

Planlægning
Oktober 2011

Lokalplan nr. 1086

Boligbebyggelse ved Antvorskov
Højskole

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplaner skal sikre den fremtidige udvikling i et område samt, give borgerne og byrådet mulighed for, at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastsætter byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. Skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

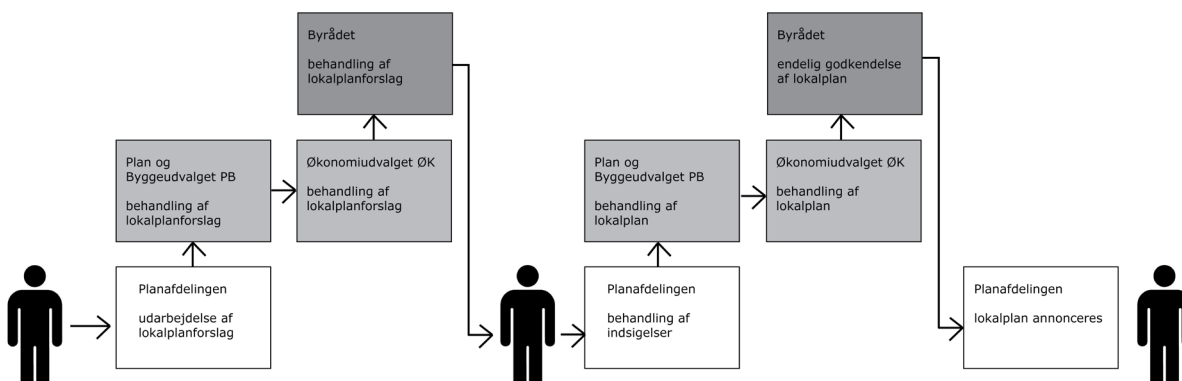
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVEM HENVENDER MAN SIG TIL NÅR MAN ØNSKER AT DER SKAL UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Når der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der først drøftelser med Plan & Erhverv.

Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Plan, Erhverv og Udviklings Udvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Plan, Erhverv og Udviklings Udvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan behandlet i hhv. Økonomi Udvalget og Byrådet.



HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

- **Redegørelse**

Baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationen fra andre myndigheder.

- **Planbestemmelser**

Det er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.

- **Matrikelkort**

Viser afgrænsningen af pågældende område i forhold til skel.

- **Arealanvendelseskort**

Viser hvordan området er disponeret. Kortet hænger sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

- **Illustrationsskitse**

Viser eksempel på hvordan bebyggelse og anlæg kan se ud. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

LOKALPLAN NR. 1086

Boligbebyggelse ved Antvorskov Højskole

Kort over Slagelse Kommune og lokalplanområdets placering i dets næromgivelser.



Offentlig fremlæggelse:

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 25. juni 2011 til den 20. august 2011.

28. november 2011

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse

| | |
|--------------------------------|-------|
| Indledning | s. 6 |
| Illustrationer til inspiration | s. 8 |
| Forhold til anden planlægning | s. 14 |
| Eksisterende forhold | s. 17 |
| Lokalplanens indhold | s. 19 |
| Lokalplanens retsvirkninger | s. 21 |
| Matrikelkort | s. 22 |

Bestemmelser

| | |
|---|-------|
| § 1 Formål | s. 23 |
| § 2 Område og zonestatus | s. 23 |
| § 3 Områdets anvendelse | s. 24 |
| § 4 Udstykning | s. 24 |
| § 5 Vej- og parkeringsforhold | s. 25 |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering | s. 26 |
| § 7 Bebyggelsens udseende | s. 28 |
| § 8 Ubebyggede arealer | s. 30 |
| § 9 Forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug | s. 32 |
| § 10 Grundejerforening | s. 33 |
| § 11 Servitutter og gamle lokalplaner | s. 34 |
| Vedtagelsespåtegning | s. 35 |

Bilag A-I

Grund og historik



Ankomst fra Slotsalléen til Lise-lundvej.



