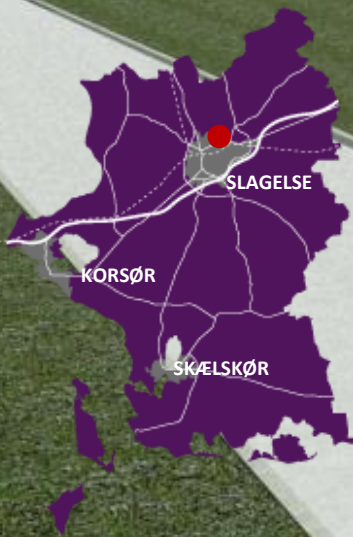




SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1152

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30

BOLIGER PÅ KASERNEGRUNDEN,
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2016

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan har til formål at fastlægge områdets anvendelse til boliger i 1-3 etager. Boligerne opføres som udgangspunkt i 4 grupper. Langs områdets grænser mod nord, øst, vest og syd må bebyggelsen opføres i maks. 2 etager for at undgå indbliksgener i forhold til de tilgrænsende boligområder.

Boligområdet kan rumme 100-200 boliger afhængig af, hvilken tæthed og højde der bliver valgt, når projekterne igangsættes.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 2. september 2016 til den 28. oktober 2016.

Slagelse Kommune har modtaget 5 høringsvar, herunder indeholder det ene høringsvar 42 underskrifter fra naboer, der støtter op om høringsvaret.

Følgende ændringer er indarbejdet på baggrund af de høringsvar, der er kommet i perioden:

- Det er indarbejdet i planen under forudsætning for ibrugtagning, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at trafikstøj ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier
- Byggezonen for 1-2 etager er udvidet til også at omfatte et bælte på 30 meter fra lokalplanområdets vestlige skel
- Solcellebestemmelsen er præciseret, så refleksgener undgås
- Arealanvendelseskortet er blevet præciseret i forhold til beplantningsbæltets og byggezonernes bredder
- Bygherre afholder udgifter forbundet med det trafikale opmærksomhedsfelt



DEN GAMLE KASERNE, SLAGELSE

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	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	11
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	12
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	12
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1152.....	14
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	15
BILAG 1: MATRIKELKORT	25
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	26
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	27
BILAG 4: VISUALISERINGER.....	28
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30.....	30

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommune. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Lokalplanområdet set fra øst.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til boligformål.
- 1.2 At fastlægge principperne for de bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

50a, 50b og en del af 7000hn

samt alle parceller, der efter den 2. september 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse af området

Området må kun anvendes til boligformål.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Lokalplanområdet må udstykkes i 4 hovedgrupper, som afgrænses af stamvejen og stien i lokalplanområdet, i princippet som vist på kortbilag 2.

4.2 Udstykning, enkeltparceller

De enkelte hovedgrupper kan udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgang til området skal ske fra Rosenkildevej som vist på kortbilag 2.

5.2 Oversigtsareal

Der skal etableres et oversigtsareal på 6 x 6 meter ved udkørslen til Rosenkildevej, hvor der ikke må placeres faste genstande, og beplantningen ikke må være højere end 1 meter fra terræn. Oversigtsarealet er vist på kortbilag 2.

5.3 Opmærksomhedsfelt

På Rosenkildevej skal der etableres et opmærksomhedsfelt, som dækker arealet ud for stamvejen og Snebærvej. Opmærksomhedsfeltet skal have en anden farve end resten af vejen som vist på kortbilag 2. Bygherre afholder udgifter forbundet med feltet.

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 5.2

Oversigtsarealet etableres for bygherres regning.

Ad 5.3

Det farvede opmærksomhedsfelt fungerer som et areal, hvor bilister skal være opmærksomme på, at såfremt der skal foretages venstresving til henholdsvis den nye boligvej og Snebærvej samtidigt, kan der være en trafikal udfordring.

5.4 Stamveje

Der skal udlægges en stamvej i en bredde af 9 meter med et befæstet areal på 5 meter i princippet som vist på kortbilag 2.

Langs den sydlige del af vejudlægget skal der etableres et fortov i en bredde af 1,5 meter.

