

LOKALPLAN NR. 1194

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

BOLIGOMRÅDET SKOVBRYNET, SLAGELSE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre et større boligområde, indeholdende i alt ca. 330 boliger på et areal i Skovsø, Slagelse, som tidligere har været udlagt til erhvervsformål.

Den ny bydel, Skovbrynet, indeholder et varieret udbud af boligtyper, fra parcelhuse til tæt-lav rækkehusbebyggelse og til etageboliger i punkthuse i op til 5 etager.

Den bærende idé bag den ny bydel er, at bebyggelsen udlægges i lysninger i en større skovbeplantning.

Boligområdet vejbetjenes fra Ndr. Ringgade via Elmesvinget.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 4. maj 2018 til den 29. juni 2018.

Der blev modtaget et høringssvar, der har medført følgende tilføjelser:

- Der er givet mulighed for opsamling og genbrug af tagvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.
- Redegørelse for håndtering af regnvand er uddybet.



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	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	13
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	18
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	19
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1194.....	221
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	23
BILAG 1: MATRIKELKORT	34
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	35
BILAG 3: OMRÅDEPLAN	36
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN	37
BILAG 5: VISUALISERING.....	38
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14.....	39

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-, Planlægning- og Bæredygtighedsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Planlægning- og Bæredygtighedsudvalget 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.



Lokalplanområdet set fra vest mod naturpark og golfbane

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at sikre, at der er en grøn struktur for området med skovbeplantning som et væsentligt element,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, friarealer, stier og veje.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Skovsø, Slagelse Jorder

Matr.nr.: 53, 54, 55, 56, 19e, 19bt, 19bn, 19bk, 19bi, 19bm, 19bl, 19bh, del af 57 og del af 19bg

samt alle parceller, der efter den 4. maj 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C, D og E som vist på kortbilag 3.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af åben lav bebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund.

3.2 Anvendelse, delområde B og E

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

3.3 Anvendelse, delområde C og D

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

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 skiltning 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

For delområde A gælder:

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 700 m².

For delområde B, C, D og E gælder:

Området kan udstykkes efter intentionerne i boligbebyggelsen enten i storparceller til bolig-

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

formål, i sokkel- eller parceller til hver enkelt bolig eller i enkelte ejerlejligheder til boligformål.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske ad eksisterende overkørsler fra adgangsvejen Elmesvinget til kommunevejen Ndr. Ringgade som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Adgangsvej, Elmesvinget

Der udlægges areal til overordnet adgangsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Adgangsvejen udlægges i 10,5 meters bredde med en befæstet kørebane på mindst 5,5 meter som skal friholdes for parkering.

Den eksisterende asfalteret vej Elmesvinget som er 8 meter bred skal ombygges så der bliver parallelparkering i siden mod delområde A. Parallelparkeringen kan opdeles med "græsklædte øer" beplantet med opstammede træer. "Øerne" skal fungere som trafikdæmpende foranstaltning på adgangsvejen.

Der skal etableres 1,5 meter bredt fortov med fast belægning i den side af vejen som vender mod delområde A.

Yderst i hver side etableres 0,5 meter græsrabat.

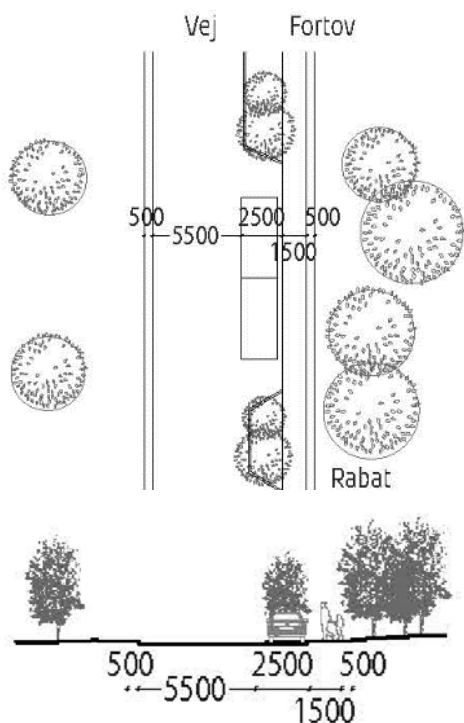
Der skal etableres en sikker overgang for de bløde trafikanter på Ndr. Ringgade, f.eks. ved etablering af et helleanlæg, jf. kortbilag 2.

Ad 5.1

Den overordnede adgangsvej er anlagt i forbindelse med tidligere byggemodning af området. Adgangsvejen planlægges indsnævret dels for at sænke hastigheden og dels for at muliggøre længdeparkering parallelt med vejen.

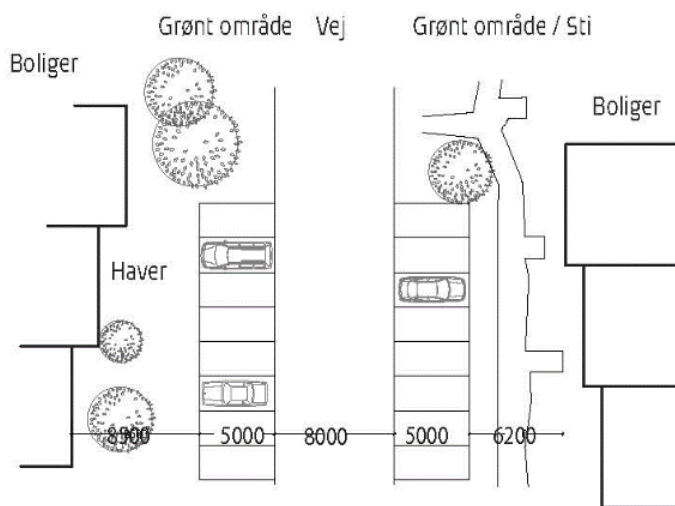
Ad 5.2

Princip for etablering af parkering og fortov langs Elmesvinget.



