



LOKALPLAN 1204

BOLIGOMRÅDET "VED GADEKÆRET"
SLOTS BJERGBY, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at omdanne en del af en landbrugsejendom i den østlige del af landsbyen Slots Bjergby til en attraktiv boligbebyggelse med traditionelle lænehuse på 11 større byggegrunde centreret omkring et nyt gadekær. Den eksisterende bolig opretholdes indenfor lokalplanområdet.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 1. februar til den 29. marts 2019.

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

- Der etableres et beplantningsbælte mod syd, mellem lokalplanområdet og naboerne.



SLOTS BJERGBY

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	17
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1204.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	33
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	34
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	35
BILAG 4: Udstykningsplan med højdekurver.....	36
BILAG 5: SNITTEGNING.....	37

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Lokalplanområdets placering i kommuneplanramme 9.B2

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 fastlægge principperne for bebyggelsens udformning,
- 1.3 at ny bebyggelse får en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende landsbymiljø,
- 1.4 at sikre udlæg af vej-, stiforløb samt grønne arealer med gadekær i området.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav

Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Matr.nr.

8, 110b, del af 111 og del af 7a,

samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelsesdato udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

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

Ad. 2.4

Efter planlovens § 15, stk. 4, kan en lokalplan for et område der skal blive i landzone, indeholde bestemmelse om at lokalplanen erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner for så vidt angår landzonetilladelser. Det vil sige at landzonetilladelsen til byggeri, udstykning og ændret anvendelse som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser automatisk bliver givet ved vedtagelse af lokalplanen.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

2.4 Landzoneadministration og bonusvirkning

Byggeri, udstykning og ændret anvendelse som er i overensstemmelse med nærværende lokalplans bestemmelser, kræver ikke tilladelse efter planlovens §35, stk. 1 (landzonetilladelse).

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af åben lav bebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund. Opdelingen af området fremgår af kortbilag 2.

3.2 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.

Ad. 3.3

Virksomheder indenfor miljøklasse 1 – 2 dækker over kontor, montagevirksomhed, klinik og lignende) jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Sådant virksomhed kan f.eks. også være et trykkeri, forlag, laboratorium, elektronikværksted, nethandelsvirksomhed, undervisning, genoptrænings- og behandlingstilbud, EDB-center samt liberale erhverv. Forudsætning for tilladelse til virksomhed er i alle tilfælde, at dens karakter og miljøpåvirkning ikke er til væsentlig gene for omgivelserne.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 4.2

En eventuel udstykning af denne ejendom, kræver ny lokalplan.

Ad 5.1 og 5.4:

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

3.3 Anvendelse, delområde B

Delområde B må kun anvendes til bolig- og lettere erhvervsformål.

I området må der kun indrettes bebyggelse til boligformål og de overfor angivne erhvervsformål, som kan indpasses i landsbyen uden særlige genevirkninger. Dvs. virksomheder indenfor miljøklasse 1 og 2.

3.4 Anvendelse, delområde C

Delområde C må kun anvendes til grønne opholdsarealer, gadekær, søer, veje- og stier, fælles anlæg. Dvs. som fælles friarealer for det samlede lokalplanområde.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykningsprincip, delområde A

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne på arealanvendelseskortet, kortbilag 2. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 1000 m².

4.2 Udstykning, delområde B

Ejendommen kan ikke udstykkes. Der kan ske arealoverførsel.

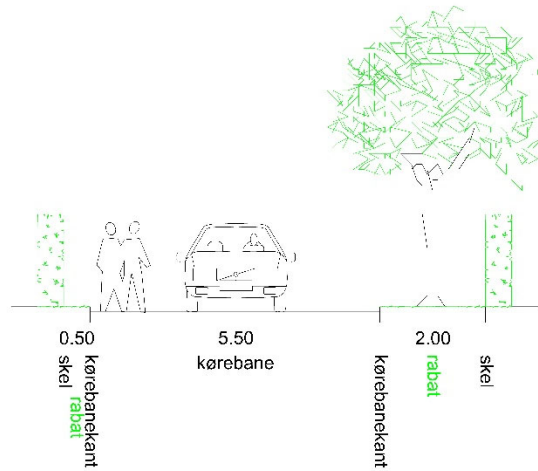
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Lundbæksvej. Vejtilslutningen fra boligvejen skal være vinkelret på Lundbæksvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.2: Vejprofil:



Ad 5.7

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

5.2 Boligvej

Vejen i lokalplanområdet udlægges i en bredde af 8 meter med et befæstet areal på minimum 5,5 meter. Vejen udføres med belægning i asfalt og uden kantsten. I den nordøstlige side etableres 0,5 meter græsramme. I den sydvestlige side etableres 2,0 meter græsramme med et vejtræ for hver ca. 20-25 meter.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Stier

Der udlægges areal til en 3,0 m bred sti som befæstes med grus i 1,5 meters bredde. Placering er vist i princippet på kortbilag 2.

