

LOKALPLAN NR. 1284

BOLIGER, VESTERGADE 3
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2024

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for etablering af en ny rækkehusbebyggelse ved Vestergade 3 i Slagelse. Bebyggelsen planlægges at rumme 6 boliger, som sammen med den eksisterende etagebebyggelse på grunden vil deles om opholds- og parkeringsarealer.

Den nye bebyggelse planlægges opført i 1 etage i blank mur og med sadeltag.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 23. juni 2023 til den 18. august 2023.

Slagelse Kommune har modtaget 2 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der foretaget følgende ændringer i lokalplanen:

- Det er tilføjet til § 3.2, at der inden for delområde B maks. må etableres 6 boliger.
- Der er angivet en min. bredde på stier i § 5.2.
- Der er indtegnet to byggefelter inden for delområde B på arealanvendelseskortet i henhold til ændring i § 7.1.
- Maks. antal etager inden for delområde B er ændret til 1 etage i § 7.3.
- Det er tilføjet til § 7.5, at bestemmelsen kun gælder for delområde B.
- Der er angivet en maks. bebyggelsesprocent på 40 i § 7.6.
- Kviste er fjernet fra § 8.9.
- Der er indtegnet to friarealer på arealanvendelseskortet i henhold til ændring i § 9.3.
- Redegørelsen er tilrettet.



NY OFFENTLIG HØRING

På baggrund af ændringerne, der er nævnt på side 2, har lokalplanforslaget været i en ny offentlig høring i perioden fra den 3. maj 2024 til den 31. maj 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	4
§ 1 FORMÅL	6
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 AREALANVENDELSE	7
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	13
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	14
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1284	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	17
BILAG 1: MATRIKELKORT	27
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	28

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 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, 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 området ud i dag (november 2022).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

3dx, del af 3r, del af 3dd

samt alle parceller, der efter den 3. maj 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

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

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 3.1

Området anvendes i dag til etagebebyggelse. Bestemmelsen påvirker ikke eksisterende lovlige forhold. Ved nybyggeri inden for delområdet må området dog kun anvendes til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse i overensstemmelse med gældende kommuneplan-ramme.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Lokalplanområdet består i dag af flere matrikler heriblandt dele af matrikler, som skal sammenlægges til én matrikel.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at eksisterende vejadgang til lokalplanområdet vest om forhuset fastholdes.

Ad 5.2

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

3.2 Anvendelse, delområde B

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

Der må maks. etableres 6 boliger inden for delområdet.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet skal udstykkes til én samlet matrikel.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Vestergade som vist i princippet på kortbilag 2.

STIER**5.2 Stier**

Der udlægges areal til en min. 1,5 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2.

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.

Ad 5.3

Evt. ny bebyggelse inden for delområde A skal følge gældende p-normer.

Der skal forberedes til ladestandere i henhold til kravet i ladestanderbekendtgørelsen. Ved nybyggeri gælder, at beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere.

Ad 5.5-5.7

Befæstelse af veje, stier og parkeringsarealer skal ske med fast belægning. Med belægningssten menes herregårdssten, sf-sten ol.

PARKERING**5.3 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende normer for parkeringspladser:

- 1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig
- 2 p-pladser pr. åben-lav bolig

Til eksisterende bebyggelse inden for delområde A skal der dog kun etableres i alt 5 p-pladser.

Parkeringspladserne udlægges i bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m.

5.4 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 1 parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

Handicappladsen skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**5.5 Befæstelse, adgangsvej**

Adgangsvejen skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt, belægningssten, fliser.

5.6 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: Belægningssten, fliser.

5.7 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt, belægningssten, fliser.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal 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

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelt

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

Ny bebyggelse kan også placeres inden for delområde A.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m² må opføres uden for byggefeltene.

Der må ikke etableres cykelskure, carporte eller private depotrum inden for det fælles friareal vist på kortbilag 2.

Ad 7.1

Placering af ny bebyggelse inden for delområde A reguleres efter bygningsreglementet.

Ad 7.2

Inden for det fælles friareal kan der etableres fælles faciliteter som drivhus, lysthus, redskabsskur mm.

OMFANG

7.3 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager inden for delområde A.

Bygninger må maks. opføres i 1 etage inden for delområde B.

7.4 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.5 Facadehøjde, delområde B

Facadehøjden må ikke overstige 4 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af gesims.