Ad. 5.3


Inspirationsbillede fra Boligområdet Kassebjerggård i Slagelse. Boligvejen er anlagt med en rende, der opdeler vejen i to arealer og sikrer de bløde trafikanter.


Ad 5.3

Eksempel på disponering af boligvej med parkeringsmuligheder på de tilstødende grunde i område B:

5.3 Boligveje

Der udlægges areal til boligveje som vist i princippet på kortbilag 2.

Delområde A

Boligveje i delområdet udlægges i 6,5 meters bredde med en befæstet kørebane på 5,5 meter og 0,5 meter græsribat på begge sider af vejen. Vejen udføres uden kantsten men med vandrende lagt i chaussesten. Vejen skal etableres med fast belægning.

Til hver ejendom i delområde A må etableres én overkørsel til boligvejen på maks. 5 m. Placering af overkørsel skal godkendes af Slagelse Kommune.

Delområde B

Boligvejene i delområde B udlægges i 8 meters bredde med en befæstet kørebane på 8 meter som skal friholdes for parkering for at muliggøre udbakning fra de parkeringspladser som skal placeres langs vejene på de tilstødende ejendomme.

Boligvejene i delområdet skal anlægges så der er mulighed for parkering langs vejene i princippet som vist på kortbilag 2. Parkeringspladserne langs vejene skal etableres som grusbelagte parkeringspladser. Boligveje skal udføres med fast belægning.

Delområde C og D

Boligveje i delområderne C og D udlægges i 8 meters bredde med en befæstet kørebane på mindst 7 meter for at muliggøre udbakning fra de parkeringspladser som ligger langs vejene på de tilstødende ejendomme.

Boligvejene i delområderne skal anlægges så der er mulighed for parkering langs vejene i princippet som vist på kortbilag 2. Parkeringspladserne langs vejene skal etableres som grusbelagte parkeringspladser. Boligveje skal udføres med fast belægning.

5.4 Tilgængelighed

Veje, stier og parkeringsarealer skal udformes og anlægges med lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.5 Hovedstier

Der udlægges areal til 2,5 meter brede hovedstier som befæstes med grus i 1.5 meters bredde. Hovedstiernes placering er vist i princippet på kortbilag 2.

5.6 Interne stier

Ved tæt-lav eller etagebebyggelse udlægges areal til stier som forbinder de enkelte boliger/bebyggelser med fællesarealer og fælles parkeringspladser. Stiernes placering og udformning vil afhænge af det endelige byggeprojekt.

5.7 Trampestier

Der udlægges areal til 1.5 meter brede trampestier i landskabskilerne (jf. § 9.2) i princippet som vist på kortbilag 2.

PARKERING

5.8 Etablering af parkeringspladser

Delområde A

Til hver boligenhed skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

Delområde B, C, D og E

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse eller etagebebyggelse anlægges der areal til 1½ P-plads pr. bolig. Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, indtil parkeringen er etableret.

5.9 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser i områder med tæt-lav eller etagebebyggelse skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal nogle handicapparkeringspladser have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Antallet af handicappladser skal fastsættes af bygningsmyndigheden i den enkelte byggesag.

VENDEPLADSER

5.10 Vendepladser

Der skal etableres vendepladser for enden af alle boligveje som ender blindt. Vendepladserne skal dimensioneres til renovationsbiler.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Der skal i området opsættes en eller flere mindre transformatorstationer. Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe mv.) skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen og placeres mod vej.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Ved tæt-lav eller etagebebyggelse skal tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.4 Antenner

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

6.5 Kloakering

Lokalplanområdet er separatkloakeret og ny bebyggelse skal tilsluttes dette kloaknet. Dette gælder også for regnvand.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Ad 7.1

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

PLACERING

7.1 Bebyggelsens placering

Delområde A

Bebyggelsens placering reguleres af bygningsreglementet.

Delområde B, C, D og E

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

Småbygninger som redskabsskure, cykelskure, overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. kan placeres udenfor byggefeltterne.

7.2 Afstand til vejskel

I delområde A må ny bebyggelse generelt ikke placeres nærmere end 5 meter fra vejskel mod adgangs- og boligveje, jf. kortbilag 2. Dette gælder også små bygninger og garager.

OMFANG

7.3 Blandede bebyggelsesprocenter

Delområde A: Bebyggelsesprocent fastsættes til maks. 30 for den enkelte ejendom.

Delområde B: Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 40 for delområdet som helhed.

Delområde C: Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 50 for delområdet som helhed.

Delområde D: Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 50 for delområdet som helhed.

Delområde E: Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 40 for delområdet som helhed.

Ad. 7.4

Eksempel på rækkehusbebyggelse i 2 etager.


Ad. 7.6

Eksempel på 5 etages bebyggelse i skovlysning.


7.4 Etager
Delområde A

Bygninger må maks. opføres i 2 etager samt en kælder.

Delområde B

Bygninger må maks. opføres i 2 etager samt en kælder.

Delområde C

Bygninger må maks. opføres i 3 etager samt en kælder.

Delområde D

Bygninger må maks. opføres i 5 etager samt en kælder.

Delområde E

Bygninger må maks. opføres i 2 etager samt en kælder.

7.5 Bygningshøjde
Delområde A

Bygningshøjden må maks. være 8½ meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Delområde B

Bygningshøjden må maks. være 8½ meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Delområde C

Bygningshøjden må maks. være 12 meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Delområde D

Bygningshøjden må maks. være 17 meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Delområde E

Bygningshøjden må maks. være 8½ meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

7.6 Skorstene og antenner

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen i §7.5.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Farver

Facader skal fremstå i dæmpede farver; sort, hvid, grå eller jordfarver.