PARKERING

5.5 Parkering

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

OVERKØRSEL

5.6 Overkørslen til den enkelte boligparcel må maksimalt anlægges i 3,5 m bredde. På den resterende afgrænsning mod boligvej skal der som minimum plantes en levende hæk, jf. § 9.7.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.7 Vendepladser

Der etableres vendeplads for enden af boligvejen som vist i princippet på kortbilag 2. Vendepladsen skal opfylde vejregler for "Anlæg af parkering og standsning i byer" afs. 4.18. og have plads til renovationsbil.

5.8 Befæstelse

Veje, stier og befæstelser på de fælles opholds arealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Stier i delområde C anlægges i grus.

5.9 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, parkeringsarealer og vejareal skal i enhver henseende foretages af den i § 11 nævnte grundejerforening.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Afstande til skel

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod boligvej og 2,5 m fra de resterende skel.

Private terrasser skal placeres mindst 5 meter fra skel. Terrasser må ikke være synlige fra boligvejen.

Cykelskure, garager, skure og andre sekundære bygninger på op til 50 m², må placeres 1 meter fra naboskel. Mod vejskel skal disse bygninger dog placeres mindst 5 meter fra skel.

Ad. 7.1

Ifølge bygningsreglementet ses der ved bestemmelse af bebyggelsens afstand til skel bort fra tagudhæng, vindskeder, halvtage over døre, samt gesimser og lignende mindre bygningsdele med et fremspring på højst 0,5 meter.

OMFANG

7.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

7.3 Etager

Fritliggende bygninger til beboelse må ikke opføres med mere end 1½ etage.

7.4 Bygningshøjde

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

Ad. 7.5

Et længehus er defineret således:

Hus hvis grundplan er et rektangel. Det traditionelle danske længehus er på 1½ etage med symmetrisk tag og udnyttelig tag-etage og er højst 8 m bredt.



Ad. 7.6

Evt. indretning erhvervsvirksomhed skal ligge indenfor miljøklasse 1-2, dvs. lettere erhverv.

7.5 Hustype – delområde A

Ny beboelsesbygning skal fremtræde som længehus med en gavlbredde på maksimalt 8 m. Der kan laves mindre tilbygninger på længehuset. Evt. tilbygninger skal placeres vinkelret på længehusets bygningskrop og tilbygningen skal være trukket mindst 1,5 m ind på en af facaderne.

Hvis en tilbygning placeres mod vejsiden, skal den placeres mindst 5 meter fra vejskel og må ikke gives en bredde, der overstiger 4,2 m.

Tilbygninger skal udføres sådan, at tagryggen på hovedhuset (længehuset) skal være gennemgående og derfor skal tagryggen på tilbygningen være mindst 1 tagsten lavere end på hovedhuset.

Der kan desuden tilføjes mindre tilbygninger på beboelsesbygninger i form af karnapper, havestuer, indgangspartier, kviste eller overdækninger efter samme princip som nævnt ovenfor.

7.6 Hustype – delområde B

Eksisterende bolig må påføres tilbygninger.

Såfremt man nedriver eksisterende bolig for istedet at opføre en ny beboelsesbygning skal denne fremtræde som et længehus med en gavlbredde på maksimalt 8 m. Der kan laves mindre

Ad. 7.7

Sekundær bebyggelse er bygninger der ikke tages ophold i.

tilbygninger på længehuset. Evt. tilbygninger skal placeres vinkelret på længehusets bygningskrop.

Etableres der erhverv på ejendommen skal en evt. erhvervsbygning bygges til en eksisterende beboelse. Alternativt kan en erhvervsbygning opføres som selvstændig bygning og i så fald skal denne/disse bygninger opføres som længehuse med en maksimal gavlbredde på 8 m.

Ingen bygningsdele må ligge indenfor Kirkefredningen.

Udhuse og anden sekundær bebyggelse

7.7 Placering af udhuse, carport mv. skal placeres mindst 5 meter fra vejskel og mindst 1 meter fra naboskel. Endvidere skal det til enhver tid gældende bygningsreglement overholdes.

7.8 Delområde C

Området må som udgangspunkt ikke bebygges. Kun mindre bygninger såsom skurer, pavilloner o.lign. der tjener et fælles formål er tilladt.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilpasses helhedsbilledet i landsbyen og være i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med hensyn til materialer, farver, skala, rytme og enkelhed.

8.2 Facader

Facader skal fremstå i tegl i form af blankt murværk, eller indfarvet- vandskuret eller pudset murværk.

Facader skal fremstå i hvid eller i jordfarver.