Langs den sydlige del af vejudlægget skal der etableres en højstammet beplantning.

5.5 Boligveje

Boligveje skal udlægges i en bredde af 6 meter med et befæstet areal på 4,5 meter.

Boligveje skal skiltes med zonetavle E51, som medfører nedsættelse af hastighed (15km/t).

Det betyder, at boligvejen skal udformes med fysiske hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.6 Tung trafik

Interne veje og større stier i området skal udformes således, at de kan tåle tungt kørende materiel svarende til belastning fra f.eks. skraldevogne og lignende.

STIER

5.7 Stier

Der udlægges areal til en nord-sydgående hovedsti gennem området i princippet som vist på kortbilag 2.

Stien udlægges i bredde af 5 meter med et befæstet areal på 3 meter.

PARKERING

5.8 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende norm for parkeringspladser: 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

§ 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 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes/må ikke tages i brug før det er tilsluttet det til enhver tid eksisterende kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

7.1 Byggefelter

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

7.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %.

7.3 Etager

Langs lokalplanområdets grænser må ny bebyggelse kun opføres i 1-2 etager. Mod nord, syd og vest gælder dette i et 30 meter bredt bælte fra lokalplanafrænsning, og mod øst gælder det i et 35 meter bredt bælte fra lokalplanafrænsning som vist på kortbilag 2. Bygningshøjde og facadehøjde må maks. være 8,5 meter i denne byggezone.

Centralt i området må ny bebyggelse kun opføres i 1-3 etager som vist på kortbilag 2. Bygningshøjde og facadehøjde må maks. være 10 meter i denne byggezone.

7.4 Hustype

Nybyggeri skal opføres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.



§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Hovedgrupper

De enkelte hovedgrupper, som vist på kortbilag 2, skal udføres med et fælles arkitektonisk udtryk.

8.2 Farver

Facader skal fremstå i sort, hvid eller jordfarver.

8.3 Facadematerialer

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

TAGE

8.4 Tagmaterialer

Tage kan udføres med tegl, beton, eternit, pap, zink, stål eller lignende i jordfarver.

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

8.5 Småbygninger

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

8.6 Solceller

Solceller må 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 bærebæslag 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

8.7 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantningsbælte

Langs områdets grænser skal der fastholdes et beplantningsbælte i en bredde af 3-7 meter som vist på kortbilag 2.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

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

9.3 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.4 Fælles friareal

Der udlægges et fælles friareal for hele lokalplanområdet i områdets vestskel som vist på kortbilag 2.

Inden for hver af de 4 hovedgrupper skal minimum 20 % af arealet udlægges til fælles friarealer, eksempelvis som vist på kortbilag 2.

9.5 Oplag

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

Ad. 9.7

Lyskeglen skal være nedadrettet og må ikke give væsentlig gene for naboer eller forbipasserende.

Generel kommentar

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

a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivnin-

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.6 Renovation**

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

9.7 Lyskilder

Der må kun anvendes parkbelysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter.

9.8 Regnvand

Afledning af regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Der kan om nødvendigt og muligt etableres overløb til separatkloak. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystemet.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Klokering

Ny bebyggelse skal tilsluttes/må ikke tages i brug før det er tilsluttet det til enhver tid eksisterende kloaknet.

10.2 Vejadgang

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

10.3 Opholdsarealer

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

10.4 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberedning, at bebyggelsen og størstedelen af opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens

gen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

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

vejledende grænseværdier.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Bygherre skal sikre, at der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

11.2 Opgaver

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1152 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr.: 50a og 50b, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 22. december 1902

Titel: Servitut om færdselsret

Servituten sikrer færdselsret langs togbanen til alle matrikler, der ligger nord for togbanen mellem Valbyvej og Rosenkildevej. Da matriklerne er sikret færdselsret ad andre veje, ophæves denne servitut for matr. nr. 50a og 50b, Slagelse Markjorder.

§ 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*).

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

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 om-

fang. 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.

naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1152

Lokalplan 1152 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. august 2016.