7.6 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facader skal udføres som blank mur i tegl.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i andre materialer.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx træ.

8.3 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

Ad 8.7

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

TAGE
8.4 Tagform

Tagene skal udføres som sadeltag.

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med teglsten.

8.6 Tag, sekundære bygninger

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

8.7 Tagmaterialer, genskin

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

8.8 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebælg tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

8.9 Tagvinduer, delområde B

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer.

SKILTE
8.10 Skilte

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

Ad 9.1

Lokalplanområdet skal jf. §4.1 udstykkes som en samlet matrikel. Der er ikke krav om hegn i skel mod vej.

Ad 9.2

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

Ad 9.3

Eksisterende træer og buske i friarealet bør søges bevaret. Det store fælles friareal er tiltænkt både nuværende og fremtidige beboere inden for både delområde A og B.

Friarealet inden for delområde A skal min. have en størrelse på 80 m², hvilket svarer til 20 % af forhusets etageareal.

Ad 9.5

Dette er af hensyn til regnvandsnedslivning i området.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HEGN

9.1 Hegn

Der skal etableres hegn i skel mod naboer. Hegn skal etableres som fast hegn eller levende hegn.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

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

OPHOLDSAREALER

9.3 Fælles friareal

Der udlægges to fælles friarealer for hele lokalplanområdet som vist i princippet på kortbilag 2.

Friarealet placeret inden for delområde A skal etableres med en min. størrelse på 80 m². Friarealet skal afskærmes fra parkeringsplads med levende hegn.

9.4 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald eller andet oplag. Renovation må dog placeres som specificeret i § 9.6.

9.5 Befæstelse, friareal

På friarealet må maks. 10 % af grundarealet befæstes.

Ad 9.6

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for hus-holdningsaffald.

Ad 9.7

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

Generel kommentar

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

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

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
9.6 Renovation

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

Renovation skal placeres inden for arealet, som er vist på kortbilag 2.

9.7 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet 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 parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplannens § 5.

10.4 Regnvand

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

10.5 Fælles friareal

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de to fælles friarealer er etableret, og der er skabt adgang hertil.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1284 ophæves vilkårene vedr. bebyggelsens omfang, placering og anvendelse i følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 3dd, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 18. maj 1927

Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleberettiget: Sælgerne

Matr.nr. 3r, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 8. marts 1929

Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleberettiget: Sælgerne

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykses, 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.

Ad 12.1

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, medmindre 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.

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. 223 af 1. marts 2024).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1284

Lokalplan 1284 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. april 2024.

Lokalplan 1284 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. august 2024.

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 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 1284's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Vestergade er en ældre villavej med bebyggelse fra starten af 1900-tallet. Området ligger centralt i Slagelse kun 10 min. gang fra bymidten. Planlægningen for rækkehuse ses som en del af den gradvise udvikling og fornyelse af Slagelse by.



Visualisering af bygningen med 4 boliger.



Visualisering af bygningen med 2 boliger.

Visualiseringerne er vejledende og skal betragtes som principvisualiseringer.

Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for boligbebyggelse inden for lokalplanområdet. Lokalplanen skal samtidig fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser der sikrer en harmonisk bebyggelse i forhold til omgivelserne.

Indhold

Med lokalplanen planlægges en ny rækkehusbebyggelse med 6 boliger bag et eksisterende forhus ved Vestergade. Den nye rækkehusbebyggelse planlægges opført i 1 etage med sadeltag. Facadehøjden må ikke overstige 4 m. Facader og tage skal udføres i tegl. Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer.

Rækkehusbebyggelsen placeres inden for to byggefeltet. Det ene byggefelt vil indeholde 2 boliger, og det andet byggefelt vil indeholde 4 boliger. Der planlægges mindre private opholdsarealer til bebyggelsen.

Adgang til lokalplanområdet sker fra eksisterende adgangsvej fra Vestergade. Mellem forhus og rækkehus etableres ca. 14 p-pladser heriblandt en stor handicapplads. Eksisterende garager på grunden planlægges nedrevet.

Lokalplanområdet får to fælles opholdsarealer. Der kan etableres fælles faciliteter som drivhuse, lysthuse, redskabsskure mm. inden for friarealerne.