Ad. 8.2

Ny bebyggelse skal i form og udtryk opføres i overensstemmelse med den gamle del af Slots Bjergbys ældre bebyggelse. Dvs. et længehus med sadeltag med 40 – 45 graders hældning på tag. Bygningerne er overvejende i 1 og 1½ etage, svarende til maksimalt 8,5 meters højde.

Som udgangspunkt for lokal byggeskik foreskrives et smalt, muret længehus i 1½ plan. Længehuset er max 7-7½ meter bredt og mindst dobbelt så langt, som det er bredt. Længehuset har høj tagrejsning; et saddeltag med en hældning ml. 40-50°, med et beskedent tagudhæng og er dækket med røde tegl eller mørkegrå betontagsten, der skal være matte (i modsætning til engoberede tegl eller glaserede tegl).

Nye krav til isolering og dermed tykkere ydermure har betydet, at der kan gives tilladelse til længehuse med en bredde på maks. 8 meter. Boligens højde i landzone må ikke overstige 8,5 m.

Ad. 8.5

Såfremt der anvendes trykimprægneret træ, skal træværket males så det fremstår i sorte, hvide eller grå nuancer.

Mindre facadedele, karnapper, udestuer og lignende må udføres i andre materialer såsom metal, stenkompisitmateriale og glas.

8.3 Sekundære bygninger

Garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² skal udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygningen.

8.4 Sekundære bygninger

Der må anvendes tegl i hvide, grå, gule, røde eller brune nuancer, mens øvrige materialer (jf. § 8.1 og 8.2) skal fremstå i sorte, hvide eller grå nuancer eller i materialets naturlige farve.

8.5 Der må ikke benyttes trykimprægneret træ og plastmaterialer, hvor det er synligt udvendigt i bebyggelsen.

TAGE

8.6 Tagform

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som sadeltage med en hældning på 40-50° i forhold til det vandrette plan.

8.7 Tagmaterialer

Tagbeklædningen på beboelsesbygninger skal være af strå, beton- eller teglsten eller skifer.

8.8 Taghældning og tagmaterialer, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger kan have en anden hældning end boligerne. Tagbeklædningen skal være strå, teglsten, skifer, Sedumtage/grønne tage (græs) eller tagpap.

8.9 Taghældning og tagmaterialer, udestuer

Eventuelle udestuer kan have anden hældning end boligerne. Tagbeklædningen skal være af glas eller være med samme tagmateriale som boligen.

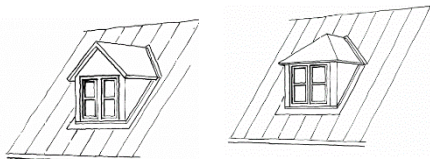
Ad 8.10

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

Ad. 8.13

Det er vigtigt, at der vælges den rette størrelse på kviste. Størrelsen skal harmonere med huset og tagets størrelse - både for små eller for store kviste kan se forkerte ud.

Forskellige typer af kviste:



Heltagskviste med to tagflader, der mødes i ryggen



Halvtagskviste med én tagflade og ensidigt fald

8.10 Tagmaterialer, genskin

Tagbeklædningsmateriale må ikke være overfladebehandlet. Materialer skal fremstå med mat overflade. Solfanger- og solcelleanlæg samt glasflader i tagfladen er undtaget denne bestemmelse.

8.11 Solceller

Solfanger- og solcelleanlæg skal indbygges i taget eller lægges parallelt med taget med beslag i bygningen under hensyntagen til bygningens arkitektur. Mellemrum, evt. beslag og afslutninger udføres med inddækninger i samme farve som solfangerne/solcellerne. Rør og kabler i forbindelse med anlæggene, udføres så de ikke er synlige fra vej eller offentlige arealer i øvrigt. Solfangere/solpaneler kan også placeres på jordniveau indenfor den enkelte grunds byggelinjer.

8.12 Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

8.13 Kviste og tagvinduer

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

Uanset kvisttype, skal kvistens tag begynde mindst 1 tagsten under rygningen, så husets dominerende træk som længehus ikke forstyrres, jf. §7.5.

Kviste på tagflader må ikke være mere end 3,5 meter brede, og tagvinduer må ikke overstige en bredde på 1,0 meter.

Front- eller karnapkviste, der rejser sig i facadens flugt, må ikke gives en bredde, der overstiger 4,2 m og de må samlet højst udgøre 1/3 del af den facade, de indgår i

8.14 Skorstene

Skorstenspiber skal udføres i samme materiale og farve som facader.

SKILTE
8.15 Skilte- delområde A

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



Frontkviste som rejser sig i facadens flugt.

Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke 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. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

8.16 Skilte – delområde B

Hvis ejendommen opretholdes med kun beboelse, gælder samme regler som i delområde A. Såfremt der indrettes erhverv som nævnt i § 3.3, må der opsættes 1 skilt på hovedhuset med en maks. størrelse på 0,25 m².