Lokalplan 1152 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Slagelse Byråd den 19. december 2016.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1152'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Arealet ud mod Rosenkildevej nord for jernbanen var tidligere en del af Slagelse Kaserne, der blev udflyttet til Antvorskov i slutningen af 70'erne. Arealet var forsat i brug som materielgård frem til 2010.

Arealet var udlagt til offentlige formål, men blev ved revision af Kommuneplanen udlagt til boligformål.

Formål

Formålet med Lokalplan 1152 er at fastlægge områdets anvendelse til boliger i 1-3 etager samt at fastlægge områdets hovedstruktur og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Indhold

Lokalplanområdet er beliggende ved Rosenkildevej mellem jernbanen og boligområdet ved Dannevirkevej. Mod vest grænser området op til den grønne kile, der strækker sig fra Ndr. Ringgade til boligområdet ved Krudthusvej.



Det nye boligområde skal vejbetjenes fra Rosenkildevej. I forbindelse med etablering af boligområdet skal der anlægges et farvet oversigtsfelt overfor lokalplanområdets stamvej samt Snebærvej for at nedbringe hastigheden på Rosenkildevej, og der skal sikres et oversigtareal på 6 x 6 meter ved stamvejens udkørsel til Rosenkildevej. Begge trafikale foranstaltninger udføres for byherres regning.

Stamvejen øst-vest gennem området udlægges i en bredde af 9 meter med et befæstet areal på 5 meter, et fortov på 1,5 meter langs udlæggets sydskel og en højstammet beplantning i udlæggets nordskel.

Fra stamvejen udgår boligveje, der skal udlægges i en bredde af 6 meter med et befæstet areal på 4,5 meter. Vejene skal anlægges som opholds- og legegader med en maks. hastighed på 15 km/t.

Nord-syd gennem området udlægges areal til en 3 meter bred hovedsti, der sikrer adgang til stien langs jernbanen frem mod stationen og bymidten.

Boligerne opføres i 4 hovedgrupper med en bygningshøjde på 1 til 3 etager. Langs områdets grænser mod nord, øst, vest og syd må bebyggelsen opføres i maks. 2 etager for at undgå indbliksgener i forhold til de tilgrænsende boligområder.

Boligområdet kan rumme 100-200 boliger, alt efter hvilken tæthed og højde der bliver valgt, når projekterne igangsættes.

Det er hensigten, at de enkelte hovedgrupper opføres med forskelligt arkitektonisk udtryk og materialevalg, så der skabes et spændende moderne boligkvarter.



Den markante randbeplantning omkring hele grunden bevares og indgår i lokalplanens bestemmelser.

I forlængelse af stamvejen udlægges areal til et større fælles friareal ud mod det store offentlige friareal mod vest. I de enkelte hovedgrupper skal der indrettes mindre friarealer med legepladser og opholdszoner.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

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

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

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

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

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

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2BE4, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2BE4

Rammenavn: Gl. Kaserne m.v.

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet byområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Lokalplan 1152 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2BE4 – Gl. Kaserne mv., idet lokalplanen lægger op til et højere etageantal end de 2 etager, som rammen tillader.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 30

Der udlægges en ny ramme, 1.2B34 – Boliger på kasernegrunden, der ændrer lokalplanens anvendelse fra blandet bolig og erhverv til boligområde.

Der er gennemført en idéfase fra den 1. september 2015 til den 16. september 2015. Kommunen modtog i alt 5 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Der er mulighed for maks. 3 etager. Placering og antal af bygninger i 3 etager afgrænses i lokalplanen
- Bevarelse af eksisterende beplantningsbælter mod naboområder nord og syd for området indtænkes i lokalplanen
- Områdets opkobling på eksisterende stisystem indtænkes i lokalplanen

Kommuneplantillægget er at finde på side 32.

Lokalplan/byplanvedtægt

Der er ingen eksisterende lokalplaner for området.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Området henligger i dag, som det blev forladt af forsvaret for få år siden. Den eksisterende



Lokalplanområdet set fra Rosenkildevej

bygningssmasse er udlejet midlertidigt til forskellige funktioner, typisk håndværksvirksomheder og oplag.