8.2 Facader, tæt-lav og etagebebyggelse

Bebyggelsen i delområde D og bebyggelsen i hvert af byggefeltene indenfor delområde B og C skal udføres med et gennemgående arkitektonisk udtryk inden for hvert delområde.



Ad 8.2

Eksempel på bebyggelse med ensartet udtryk. Bestemmelsen i §8.2 skal sikre, at bebyggelsen i hvert byggefelt er i harmoni.



Ad 8.3

8.3 Facadematerialer

Facader kan udføres i tegl, pudsede facader, træ, eternit, zink, stål eller lignende.

Eksempel på bebyggelse som kombinerer brugen af forskellige naturmaterialer (tegl, træ og zink) i dæmpede farver.

Ad 8.20

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

Ad 8.19

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

TAGE

8.4 Tagform og -farve

Tage udføres med taghældning mellem 0° og 45°. Tage kan udføres som sadeltag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag. Intet punkt af en bygnings tag (eller ydervæg) må være højere end de i § 7.5 angivne maks. højder. Alle tage skal fremstå som sorte, grå, røde eller jordfarver. Tage kan også være sedumtage/grønne tage.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

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

8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal være tagsten af tegl, tagpap, skifer eller sedumtage/grønne tage. Zink og kobber kan tillades på kviste og på taghældninger på maks. 10 °.

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 25.

8.8 Småbygninger

På småbygninger under 50 m² såsom udestuer, drivhuse og terrasseoverdækninger må der anvendes plastplader eller glas.

8.9 Solceller

Solceller må generelt ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Der må opsættes solceller, men de skal nedfældes i tagflader, så der opnås en harmonisk virkning. På flade tage er bærebeklædning tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, medmindre solcellerne afskærmes bag en brystning, så de ikke er synlige fra omgivelserne. Solceller må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.10 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING OG FRIAREALER

9.1 Jordvold med beplantning

Der udlægges et areal til en jordvold som vist på kortbilag 2 og 4. Volden skal beplantes på ydersiden mod Ndr. Ringgade.

9.2 Friareal, Landskabs kiler

I delområde A skal der etableres landskabskiler der deler villabebyggelsen i princippet som vist på kortbilag 2 og 4.

Landskabskilerne kan beplantes med karakter som "Traditionelle Danske Læhegn" med hjemmehørende hvidblomstrende arter som f.eks. tjørn, etableret på en naturlig let kuperet skovbund. Hver anden "Landskabskile" etableres med en skovsti, der forbinder skoven i lokalplanområdets indre delområder med det åbne landskab, jf. § 5.7. Landskabskilerne skal tilplantes i 3 - 4 rækker og tyndes ud over en årrække.

9.3 Friareal, Skoven indenfor Elmesvinget

I delområde B, C, D og E skal der etableres skovbeplantning på friarealerne i princippet som vist på kortbilag 4.

Friarealerne udenfor byggefelterne i delområde B, C, og D skal have karakter af naturlig skov med uklippet skovbund med vilde planter. Skoven kan etableres efter forst-principper som en tæt skovplantning af eg, ask eller bøg til efterfølgende udtynding. Skovbryn omkring de enkelte byggefelter kan etableres med hjemmehørende hvidblomstrende arter som f.eks. tjørn og slåen.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri kan benyttes til udformning af et varieret terræn på skovarealerne, jf. § 9.7.

Ad 9.2, 9.3, 9.4

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke i detaljer krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentation skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.



Ad 9.3 og 9.4

Eksempler på overgangen fra skov (9.3) til fælles grønninger (9.4).



Ad 9.7

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.

9.4 Friareal, fælles grønninger:

Hvor de forefindes udlægges friarealerne indenfor byggefelterne i delområde B, C og D til leg og ophold. De skal overordnet have karakter som åbne engarealer/grønninger tilsået med blandinger af græs med vilde blomster, og beplantet med solitære træer. Grønninger kan evt. møbleres med fælles væksthuse, nyttehaver omkranset af lave hække og lege/træningspladser. Grønningerne kan derefter klippes i områder efter ønske.

9.5 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn, evt. suppleret med opstammede træer.

HEGN

9.6 Hegn

I lokalplanområdet skal hegn i skel 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.

TERRÆNREGULERING

9.7 Terrænregulering

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

Inden for delområde B på kortbilag 3 skal terrænregulering dog være over +/- 1,0 meter før det kræver godkendelse af Slagelse Kommune.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri kan dog benyttes til udformning af et varieret terræn på skov- og friarealer, jf. §§ 9.2 og 9.3, samt til anlæg af jordvolden omkring lokalplanområdet, jf. § 9.1. Her vil regulering over +/- 0,5 meter være tilladt.

9.8 Der må ikke foretages terrænregulering som ændrer på den måde regnvandet strømmer på overfladen (vandets frie løb må ikke hindres eller ændres). Det gælder uanset om der er tale

om mere eller mindre end 0,5 meter at terrænet ikke må reguleres på en måde der afvandingsmæssigt er til gene for naboerne.

9.9 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.

OPLAG

9.10 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

9.11 Inventar, friarealer

Alle fælles friarealer skal indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.) udformes og placeres ud fra en områdedisponering, der minimum omfatter hvert delområde.

9.12 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.

9.13 Lyskilder

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

På friarealer må der kun anvendes parkbelysningsarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 3.5 meter. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Belysning langs stier skal udføres i form af slanke pullerter i en højde af maks. 1 meter.

Ad 9.11

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 9.12

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

Såvel standerbelysning som pullertbelysning skal udføres enkelt og inden for samme designfamilie.

9.14 Regnvand

Afledning af regnvand skal ske til SK Forsynings kloaknet, som er etableret i området.