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

9.1 Fælles friarealer – delområde C

Der udlægges fælles friarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

9.2 Fælles friarealer, beplantning og indretning

Fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at eventuelt inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

Friarealet skal fremstå åbent af hensyn til udsigten over området. Det betyder at området skal gives karakter af lysåbent græslandskab med spredte lave buske, samt eventuelt enkelte mindre opstammede træer.

9.3 Fælles friarealer, beplantningsbælte

Der etableres et 3 meter bredt beplantningsbælte mod syd, der løber parallelt med nabobebyggelsen Lundbækvej 9. Beplantnings bæltets placering fremgår af Kortbilag 2.

9.4 Boligvej, beplantning

Der skal være beplantning langs boligvejen i form af mindre vejtræer med en indbyrdes afstand på ca. 20-25 meter, jf. §5.2. Der kan f.eks. anvendes Navr, små Løn, Fuglekirsebær eller Lind.

Ad 9.5

Containere og oplag i forbindelse med byggeri kræver tilladelse efter byggeloven, hvis det står på ejendommen i mere end 6 uger.

Ad 9.6

Beplantningen kan beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

Ad 9.9

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.

9.5 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Det er dog tilladt at have oplag bag tætte levende hegn. Desuden er oplag og containere tilladte på byggegrunde i det omfang der er nødvendigt for byggeri.

BEPLANTNING (BEVARING)
9.6 Bevaring af beplantning

Større træer inden for friarealet, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares.

HEGN
9.7 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn eller udføres i natursten som gamle stendiger. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,4 meter.

9.8 Hegn mod vejskel

Hegn i skel mod vej skal være levende hækbeplantning, der kan suppleres med natursten opbygget som gamle stendiger. Der kan endvidere suppleres med enkelte solitære træer af løvfældende art. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,4 meter.

TERRÆNREGULERING
9.9 Terrænregulering

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

9.10 Terrænregulering, handicap

Ad 9.11

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2018.

Opholdsarealer samt veje og stier skal være udformet, så de kan benyttes af personer med handicap. Niveauforskelle i opholdsarealer, veje og stier skal udlignes i terræn eller ved rampe. Veje skal forsynes med belysning.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.11 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.

9.12 Vejbelysning

Hvis der etableres vejbelysning skal vejbelysningen være ens inden for hele lokalplanens område.

9.13 Regnvand, gadekær

Regnvand fra ubebyggede arealer nedsives så vidt muligt. Overfladevand kan ledes til et nyt gadekær som skal etableres centralt i lokalplanområdet, således som det fremgår af kortbilag 2.

Som supplement kan der etableres søer, vandhuller o.lign. indenfor delområde C.

Generel kommentar

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

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Vejadgang

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

10.3 Regnvand

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

10.4 Fælles Friarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fællesarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9. Hvis lokalplanen realiseres i etaper, kan fællesarealerne anlægges i tilsvarende etaper sideløbende hermed.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Såfremt der er flere grundejere inden for lokalplanområdet, skal der stiftes en grundejerforening, som skal varetage fællesinteresser og vedligeholde fællesarealer og -anlæg.

Til grundejerforeningen er der medlemspligt for de respektive grundejere indenfor området.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, søer/gadekær, vej, belysning, fællesanlæg og stier. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.

11.4 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og skal vederlagsfrit tage skøde på anlagte veje, stier, gadekær, søer og fællesarealer og -anlæg mv.

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal stiftes når der er mere en én grundejer. Grundsælger skal tage initiativ til foreningens stiftelse.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan nr. 306

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1204 ophæves lokalplan 306, Bevaringsplan for Slots Bjergby, for det område, der er omfattet af lokalplan 1204.

SERVITUTTER

12.2 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg

Ad 13.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen.

Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

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 1204

Lokalplan 1204 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. oktober 2019.

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 1204's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Grundejer har på landbrugsejendommen Lundbæksvej 3, boet og drevet en større svineproduktion med tilhørende agerjord og driftsbygninger, herunder stalde, siloer og gyllebeholdere, placeret på ejendommen. Gården ligger i den østlige del af Slots Bjergby, i et landsbyområde der i henhold til Slagelse Kommuneplan 2017 er udlagt til boligformål i landzone.

Ved etableringen af den sydlige del af Slagelse Omfartsvej blev ejendommens dyrkningsjorder gennemskåret, således at ca. 22 ha. dyrkningsjorder (matr.nr. 7k Slots Bjergby By) kom til at ligge nord for den nye omfartsvej adskilt fra ejendommens driftsbygninger. Samtidigt vedtog

kommunen en lokalplan som overførte dette areal nord for omfartsvejen til erhvervsområde i byzone, hvorefter Kommunen købte arealet. Denne udvikling kombineret med placeringen af ejendommens produktionsbygninger midt i en landsby har medført at svineproduktionen i dag er ophørt og dyrkningsjorden er bortforpagtet. Gdr. Allan Preben Larsen er i gang med at nedrive de eksisterende driftsbygninger på ejendommen og ønsker derefter at ændre anvendelsen af de bynære arealer til boligformål.

Formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de planmæssige retningslinjer for konvertering af ejendommen fra svineproduktion til et nyt attraktivt boligområde med landsbykarakter. Målet er at området skal medvirke til fortsat vækst i Slagelse ved at skabe en anderledes bosætningsmulighed i den gamle del af landsbyen Slots Bjergby - på landet men samtidigt tæt på Slagelse by og med kort afstand til motorvej. Konverteringen af lokalplanområdet fra intensiv landbrugsproduktion til boligbebyggelse skal bidrage positivt til miljøet i den gamle landsby.

Indhold

Slagelse kommune ønsker med lokalplan 1204 at give mulighed for at omdanne en del af en landbrugsejendom i den østlige del af landsbyen Slots Bjergby til en attraktiv boligbebyggelse med traditionelle lænehuse langs en snoet landsbyvej. Der gives i lokalplanen mulighed for udstykning af 11 større byggegrunde centreret omkring et nyt gadekær. Beboelsen til det tidligere landbrug opretholdes sammen med en udhusbygning. Lokalplanområdet rummer på den baggrund mulighed for 12 boliger, hvoraf den ene er en eksisterende bolig.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre at bebyggelsen tilpasses den lokale byggeskik i den gamle del af Slots Bjergby for derved at sikre at landsbymiljøet bevares.

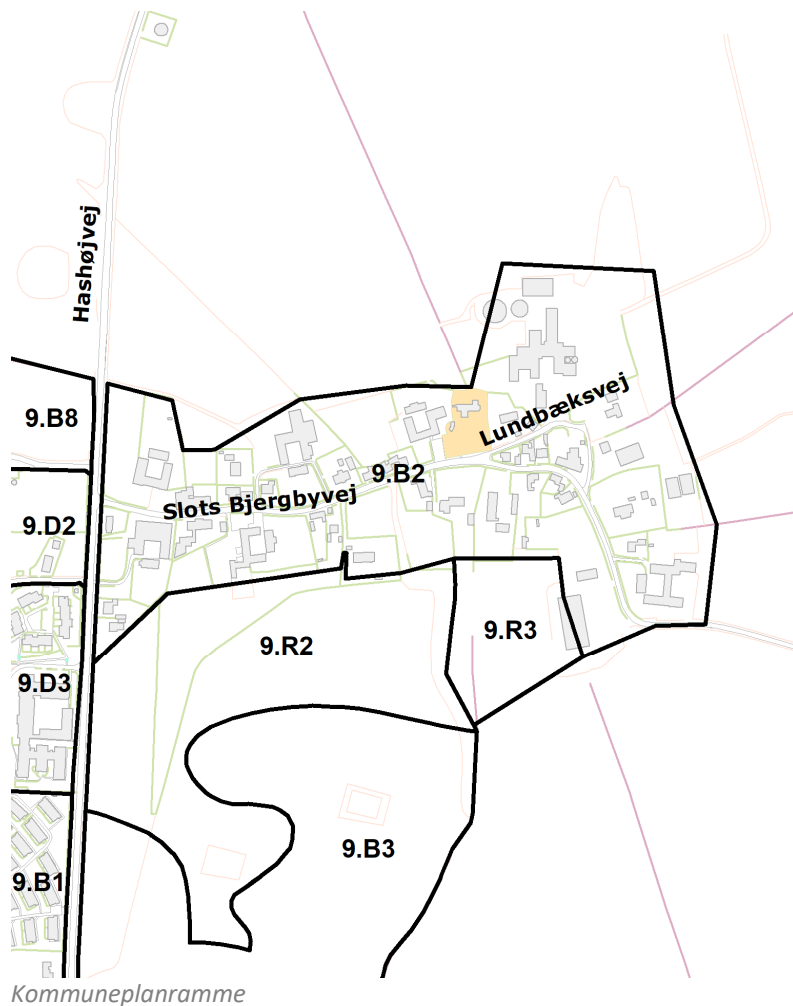
Området som lokalplanlægges, har tidligere været anvendt til svineproduktion og den resterende bygningsmasse med bl.a. 2 gyllebeholdere vil blive nedrevet og fjernet i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens landsbyafgrænsning og er udlagt som boligområde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

I retningslinjerne for Slagelse Kommuneplan 2017 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 daginstitutioner, 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 9.B2, hvorom gælder:

Plannummer: 9.B2

Rammenavn: Boligområde

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte boligejendom. 40 for anden anvendelse.