Ingen del af bygningssmassen forudsættes bevaret i lokalplanen, men skal nedrives i takt med udbygningen af området.

Trafikale forhold

Området trafikbetjenes fra Rosenkildevej.

Kollektiv trafikbetjening

Området ligger ca. 1 km fra rutebilstation og banegård. Derudover kører der busser på Rosenkildevej.

Skoler og institutioner

Området skolebetjenes af Nymarkskolen, som ligger ca. 200 m øst for lokalplanområdet. Vest for lokalplanområdet ligger Børnehaven Møllegården.

Fritid og indkøb

Inden for 1 km fra lokalplanområdet ligger Nørrevangskolen, som tilbyder diverse fritidsaktiviteter. Inden for 1 km syd for lokalplanområdet ligger der et lokalcenter ved Ndr. Ringgade og Valbyvej med Netto, Aldi og Fakta, og inden for 1 km nord for lokalplanområdet omkring Sorøvej ligger der en Lidl.

Fra lokalplanområdet er der lidt mere end 1 km til stationen og Slagelse Centrum.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er omkranset af et grønt beplantningsbælte. Vest for området er der et grønt areal, der anvendes af de forskellige boligområder omkring Krudthusvej og Dannevirkevej.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr.: 50a og 50b, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 16. oktober 1948

Titel: Deklaration om navn til vej



Lokalplanområdet

Påtaleberettiget: Edith Marie Christiane Nyborg

Servitutten foreskriver, at den mest betydningsfulde af de veje eller gader, der forefindes på ejendommene, skal benævnes "Jørgen Nyborgs Vej", "Jørgen Nyborgs Gade" eller "Jørgen Nyborgs Allé".

Matr.nr.: 50a og 50b, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 22. december 1902

Titel: Servitut om færdselsret

Servitutten sikrer færdselsret langs togbanen til alle matrikler, der ligger nord for togbanen mellem Valbyvej og Rosenkildevvej. Da matriklerne er sikret færdselsret ad andre veje, ophæves denne servitut for matr. nr. 50a og 50b, Slagelse Markjorder.

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Ejendommen blev i perioden 1951-2011 anvendt som kaserne. Der er oplysninger om nedgravede tanke til fyringsolie og benzin, olieudskillere, værksteder med smøregrave, oplag af biler og materiel, sprøjtekabine, malerværksted med tilhørende affedtning samt vaske- og smørehal.

Disse aktiviteter har forurennet jorden, og i forbindelse med en forureningsundersøgelse er der konstateret kraftig jordforurening inden for lokalplanområdet. Regionen har den 1. juli 2016 varslet en del af området kortlagt som forurennet.

Forureningsundersøgelsen er udført i 2015 og målrettet en boliganvendelse af området.

Det kræver en tilladelse efter jordforureningsloven at ændre ejendommens anvendelse til et boligområde, jf. § 8 i jordforureningsloven (LBK nr. 434 af 13/05/2016).

Hvis der konstateres anden uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71.

I forbindelse med udvikling af området skal ejer generelt sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes.

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).

Håndtering af regnvand på ejendommen må ikke medføre forurening af jord eller grundvand.

Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

STØJFORHOLD

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes eksisterende kloak.

Regnvandshåndtering

Ved en mere intensiv udnyttelse af området vil det være af stor væsentlighed, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige løsninger, dog ikke nedsivning.

Tilbageholdelseskravet gælder, uanset om der er tale om parcellens bebyggede eller ubebyggede areal.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra 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

Arealet er beliggende i SK Varmes forsyningsområde.

Byggeriet skal forsynes med fjernvarme, hvis det skal tilsluttes til en kollektiv varmforsyning.

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 19 stk. 4 pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

Handicaptilgængelighed

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

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

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementerne. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

MILJØ

Området er fælleskloakeret ifølge spildevandsplanen, men planlægges separatkloakeret. Dvs. at regnvandet pt. skal tilsluttes fælleskloakken, efter at det internt på grunden er forsinket til

maks. 2 l/s/ha. Det kræver et stort volumen, som evt. kan bestå af kanaler eller lignende. Regnvandet skal ikke nedsives, det kan genbruges eller fordampes – eller evt. en kombination. Slagelse Kommune giver generelt ikke tilladelse til nedsivning af regnvand i Slagelse by på grund af forurening og høj grundvandsstand. Der kan godt laves løsninger med synligt vand på terræn, blot det er med tæt bund.