9.15 Opsamling og genbrug af tagvand

Tagvand må opsamles og genbruges til toiletskyl og tøjvask i maskine.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

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

10.4 Beplantning

Ny bebyggelse i et delområde må ikke tages i brug, før de i § 9 foreskrevne beplantninger, friarealer og stier i delområdet er etableret eller planlagt etableret i den først kommende plante-sæson.

Opdeles udbygningen eller byggemodningen af hvert delområde i flere etaper gælder ovenstående krav alene beplantninger, friarealer og stier indenfor den aktuelle etape.

Ad. 10.4

Det er ikke hensigten med bestemmelsen at alle friarealer i hele lokalplanområdet skal etableres inden ibrugtagning af første bebyggelse, men derimod at friarealerne skal etableres og beplantes i samme takt som ny bebyggelse etableres og bliver klar til ibrugtagning.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Grundejerforeninger, medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening(er) med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Grundejerforeninger, opgaver

Grundforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af boligveje, interne stier, samt nær-re kreative friarealer. Grundejerforeningerne skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Ejerlav, medlemspligt

Der skal oprettes et overordnet ejerlav med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet enten via medlemskab i en grundejerforening eller som direkte medlem.

11.4 Ejerlav, opgaver

Ejerlavet skal forestå al drift og vedligeholdelse af adgangsvejen, hovedstier, trampestier, ydersiden af støjvolden og større sammenhængende fælles friarealer. Ejerlavet skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen

11.5 Vedtægter

Vedtægter for grundejerforening(er) og ejerlav skal godkendes af Slagelse Kommune. Dette gælder også ændringer heraf.

11.6 Pligt

Grundejerforening(er) og ejerlav er forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på adgangsvej, boligvej og grønne friarealer, herunder ydersiden af støjvolden.

11.7 Oprettelse

Der skal oprettes ejerlav og grundejerforening(er) senest, når 20 boliger er taget i brug, eller når Slagelse Kommune kræver det.

11.8 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 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan nr. 1011

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1194 ophæves lokalplan 1011, Erhverv og service i Slagelse Øst, vedtaget den 8. oktober 2007, for det område, der er omfattet af lokalplan 1194.

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 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) 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.

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.

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 1194

Lokalplan 1194 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. april 2018.

Lokalplan 1194 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. august 2018.

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 4 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 1194's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet som plangrundlag for realisering af et større boligområde i den nordøstlige del af Slagelse byområde. Med vedtagelsen af den ny Kommuneplan 2017 blev størstedelen af erhvervsområdet "Skovsø Erhvervspark" udlagt til fremtidigt boligområde.

En konvertering af det nuværende, byggemodnede erhvervsområde til boligområde understøtter kommunens overordnede strategi for etablering af nye attraktive boliger til byens mange arbejdspladser, tilflyttere og pendlere. Planen er at skabe varierede bosætningsmuligheder



Skovbrynet – vision/masterplan



Skovbrynet - lokalplanområdet

med et indhold af forskellige boligtyper på en fin beliggenhed i udkanten af Slagelse by, med udsigt til åbne marker, tæt ved golfbane, naturpark, Gudum Å og motorvejstilkørslen.

Skovbrynet/vision

Projektet har fået arbejdstitlen "Skovbrynet" og er en samlet Masterplan for en hel ny bydel – en Masterplan der i den overordnede ide også kan ses som en styrkelse af Slagelse Kommunes ambitiøse "grønne plan" for udviklingen af nordbyen, med bydelen Tidselbjerget og skovrejsningsprojektet, Nordskoven.

Da området i dag fremstår stort og en smule anonymt, er det vigtigt at det nye visionsprojekt tilfører stedet en "stærk fortælling" og en "ny identitet", der sammen med en fornuftig etapeopdeling kan sikre, at Skovbrynet i fremtiden bliver forvandlet til en attraktiv og nyskabende bydel, med et bredt boligudbud og en mangfoldig beboersammensætning, der understøtter den fremtidige efterspørgsel i Slagelse Kommune.

Idé

Bebyggelsen i centrum, inden for Elmesvinget.

For at give den nye bydel identitet og karakter, udvides den eksisterende skov i området, så den fylder hele den centrale del af bydelen, der er beliggende inden for Elmesvinget. Skovbeplantningen vil sammen med den eksisterende skovskød skabe en helt særlig stemning i området, som ikke findes andre steder i Slagelse. Skovplantningen kan udføres tidligt i forløbet, så den får magt inden de sidste etaper realiseres.

Jordoverskud der opstår i forbindelse med byggeriet, benyttes i forslaget til at genskabe et varieret kuperet landskab på stedet. Grundens oprindelige varierede terræn blev udjævnet kraftigt i forbindelse med den tidligere erhvervsgrundmodning, og ved nu at bruge overskudsjorden til at gendanne den oprindelige topografi på de centrale friarealer, skabes der en tiltrængt variation på grunden, hvilket også er en miljømæssig bæredygtig løsning.

Boliger i skovlysninger

Området opdeles i etaper der hver især gives sin egen identitet med hensyn til boligtyper og arkitektonisk udtryk. Boligrupperne opføres i karakterfulde lysninger, der skabes i skovbeplantningen, og får på denne måde alle en stærk selvstændig identitet. Ved at placere boliggrupperne i skovlysninger kommer området også til at adskille sig fra de øvrige boligområder i Slagelse.

Indhold

Lokalplanen er beliggende i den nord-østlige del af Slagelse byområde. Området afgrænses mod syd af Ndr. Ringgade og eksisterende, udbyggede serviceområde, mod vest af landbrugsområde ved Bakkevej og mod nord mod åbne landbrugsarealer. Mod øst afgrænses området af eksisterende erhvervsområde med udsigt mod Gudum å, Naturparken og Golfbanen.

