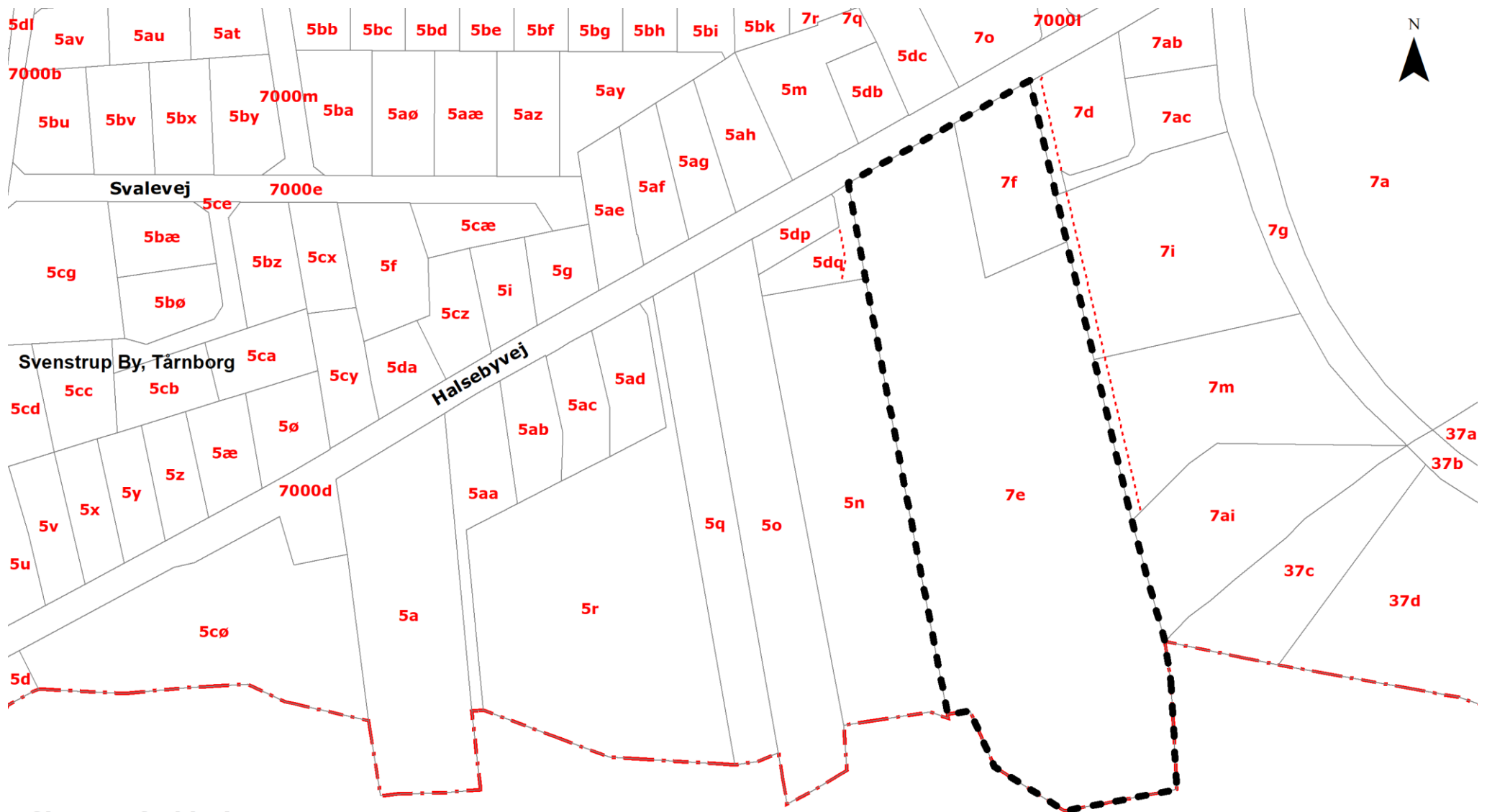
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer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

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1256




Lokalplanområdet består af en stor naturgrund, med eksisterende bebyggelse i områdets sydøstlige del. I lokalplanområdets nordlige del opføres 10 nye boliger i et plan, alle med tilhørende carport og privat have. Boligerne opføres indenfor kommuneplanrammen, som udlægger området til boligområde. Den sydlige del af området, hvor der ikke bebygges, er placeret i landzonen, og det er her der findes bl.a. beskyttede naturtyper og strandbeskyttelseslinjen.