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 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at arealet ligger dels bebygget og dels terrænreguleret i forholdsvis stort omfang, hvilket også gælder de omgivende arealer. Der er derfor næppe bevaret væsentlige arkæologiske interesser på lokalplanarealet.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
 Klosterstræde 18
 4300 Holbæk
 Tlf.: 59 43 23 53
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

Samlet set er det vurderet, at der ikke vil forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

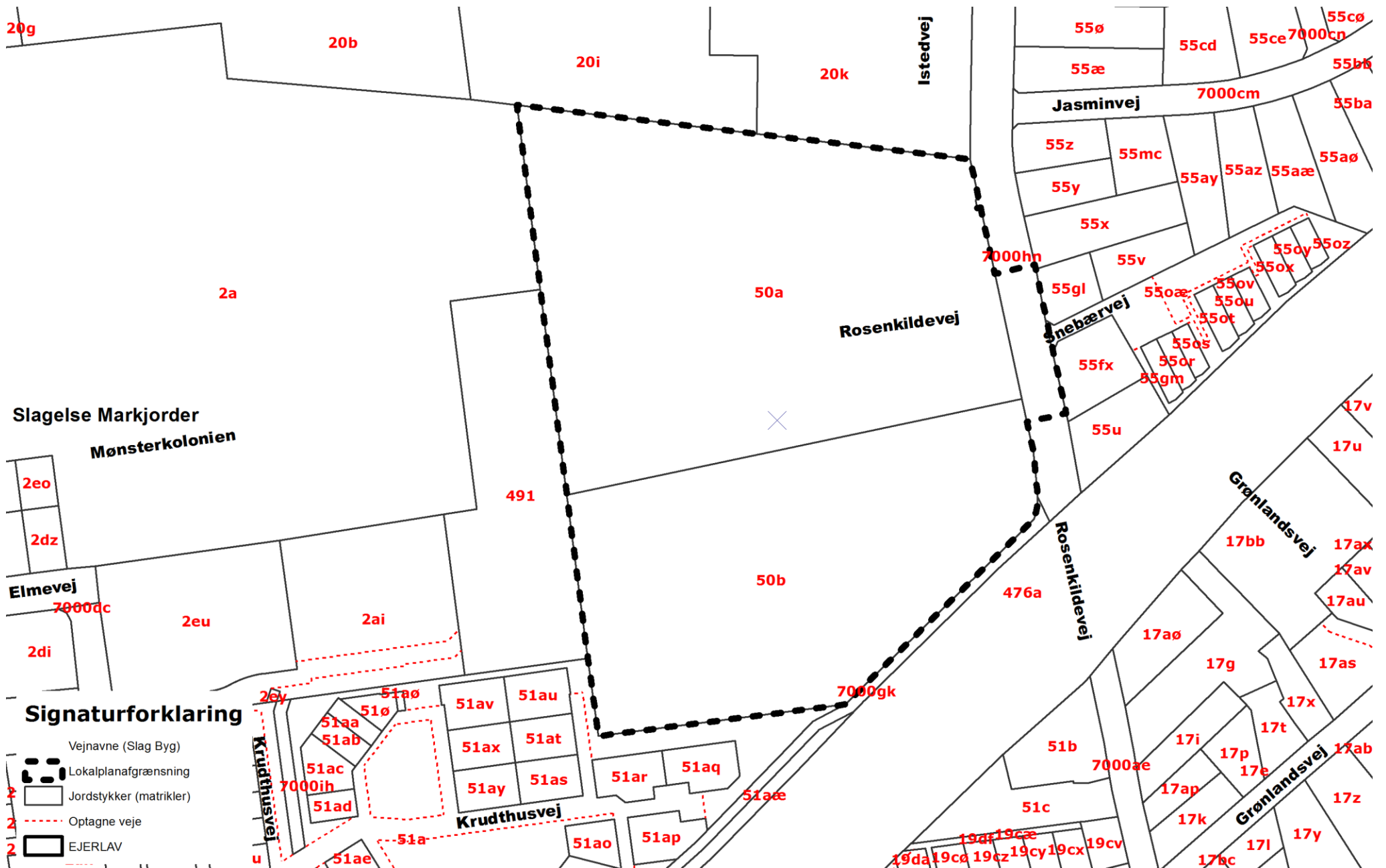
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer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