Området er opdelt i fem delområder, med forskellige bebyggelsestyper og en bebyggelsesprocent mellem 30 og 50 og en bygningshøjde mellem maks. 8,5 m og 17 m. Bebyggelserne inden for hvert byggefelt skal fremstå harmoniske med et overordnet arkitektonisk udtryk.

Bebyggelse

De ca. 330 boliger i Skovbrynet består af 70 parcelhuse, 160 tæt-lave rækkehuse i 1, 2 og 3 etager og 100 etageboliger, placeret i 5 etages punkthuse. I tilknytning til rækkehusene opføres fælleshuse med faciliteter til områdets beboere.

Området mod vest og nord, uden for Elmesvinget, udføres som åben parcelhusbebyggelse, der udformes, så der opstår udsigts- og sigtelinjer fra skovbebyggelserne i planens centrum. Området underdeles med beplantningsbælter og stier, der stråler ud fra grundens centrum, og knytter det omgivende landskab sammen med den centrale skovplantning. Rækkehusene og punkthusene grupperer sig i boligklynger omkring grønne uderum, omgivet af en markant skovbeplantning.

Området opdeles i etaper, der hver især gives sin egen identitet med hensyn til boligtyper og arkitektonisk udtryk. Boligrupperne opføres i karakterfulde lysninger, der skabes i skovbeplantningen.

Beplantning

I delområde A (parcelhusområdet udenfor Elmesvinget) skal der etableres landskabskiler, der opdeler villabebyggelsen, i princippet som det er vist på planens kortbilag. Landskabskilerne kan beplantes med karakter som traditionelle danske læhegn med hjemmehørende hvidblomstrende arter som f.eks. tjørn, etableret på en naturlig let kuperet skovbund. Hver anden "landskabskile" etableres med en skovsti, der forbinder skoven i lokalplanområdets indre delområder med det åbne landskab. Landskabskilerne skal tilplantes i 3-4 rækker og tyndes ud over en årrække.

I delområderne B, C, D og E (indenfor Elmesvinget) skal der etableres skovbeplantning på friarealerne, i princippet som det er vist på kortbilag 4.

Friarealerne udenfor byggefelterne i delområderne B, C og D skal have karakter af naturlig skov med uklippet skovbund med vilde planter. Skoven kan etableres efter forst-principper, som en tæt skovplantning af eg, ask eller bøg til efterfølgende udtynding. Skovbryn omkring de enkelte byggefelter kan etableres med hjemmehørende hvidblomstrende arter, som f.eks. tjørn og slåen.

Hvor de forefindes udlægges friarealer indenfor byggefelterne i delområderne B, C og D til leg og ophold. De skal overordnet have karakter som åbne engarealer/grønninger, tilsået med blandinger af græs med vilde blomster, beplantet med solitære træer. Grønninger kan evt. møbleres med fælles væksthuse, nyttehaver omkranset af lave hække og lege/træningspladser. Grønningerne kan derefter klippes i områder efter ønske.

Inden for lokalplanområdet skal hegn i skel udføres som levende hegn og parkeringsarealer skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn, evt. suppleret med opstammede træer.

Herudover skal jordvolden, som udlægges langs Ndr. Ringgade, beplantes på ydersiden mod vejen.

Belysning

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

På friarealer må der kun anvendes parkbelysningsarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Belysning langs stier udføres i form af slanke pullerter i en højde af maks. 1 meter.

Såvel standerbelysningen som pullertbelysning ønskes udført enkelt og inden for samme design-familie.

Veje og parkering

Området vejbetjenes fra Ndr. Ringgade. Hovedadgangsvejen til boligområdet Skovbrynet sker

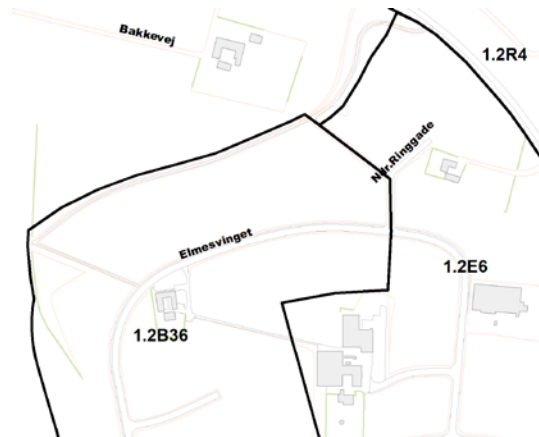
fra Elmesvinget, hvorfra der udgår boligveje mod henholdsvis vest og nord, som blinde boligveje til parcelhusområdet og mod øst til betjening af tæt-lav boliggrupperne og etagebebyggelsen.

Den eksisterende adgangsvej, Elmesvinget, ombygges, så det 8 m brede vejprofil omdannes til 5,5 m vejbane med parallelparkering i den vestlige side langs parcelhusbebyggelsen i delområdet A. Parallelparkeringen kan opdeles i græsklædte øer, beplantet med opstammede træer. Øerne skal fungere som visuel indsnævring og trafikdæmpende foranstaltning på adgangsvejen. Der skal etableres et fortov med fast belægning i den vestlige side af Elmesvinget langs parcelhusbebyggelsen.

Hvor Elmesvinget og fortov udmunder i Ndr. Ringgade skal sikres en trafiksikker overgang for bløde trafikanter til stianlægget syd for lokalplanområdet, som fører videre mod Sorøvej.

Der udlægges areal til parkering, 1½ P-plads pr. bolig, langs veje ved rækkehusbebyggelsen og ved etage/punkthusbebyggelsen. I området for parcelhuse skal kunne anlægges 2 parkeringspladser på egen grund. Der udlægges hovedstier, som befæstes med grus i 1,5 m's bredde og ved tæt-lav og etagebebyggelse udlægges i planen areal til stier, som forbinder de enkelte boliger/bebyggelse med fællesarealer og parkeringspladser. Som opdeling imellem parcelhusgrundene etableres trampestier i landskabskiler, som i stjerneform stråler ud fra Elmesvinget.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Boliger

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

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.

Overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder, og det skal sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B36, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B36

Rammenavn: Boligområde ved Elmesvinget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 50 for området som helhed for tæt lav/etageboliger

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m for åben lav. 3 etager og 12 m for tæt lav/etageboliger

Øvrige bestemmelser: Området skal udvikles efter en samlet plan

Lokalplan 1194 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2B36, idet der gives mulighed for, i et mindre afgrænset område, at opføre punkthuse i op til 5 etager med en bygningshøjde på op til 17 meter.

Kommuneplantillæg nr. 14

Der er derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillægget er at finde på side 38.

Lokalplan/byplanvedtægt

For området er i dag Lokalplan 1011, Erhverv og Service i Slagelse Øst, gældende. Lokalplanen fra 2007 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 1194.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet har tidligere været udlagt til erhvervsformål og er byggemodnet til dette formål, herunder er anlagt områdets adgangsvej Elmesvinget.

Området er i dag ubebygget på nær en ældre boligejendom i den nordvestlige del, vejbetjent fra Elmesvinget. Mod øst grænser området op til en større snedkeri-virksomhed, som dog ikke har igangværende produktion.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Elmesvinget, som er anlagt med forbindelse fra Ndr. Ringgade. Fra Elmesvinget udgår områdets øvrige boligveje.

Kollektiv trafikbetjening

Skovbrynet busbetjenes på tidspunktet for lokalplanforslagets vedtagelse af ruterne 901, 902 og 234 ad Sorøvej.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet hører til skoledistriktet for Nymarksskolen, som er beliggende ved Østre Allé ca. 1,5 km vest for området. Mod vest i kvarteret omkring Rosenkildevej og Valmuevej findes daginstitutioner, i en afstand under 1,5 km fra lokalplanområdet. Herunder findes daginstitution syd for området ved Jordbærvej/Byskov Allé.

Landskabelige og rekreative forhold

Områdets oprindelige varierede terræn er i forbindelse med den tidligere erhvervsgrundmodning blevet kraftigt udjævnet. En del af overskudsjorden, som fremkommer i forbindelse med byggeriet kan bruges til at genskabe et varieret kuperet landskab på centrale friarealer. Centralt i området udvides den eksisterende skov med skovplantning, som fylder størstedelen af den centrale bydel, der er beliggende inden for Elmesvinget.

Servitutter

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



Lokalplanområdet set fra øst. I forgrunden tidligere snedkerværksted i naboområdet.

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.

Ny servitut om nedklassificering

Som et led i konverteringen fra erhvervsformål til boligformål er der i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen indgået en aftale om at nedklassificere de erhvervsmæssige anvendelsesmuligheder på de 3 ejendomme, som mod øst grænser direkte op mod det nye boligområde inden for lokalplanafgrænsningen. Det drejer sig om matr. numrene 19bf, 19bo og 57, Skovsø, Slagelse jorder.

Ovennævnte ejendomme må iflg. § 3 i gældende lokalplan 1011, Erhverv og Service i Slagelse Øst, anvendes til virksomheder indenfor klasserne 2-3, der iflg. Miljøstyrelsens vejledning i Håndbog om Miljø og Planlægning, omfatter håndværks- og visse servicevirksomheder.

Formålet med servitutten, som er tinglyst den 13.3.2018, er at nedklassificere de nævnte ejendommers anvendelse, således at disse ikke giver miljømæssige problemer for det ny boligområde, som kommer til at ligge vest for på tilgrænsende ejendomme.

De 3 ejendomme pålægges derfor følgende bestemmelser, der skal respekteres af de til enhver tid værende ejere: "Den erhvervsmæssige anvendelse må fremover kun være til virksomheder indenfor klasserne 1-2, der iflg. Miljøstyrelsens vejledning i Håndbog om Miljø og Planlægning omfatter liberale erhverv, kontorer, småværksteder, elektronik værksteder og f.eks. laboratorier".

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord (LBK nr. 282 af 27. marts 2017).

Slagelse Kommune har ikke oplysninger om forurening af jord på matriklerne. Såfremt der under opførelse af lokalplanprojektet, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes, jf. § 71 i lov om forurenede jord.

Da lokalplanen omhandler opførelse af et boligområde på matriklerne, skal gøres opmærksom på, at ejer/bruger skal sikre, at de øverste 50 cm af den ubefæstede del af matriklerne består af dokumenteret ren jord/rene materialer, jf. § 72b i lov om forurenede jord.

Grundvand

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

STØJFORHOLD

Der er foretaget en undersøgelse af støjen fra vejtrafik indenfor området. Formålet er at sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj kan overholdes ved boliger og friarealer i Skovbrynet. Støjberegningen omfatter trafik fra følgende veje: Ndr. Ringgade, Nykøbing Landevej, Sorøvej og Motorvej E20.

Støjmålingen viser, at støjniveauet overstiger grænseværdien 58dB i den sydlige del af arealet, op mod Ndr. Ringgade. Undersøgelsen viser endvidere at grænseværdien 58 dB overholdes inde på boligarealerne såfremt der etableres en 5 m høj jordvold mod Ndr. Ringgade, hvorfor en sådan jordvold indgår i lokalplanen.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området er separatkloakeret og ny bebyggelse skal tilsluttes dette kloaknet. Dette gælder også for regnvand.