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.3 Byfortætning skal hovedsageligt finde sted inden for de stationsnære områder med god kollektiv trafikbetjening eller i områder, hvor fortætning vil bidrage positivt til en variation af boligmassen. Der skal ved byfortætning foretages en vurdering af, hvorledes parkeringsforhold kan bære den øgede fortætning, og om der er tilstrækkelig plads til at sikre attraktive opholdsarealer. Byfortætning må ikke finde sted i åben-lav boligområder.

Ad 1.1.3 Der planlægges en mindre fortætning i et område med både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Af hensyn til områdets karakter begrænses fortætningen til 6 nye boliger.

1.1.7 Ved planlægning for nye bolig- og erhvervsområder med fælles parkeringsanlæg skal parkeringsanlægget forberedes med ladestandere i henhold til hver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

Ad 1.1.7 Der gøres opmærksom på kravet til ladestandere i § 5.

1.2.3 Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.

Ad 1.2.3 Med lokalplanen planlægges nye rækkehuse som vurderes at bidrage til at øge boligudbuddet centralt i Slagelse.

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til åben-lav boliger skal 10 % af arealet som udgangspunkt udlægges som sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til tæt-lav boligbyggeri skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

Ad 1.2.4 Med lokalplanen planlægges to fælles friarealer.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5B11, hvorom gælder:

Plannummer: 1.5B11
Rammenavn: Holbergsgadekvarteret
Anvendelse generelt: Boligområde
Anvendelse specifik: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30% for den enkelte ejendom for åben-lav, 40% for området som helhed for tæt-lav
Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m
Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bygninger og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Lokalplan 1284 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter en eksisterende etageboligbebyggelse i 2½ plan opført i røde mursten og med rødt teglstenstag.

Lokalplanområdet ligger i et ældre villaområde, der kendetegnes af bebyggelse i 1½-2½ plan fra starten af 1900-tallet. Området har tidligere oplevet fortætning i 1977 med en mindre rækkehusbebyggelse i 1½ plan udført i gule mursten og med brune tagsten.

Trafikale forhold

Vestergade er en gennemgående, mindre boligvej der forbinder bymidten med vestbyen. Der er i 2022 lavet en trafiktælling, der viser, at vejen har en døgntrafik på ca. 1.800 biler.

Kollektiv trafikbetjening

Fra lokalplanområdet er der ca. 1 km til Slagelse Station.

Skoler og institutioner

Fra lokalplanområdet er der ca. 1 km til Marievangsskolen og 300 m til nærmeste daginstitution.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Slagelse i et fuldt bebygget 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. 3dd, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 6. september 1915

Titel: Dok. om vej mv. forsyning/afløbsledninger mv

Servitутten omhandler deltagelse i vedligeholdelse af Vestergade og kloakledninger.

Matr.nr. 3dd, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 18. maj 1927

Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv

Vilkårene i servitутten indskrænker mulighederne for bebyggelse på arealet, hvorfor vilkårene ophæves inden for lokalplanens område.

Matr.nr. 3r, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 8. september 1890

Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv

Servituten omhandler en kloakledning tilhørende SK Forsyning. Bygherre må selv indhente oplysninger om ledningens placering forud for evt. gravearbejde.

Matr.nr. 3r, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 8. marts 1929
Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv

Vilkårene i servituten indskrænker mulighederne for bebyggelse på arealet, hvorfor vilkårene ophæves inden for lokalplanens område.

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

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

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

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Grundvand

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

STØJFORHOLD

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området er fælleskloakeret.

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. Nedsivning i faskiner er ikke muligt.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Varmeplanlægning

Der er mulighed for tilslutning til fjernvarme.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeovgivningens 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 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at en stor del af arealet er enten bebygget eller terrænreguleret, så det derfor er usandsynligt, at der er bevarede arkæologiske interesser på arealet.

Nyere tids interesser

Bebyggelsen mod Vestergade 3 er ifølge FBB opført i 1933. Kvarteret er i høj grad karakteriseret ved bygninger i røde mursten og sadeltag med forskellige kviste og kvartvalm. I weblageret ligger tegninger af ejendommen fra 1930. Den omtales som entreprenør C. Andreasens ejendom og består af 4 lejemål. I byggesagen redegøres for opførelsen af en sammenbygget garage og materialeskur i jernbeton med pandeplader samtidig med huset. I 1955 anlægges yderligere et garageanlæg på grunden.

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. 4 af 3. januar 2023) 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.