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 8,5 m

Lokalplan 1204 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 306, der fastlægger overordnede rammer for at beskytte og sikre bevaring af landsbymiljøet. Samtidig med, at eksisterende boliger med evt. tilhørende serviceanlæg og landbrugsejendomme kan bibeholdes. Lokalplan 306 ophæves indenfor lokalplanområdet med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Såfremt delområde B skal have mere end én bolig

Lokalplanplanens delområde B vil kunne indrettes med mere end én bolig. Såfremt dette ønskes, forudsættes der en supplerende lokalplan før der kan etableres mere end én bolig indenfor delområdet da nærværende lokalplan ikke regulere nærmere bestemmelser om byggeriets og opholdsarealernes placering og udformning, eller om vej og adgangsforhold indenfor det delområde der evt. kan bebygges med mere end én bolig.

LOV OM VANDFORSYNING

Vandforsyning og grundvand

Indenfor matr. nr. 111, Slots Bjergby By, Slots Bjergby ligger der en grundvandsboring, DGU nr. 215.1C. Der er et lille hus over boringen. Boringen tilhørte det gamle mejeri i Slots Bjergby. I 2004 fik firmaet Nykilde ApS, tilladelse til at indvinde vand fra boringen.

Så længe boringen er i anvendelse og ikke er sløjftet, må der ikke benyttes nogen former for sprøjtemidler og/eller kemikalier indenfor en radius på 3 meter fra boringen, jævnfør tilladelse til vandindvinding fra Vestsjællands Amt fra 23. marts 2004.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i Landzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fredningsforhold

Kirkefredning

Et mindre område indenfor lokalplanområdet er beliggende indenfor kirkefredningen.

I området med kirkefredning må der ikke bygges eller plantes. Derudover ligger størstedelen af lokalplanområdet indenfor kirkeomgivelseslinjen. Derfor må byggeri ikke gives en højde på mere end 8,5 m.

Kirkebyggelinje

Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Kirkeomgivelser

Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

Landbrugspligt

Lokalplanen omfatter en ejendom, der er omfattet af landbrugspligt. Som forudsætning for lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves for det areal, der er omfattet af lokalplanen. Det er den til enhver tid værende ejer, der har pligt til at søge om ophævelse af landbrugspligten hos Landbrugsstyrelsen.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter en del af en tidligere landbrugsejendom med svineproduktion samt agerbrug. Dette er nu ophørt og ejer er i gang med at fjerne tidligere produktions- og driftsbygninger. Eksisterende bolig og en enkelt driftsbygning bevares og udstykkes på en storgrund.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet planlægges med egen privat boligvej, der er vejforbundet via Lundbæksvej til Slots Bjergbyvej.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er betjent af en buslinje, der kører mellem Slagelse og Skælskør, med stoppesteder på Hashøjvej.

Skoler og institutioner

Hashøjskolen, Slots Bjergby daginstitution og Levehjemmet er beliggende ca. 600 meter fra lokalplanområdet.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er et tidligere landbrug (svineproduktion). Området ligger højt i landskabet. Terrænet skråner fra sydvest mod nordøst og der er således frit udsyn fra lokalplanområdet ud over åbne marker.

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. 8, Slots Bjergby by, Slots Bjergby

Tinglyst: 4. januar 1973

Titel: Deklaration om branddam

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

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

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). Området ligger i kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord, håndtering og bortskaffelse af overskudsjord skal derfor udføres i henhold til jordflytningsbekendtgørelse (BEK nr. 1452 af 07. dec. 2015). Bortskaffelse af jord skal forinden anmeldes til kommunen.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal kommunen straks orienteres i henhold til § 71 i jordforureningsloven.

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste 50 cm meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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.

Sø og vandløb

Nord for lokalplanområdet er der 2 mindre søer i forbindelse med et beskyttet moseområde. Endvidere og længere mod nord (ca. 150 meter) ligger der en beskyttet sø.

Der må i henhold til naturbeskyttelsesloven § 3 ikke ændres i tilstanden af sø og/eller moseareal. Endvidere må eventuel afledning af regnvand fra lokalplanområdet ikke kunne påvirke tilstanden.

Fredning og bevaring

Indenfor lokalplanområdet er der flere ældre træer der skal søges fastholdt. Endvidere er der træer, der ikke må fældes uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune. Disse træer er markeret på Kortbilag 2.

STØJFORHOLD

Planloven

Lokalplanen giver mulighed for at der i delområde B kan indrettes mindre virksomheder indenfor Miljøklasse 1 og 2, der alle er virksomheder der ikke medfører støv, støj eller lugt i et omfang der er generende, hverken indenfor eller udenfor lokalplanens afgrænsning.

Bygges der nyt indenfor lokalplanområdet og anvendes eksisterende bygninger til virksomheder, der kan give anledning til støv-, støj- eller lugtbelastning af omgivelserne, skal det sikres og dokumenteres over for Slagelse Kommune, at det nye byggeri ikke er til gene for andre, hverken indenfor eller udenfor lokalplanområdet. For støj skal det dokumenteres, at den vejledende grænseværdi for støj fra virksomheder overholdes.