LAR/regnvandshåndtering

Lokalplanområdet har tidligere været udlagt til erhvervsformål og er byggemodnet til et sådant formål, hvorfor kloaknettet er dimensioneret rigeligt til også at kunne håndtere den regnmængde, som kommer fra boligområdet. Herudover er der etableret et større regnvandsbassin umiddelbart nordøst for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver desuden mulighed for alternative LAR-løsninger:

- Med omdannelsen af erhvervsområdet til boligområde er der planlagt en omfattende træbeplantning i hele lokalplanområdet, hvilket giver en markant mindre befæstelsesgrad end erhvervsudvikling. Det vil tilbageholde en del af regnvandet.
- Tage kan også være sedumtage/grønne tage, der ligeledes bidrager til, at regnvandet så vidt muligt håndteres lokalt.
- Tagvand må også opsamles og genbruges til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Nedsivning som alternativ til afledning af regnvand via kloaknettet er ikke tilladt i Slagelse by, da grundvandet står meget højt.

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.

Tekniske anlæg

Det forventes, at der i området skal opsættes en eller flere mindre transformerstationer.

Skabe fra forsyningsvirksomheder skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen.

Varmeplanlægning

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning i 1984, uden tilslutningspligt.

Det er også muligt at opvarme bygninger med individuelle løsninger (- som f.eks. varmepumper). Slagelse Kommune ser gerne at byggeri opføres så energibesparende som muligt.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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 08. april 2014).

Museum Vestsjælland udtaler omkring lokalplanområdet:

Nyere tids interesser:

Museet vurderer at der ikke er særlige nyere tids kulturhistoriske interesser i området, der tidligere er lokalplanlagt og byggemodnet som industriområde.

Arkæologi/jordfund:

Museets kontrol i arkiverne viser, at hele lokalplanarealet har været arkæologisk undersøgt. Der blev fundet mange spor af bebyggelse fra jernalderen på arealerne. De er arkæologisk undersøgt og der er således ikke arkæologiske interesser bevaret på arealet. Herom er afgivet en juridisk gældende udtalelse efter museumslovens §25 til daværende ejer af arealerne.

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

Oldvejen 25C

4300 Holbæk

Tlf.: 25528383

E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 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 § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1194 – Boligområdet Skovbrynet, Slagelse - og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der ikke er fundet væsentlige påvirkninger af de miljøparametre, som fremgår af tabel 1 og 2, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet ved en realisering af planen, hvor et udlagt erhvervsområde omdannes til boligområde.

Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

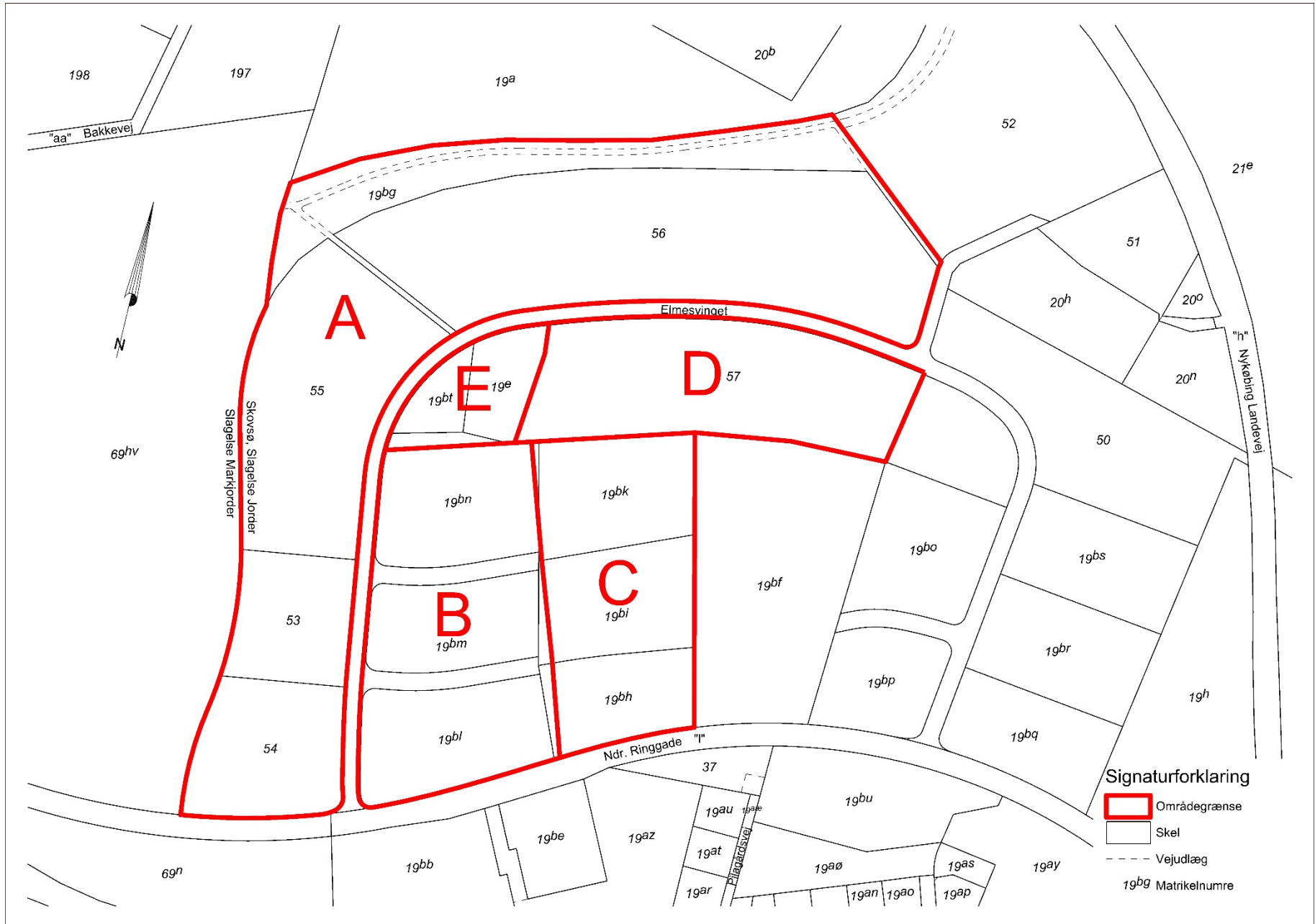
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: OMRÅDEPLAN