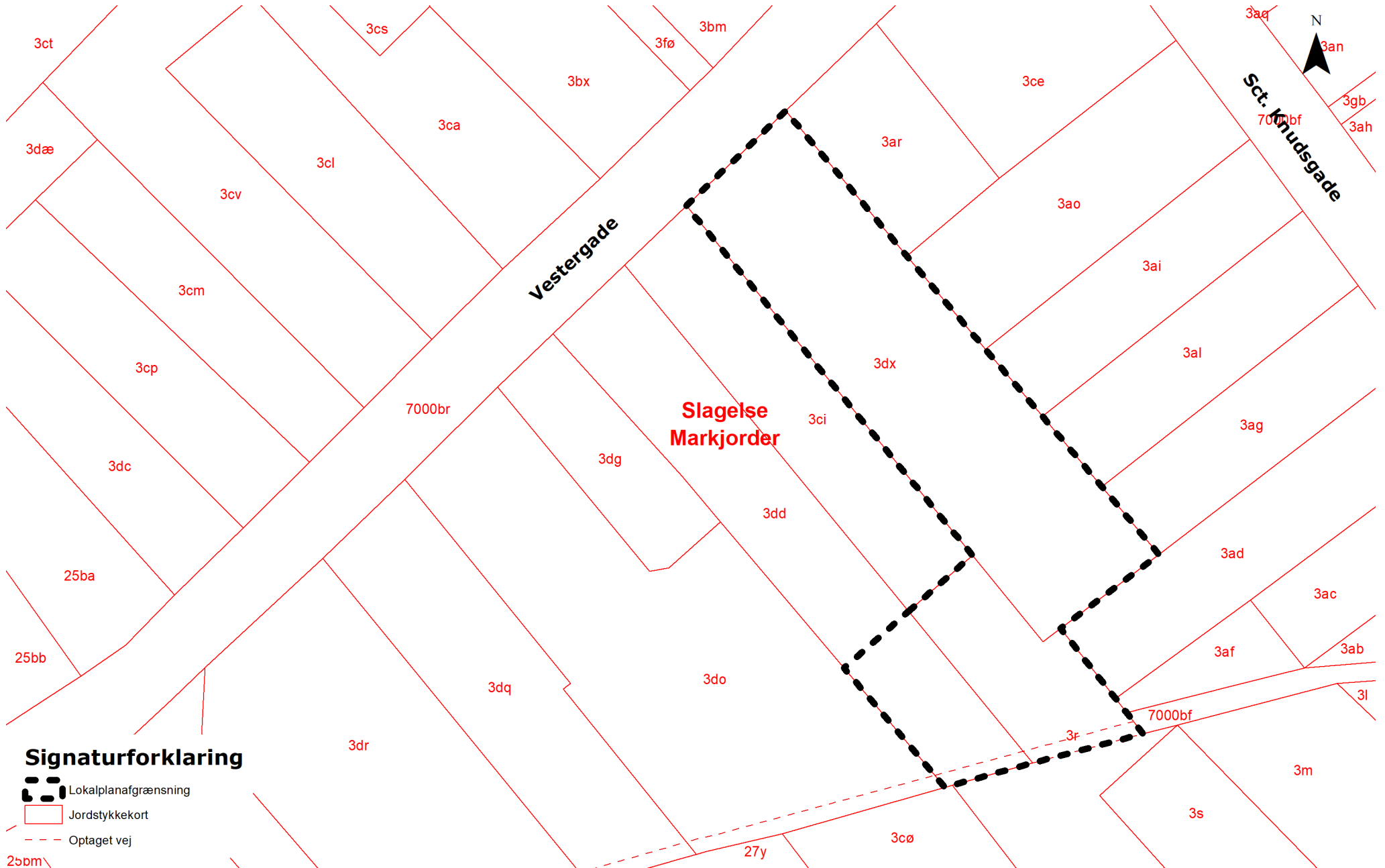
SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1284

Lokalplanen giver mulighed for etablering af 6 boliger centralt i Slagelse.

Med lokalplanen planlægges en fortætning i et villakvarter. Der er lignende rækkehusbebyggelse i nærområdet som de nye rækkehuse i udformning og placering vil kunne relatere sig til. Der planlægges to fælles friarealer, som skal være tilgængelige for både nye og eksisterende boliger.

Samlet set vurderes lokalplanen ikke at påvirke miljøet væsentligt.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykke kort
- Optaget vej

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde
- Byggefelt
- Sti
- Fælles friareal
- Privat friareal
- Parkering og renovation
- Adgangsvej
- Eksisterende bygning