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

BILAG 1: MATRIKELKORT



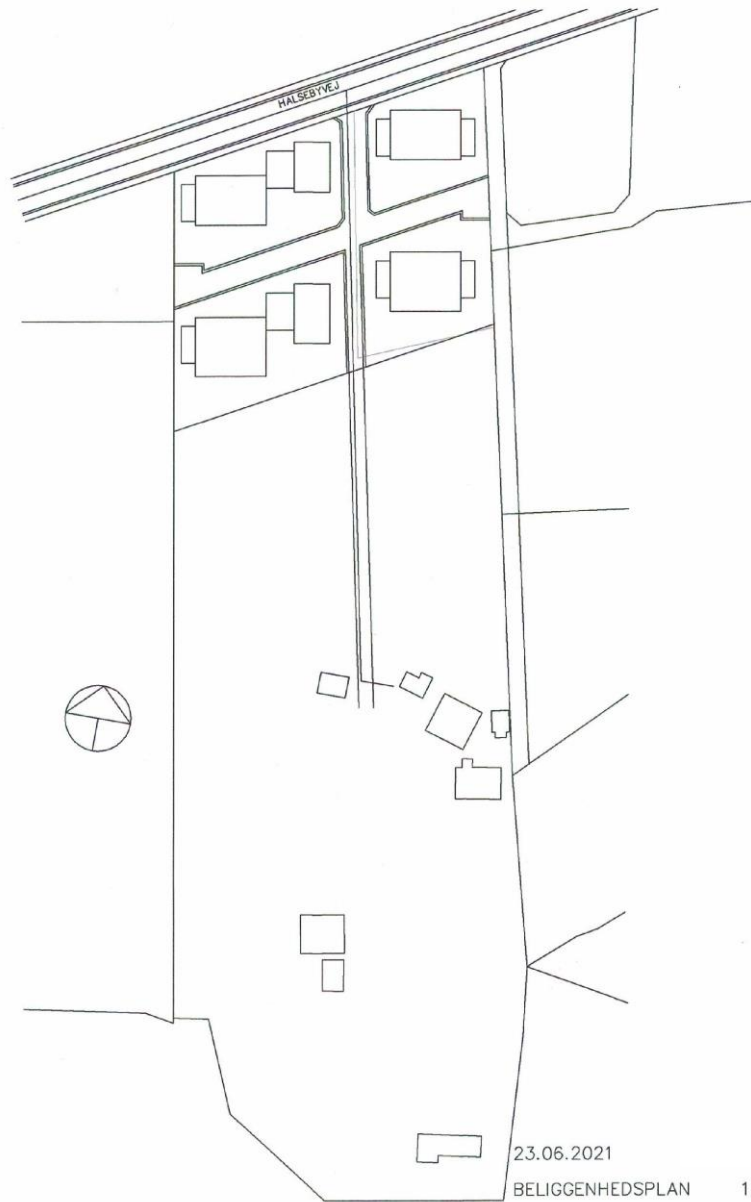
Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Optagne veje
-  Jordstykker (matrikler)

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: JORDFARVESKALAEN

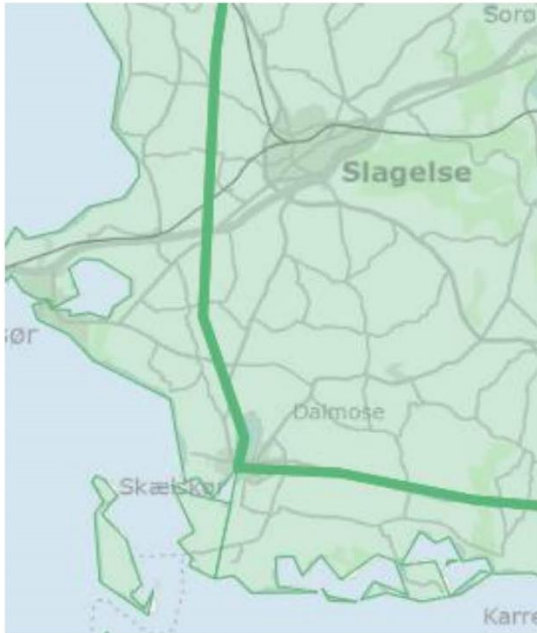
		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord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

Ad 8.

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

BILAG 5: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE

Centrale Slagelse



Dansk betegnelse Latinsk betegnelse

Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata
Alm. hyl	Sambucus nigra
Alm. hæg	Prunus padus
Alm. røn	Sorbus aucuparia
Ask	Fraxinus excelsior
Bened	Euonymus europaeus
Bævreasp	Populus tremula
Bøg	Fagus sylvatica
Dunbirk	Betula pubescens
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
Femhannet pil	Salix pentandra
Fuglekirsebær	Prunus avium
Gråpil	Salix cinerea
Hassel	Corylus avellana
Hunderose	Rosa canina
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla
Kvalkved	Viburnum opulus
Rød kornel	Cornus sanguinea
Rødel	Alnus glutinosa
Seljepil	Salix caprea
Skovabild	Malus sylvestris
Skovfyr	Pinus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Småbladet lind	Tilia cordata
Spidsløn	Acer platanoides
Stilkeg	Quercus robur
Storbladet elm	Ulmus glabra
Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Tørst	Frangula alnus
Vortebirk	Betula pendula
Vrietorn	Rhamnus cathartica
Æblerose	Rosa rubiginosa
Øret pil	Salix aurita