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening

Slagelse Kommune har foretaget en screening af lokalplan nr. 1152 og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

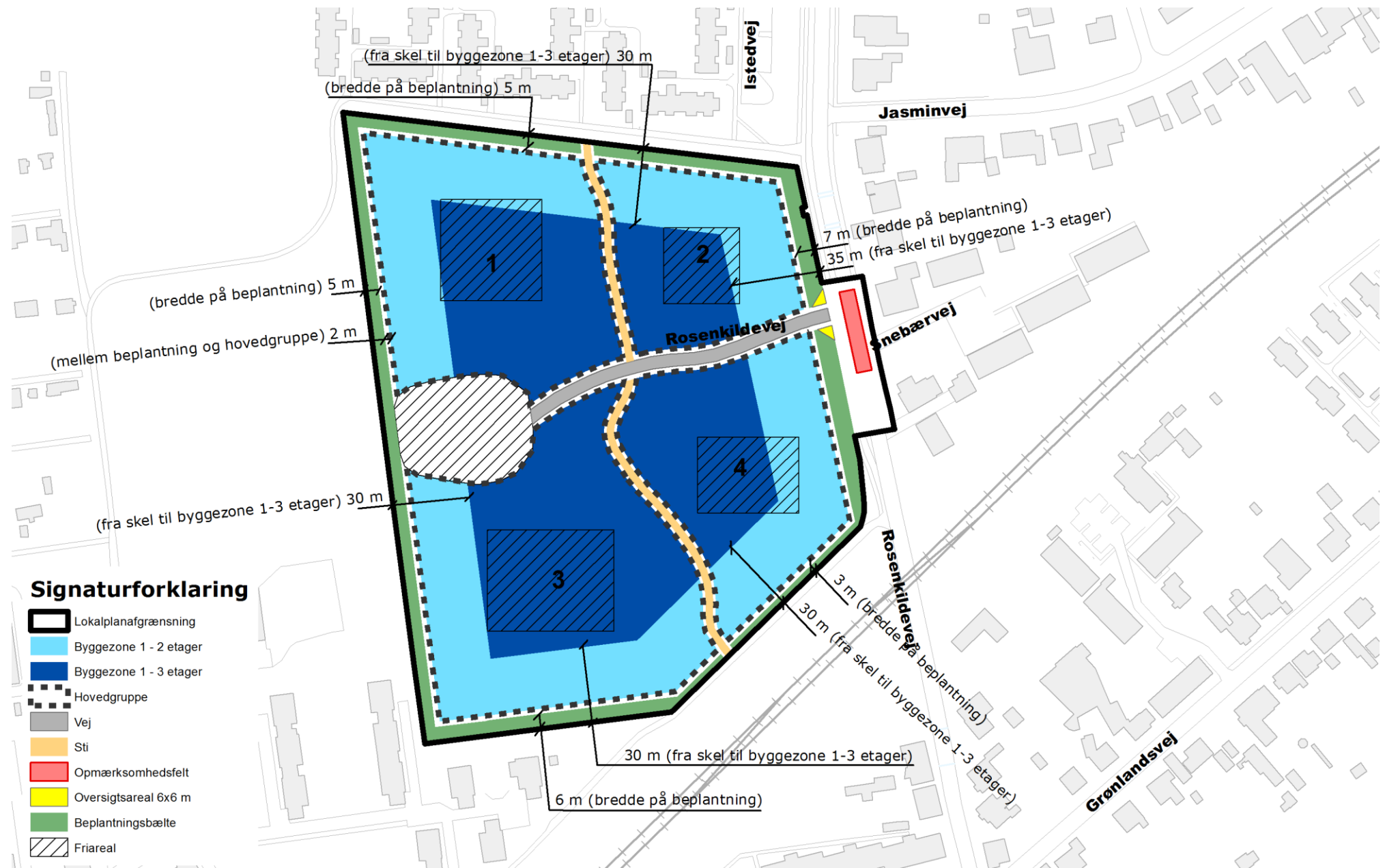
BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Vejnavne (Slag Byg)
- Lokalplanafgrensning
- Jordstykker (matrikler)
- Optagne veje
- EJERLAV