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er separatkloakeret og ny bebyggelse skal derfor tilsluttes til offentlig regn- og spildevandsledning.

Regnvandshåndtering

Ved nye bygge- og anlægsprojekter eller hvor arealanvendelsen ændres, skal der i forbindelse med lokalplanlægning ske en vurdering af, om området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og om regnvand kan håndteres på anden vis end ved afledning under jord.

I forbindelse med en realisering af bebyggelsen skal der fra det centralt beliggende gadekær etableres de nødvendige tekniske foranstaltninger der skal sikre, at eventuel overskydende overflade vand ikke løber på vejareal eller på private grunde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Slotsbjergby Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Slotsbjergby Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til individuel varmforsyning. Det er således muligt at ny bebyggelse opvarmes med individuelle varme anlæg som fx varmepumpe og jordvarme mv.

Det påskønnes hvis energiforbruget søges minimeret, eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen eller ved forsyning med vedvarende energi eller lignende tiltag.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven 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.

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i området findes registreret fortidsminder og arkæologiske interesser. Museet bemærker følgende til det aktuelle lokalplanområde:

Nyere tids interesser:

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.

Den sydvestlige del af området nord for Slots Bjergby kirkes kirkegård er omfattet af fredningsbestemmelser: <https://www2.blst.dk/nfr/01531.02.pdf>

Arkæologi/jordfund:

Hele arealet er omfattet af kulturarvsarealet omkring Slots Bjergby, hvor der er særligt høj risiko for at støde på væsentlige arkæologiske interesser.

Vores kontrol i arkiverne viser, at der ved en ældre grusgravning nord for kirken er fundet dele af en grav fra yngre jernalder med bl.a. guldindvirket silke (kortbilagets nr. 16). Alle dele af området, der ikke er væsentligt terrænreguleret kan stadig indeholde grave fra bl.a. yngre jernalder. Det kan primært gælde skråningen nord for det fredede areal.

Terrænet ved Slots Bjergby kirke har ligget som en lokal højning med vid udsigt og visuel kontakt til dobbelthøjene Galgebakke og Hashøj, hvor der i den første er påtruffet gravfund, der også stammer fra yngre jernalder, hvor området ved Slots Bjergby sammen med en række andre højtliggende bebyggelser i "sikker afstand" fra Storebælt har indgået i et netværk af rige gårde eller landsbyer i yngre jernalder og vikingetid.

Gården på stedet har formodentlig ved terrænreguleringer og byggearbejder forstyrret en del af de mulige arkæologiske interesser. Der kan dog på alle arealer, der ikke er bebyggede eller stærkt terrænregulerede være bevaret væsentlige arkæologiske interesser, hvor selv mindre forekomster kan bidrage væsentligt til belysning af Slots Bjergbys betydning i yngre jernalder og vikingetid.

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

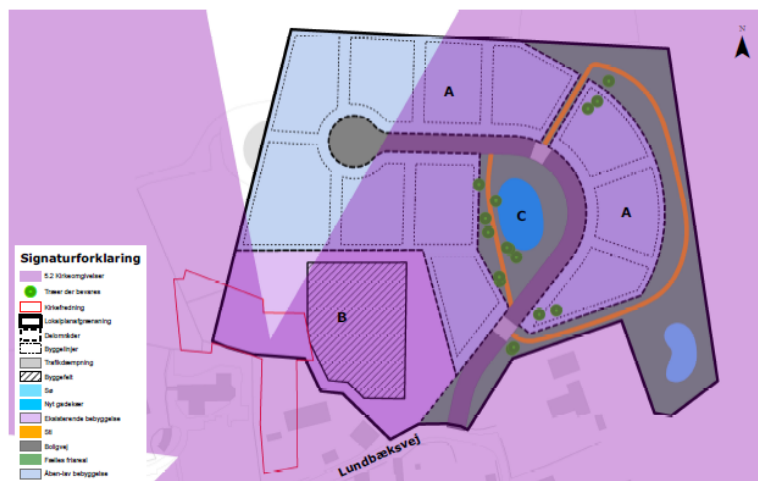
KULTURHISTORIE

Kirkefredning

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor kirkefredningen, jf. Kortbilag 2. Indenfor fredningen, må der ikke bygges, ændres på eksisterende beplantning eller kirkemur uden tilladelse fra Fredningsnævnet og Slagelse Kommune.

Kirkeomgivelser

En stor del af lokalplanområdet ligger indenfor kirkeomgivelser.