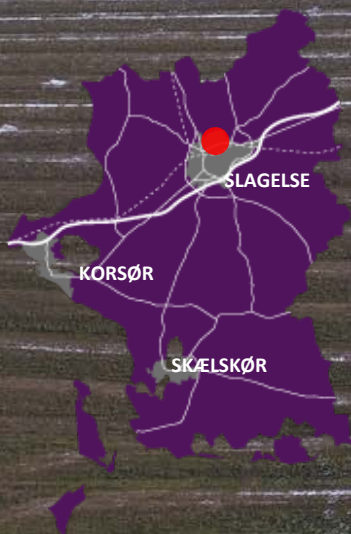
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 5: VISUALISERING

Visualisering af den samlede vision for omdannelsen af Skovsø Erhvervspark til bydelen Skovbrynet.





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

KOMMUNEPLAN 2017

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2018

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 19e, 19bg, 19bh, 19bi, 19bk, 19 bl, 19bm, 19bn, 19bt, 53, 54, 55, 56 og 57, Skovsø, Slagelse Jorder.

Formålet med dette kommuneplantillæg er alene at muliggøre, at en mindre del af området bebygges i op til 5 etager, i en højde på op til 17 meter.

KONSEKVENSER FOR NATURA 2000 OG PLANTE- OG DYREARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV

Planlægningen vurderes ikke at få konsekvenser for Natura 2000 områder. Afstanden til nærmeste Natura 2000 område omkring Skælskør er ca. 16 km. Slagelse Kommune er ikkebekendt med bilag IV-arter inden for det udvidede rammeområde ved Rensevej. Området er beliggende i byzone. En ændring af rammen inden for byzonen vil efter Slagelse Kommunes vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Hvis der skal fældes gamle hule træer eller nedrives gamle bygninger, som er levested for flagermus, skal der tages de nødvendige hensyn, således at det ikke har en negativ påvirkning i forhold til bilag IV arter.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2B36.

For 1.2B36 gælder:

Plannummer: 1.2B36

Rammenavn: Boligområde ved Elmesvinget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

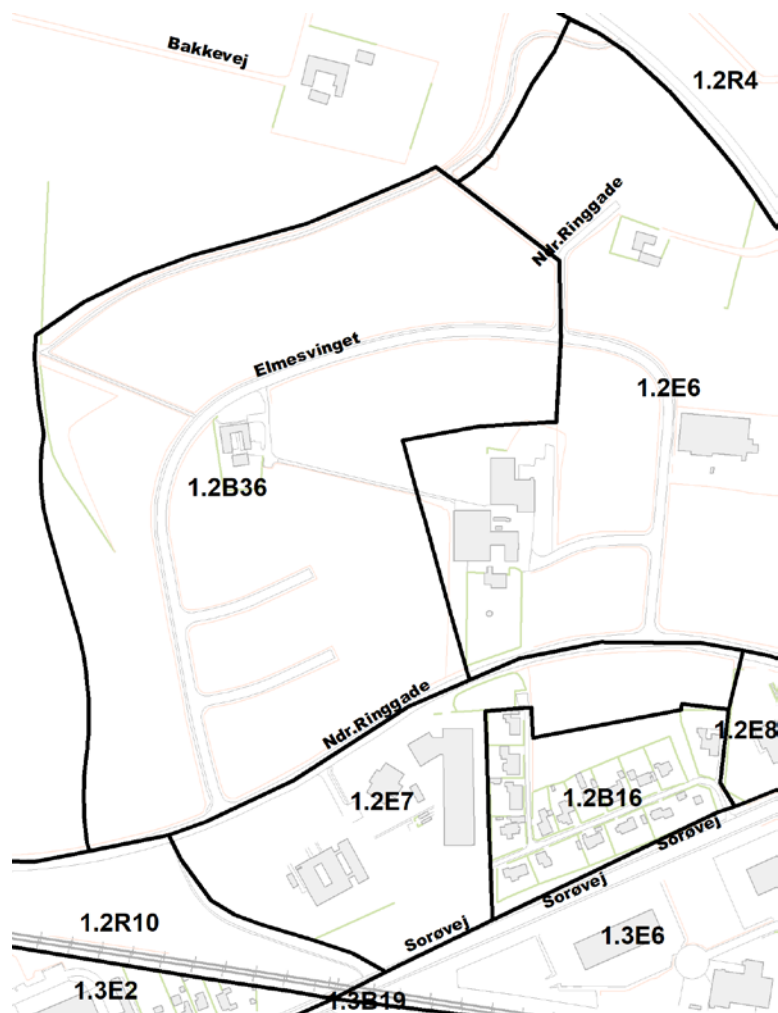
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 50 for området som helhed for tæt lav/etageboliger

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m for åben lav. 3 etager og 12 m for tæt lav/etageboliger

Øvrige bestemmelser: Området skal udvikles efter en samlet helhedsplan



NYE RAMMEBESTEMMELSER

For 1.2B36 gælder:

Plannummer: 1.2B36

Rammenavn: Boligområde ved Elmesvinget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 50 for området som helhed for tæt lav/etageboliger

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m for åben lav. 3 etager og 12 m for tæt lav. 5 etager og 17 m for etageboliger

Øvrige bestemmelser: Området skal udvikles efter en samlet helhedsplan

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR.14

Kommuneplantillæg nr. 14 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30 april 2018.

Kommuneplantillæg nr. 14 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. august 2018.