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



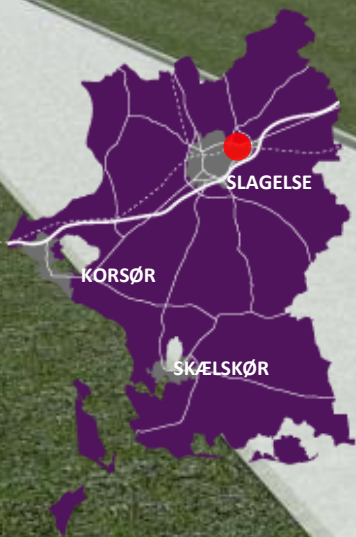
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: VISUALISERINGER







KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30

KOMMUNEPLAN 2013

BOLIGER PÅ KASERNEGRUNDEN,
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2016

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 50a og 50b, Slagelse Markjorder, beliggende på adressen Rosenkildevej 41, Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre anvendelsen fra blandet bolig og erhverv til boligområde, der giver mulighed for etageboliger i maks. 3 etager. Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan 1152 for et nyt boligområde på Rosenkildevej 41 i Slagelse.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 1. september 2015 til den 16. oktober 2015. Kommunen modtog 5 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Der er mulighed for maks. 3 etager. Placering og antal af bygninger i 3 etager afgrænses i lokalplanen
- Bevarelse af eksisterende beplantningsbælter mod naboområder nord og syd for området indtænkes i lokalplanen
- Områdets opkobling på eksisterende stisystem indtænkes i lokalplanen

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 1152 – Boliger på kasernegrunden, Slagelse - har til formål at fastlægge områdets anvendelse til boliger i 1-3 etager. Boligerne opføres som udgangspunkt i 4 grupper. Langs områdets grænser mod nord, øst, vest og syd må bebyggelsen opføres i maks. 2 etager for at undgå indbliksgener i forhold til de tilgrænsende boligområder. Boligområdet kan rumme

100-200 boliger afhængig af, hvilken tæthed og højde der bliver valgt, når projekterne igangsættes.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2BE4 – Gl. Kaserne mv.

For 1.2BE4 gælder:

Plannummer: 1.2BE4

Rammenavn: Gl. Kaserne m.v.