Kirkeomgivelserne er vist med Lilla farve

Kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger indenfor udpeget kulturmiljø, Landsbyen Slots Bjergby. Byen har bevaret sit agrare præg med flere store gårde, hvis bygninger i dag i høj grad præges af nyere bygninger og ombygninger, foretaget i andelstiden (ca. 1880-1920). Smukt murede stuehuse og udlænger i kampesten er således stadig karakteristisk for Slots Bjergby. Tabet af de helt gamle præstegårdsbygninger (nedrevet o. 2000, tilbage står stuehuset fra 1911) ødelægger ikke dette værdifulde helhedsindtryk. Mejeri- og brugsforeningsbygninger i den vestlige ende findes fortsat, selv om funktionerne er ophørt. (Beskr. 983, tillempet. Rev. HT 2005).

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 225 af 25. oktober 2018) 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.

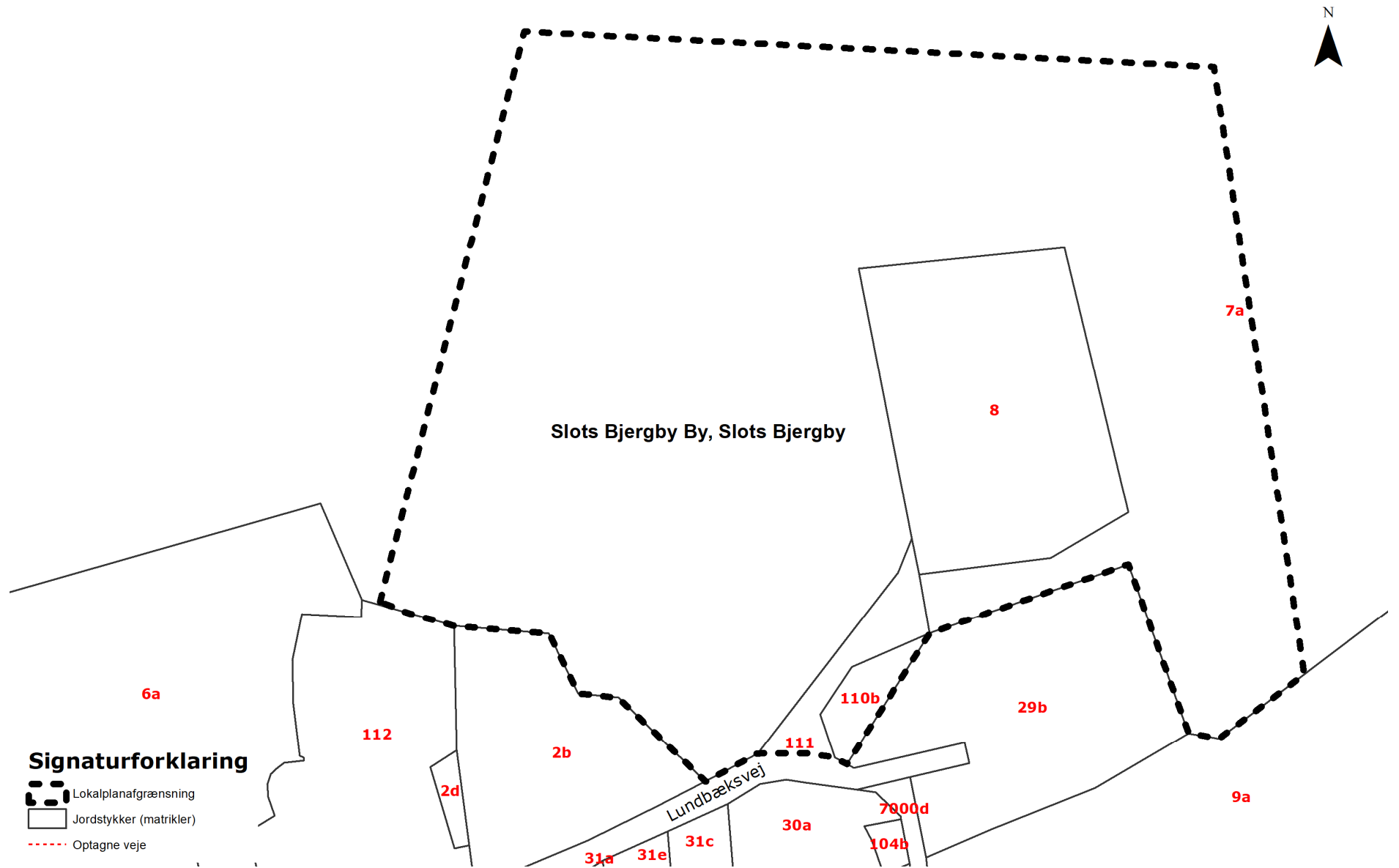
Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

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.


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

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

Signaturforklaring

-  Træer der bevares
-  Kirkefredning
-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Byggelinjer
-  Trafikdæmpning
-  Byggefelt
-  Sø
-  Nyt gadekær
-  Eksisterende bebyggelse
-  Sti
-  Boligvej
-  Plantebælte
-  Fælles friareal
-  Åben-lav bebyggelse



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: Udstykningsplan med højdekurver