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

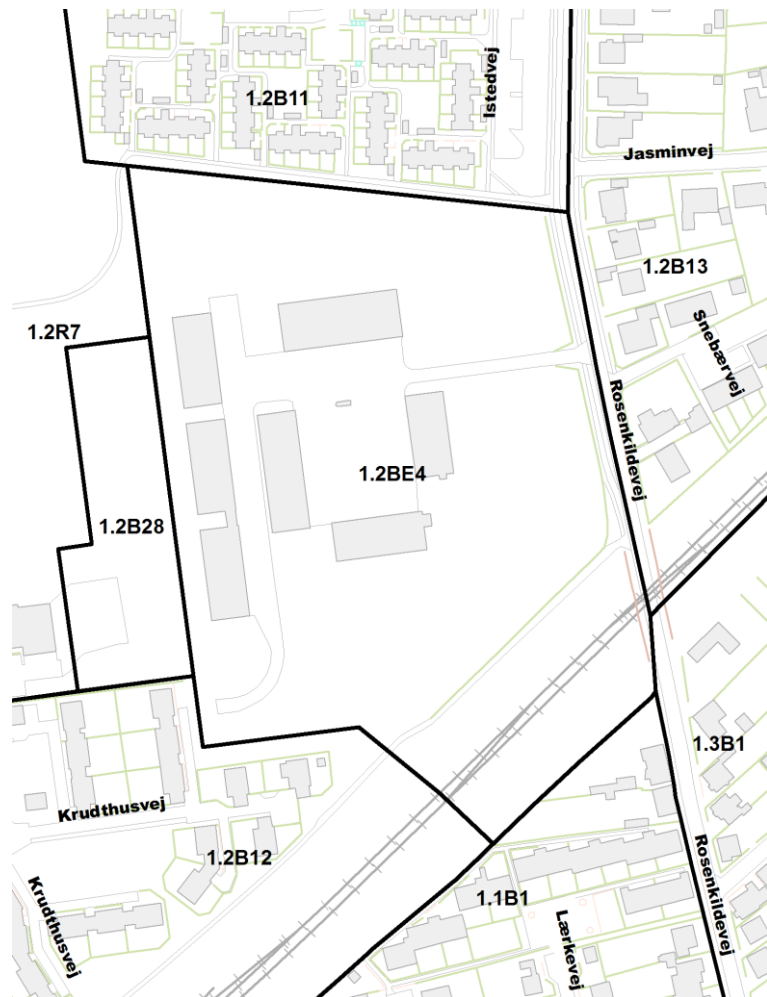
Anvendelse specifik: Blandet byområde

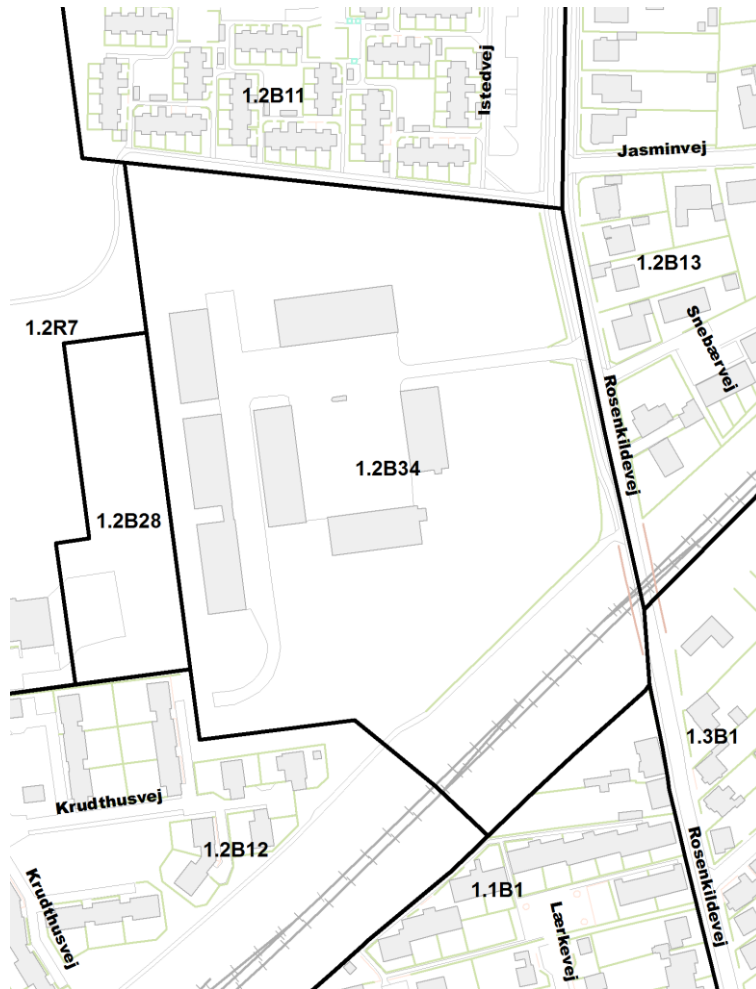
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager





NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til boligformål med etageboliger.

For 1.2B34 gælder:

Plannummer: 1.2B34

Rammenavn: Gl. Kaserne

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etagebolig

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3 etager

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30

Kommuneplantillæg nr. 30 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. august 2016.

Kommuneplantillæg nr. 30 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Slagelse Byråd den 19. december 2016.