Hovedbygningen på grunden, Antvorskov Højskole, opført 1908.

Proces og projekt

Lokalplan 1086 omhandler arealet omkring Antvorskov Højskole. Matr. 1K, 1L Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder og 1R, 1S Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder.

Grunden har i nyere tid huset Antvorskov Højskole samt været base for militærnægterskole for civile værnepligtige. Både haveanlæg og hovedbygning besidder en helt særlig kvalitet, charme og identitet.

Grunden ligger i den sydlige del af Slagelse med tilkørsel fra Slotsalléen. Området er kuperet, grønt og præget af Antvorskov Højskoles gamle og ærværdige hovedbygning. Grunden ligger mellem et lille villakvarter, to hovedstier for området og med naboskab til Liselund Kursuscenter.

Nærheden til Antvorskov skole, sportsfaciliteter og nem adgang til Vestmotorvejen gør grundens placering attraktiv som kommende boligområde.

Ankomsten til grunden sker fra Slotsalléen via den allébeplantede Liselundvej. Den gamle Antvorskov Højskole ligger som hovedbygning for enden af vejen. Bygningen er opført i 1908 af bygmester og arkitekt Ejvind Mørch.

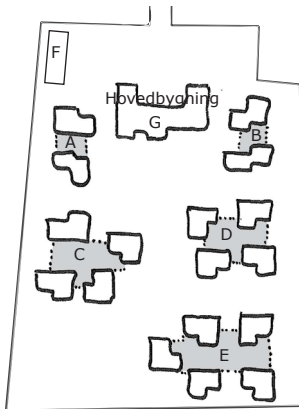
Det herskabelige haveanlæg er anlagt i 1920'erne. Selve anlægget består af mange forskellige landskabsrum med en stor artsrigdom. Det mest karakteristiske for denne have er de store flotte og fritstående træer af birk, ask, eg, fyr og gran. Midt i anlægget står et imponerende firstammet bøgetræ. Terrænet er meget kuperet og falder jævnt mod syd og vest.

Bygningen opleves som en integreret del af grunden, og der er i byggeriets arkitektur og materialevalg skabt en fin balance mellem at bygningen markerer sig i landskabet og samtidig indpasser sig i det. Netop denne kvalitet søges også opnået i den nye udbygning af området.

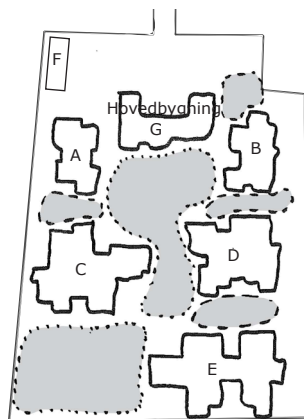
Freja ejendomme som grundejer afholdt, i tæt samarbejde med Slagelse Kommune, en arkitektkonkurrence for at få belyst mulighederne og potentialerne ved at opføre en ny boligbebyggelse på grunden. Formålet med idékonkurrencen var at få det bedst mulige udgangspunkt for planlægningen af området.

Resultaterne af konkurrencen var en grundig undersøgelse af forskellige principper for udbygningen af området og et seriøst studium af samspillet mellem haveanlæg og bebyggelse.

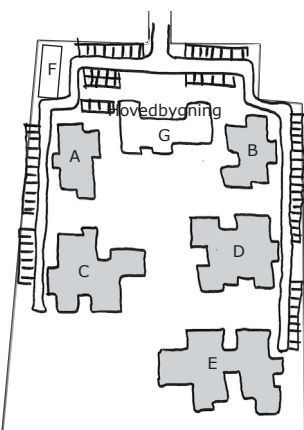
Klynger som organisationsprincip for udbygningen blev valgt på grund af strukturens evne til at skabe en række værdifulde kvaliteter både til landskabet, men også til bebyggelsen og sammenspillet mellem de to.



En organisering af boligerne i klynger.



Med en klynge dannelse opstår forskellige landskabsrum.



Området betjenes af en todelt fordelingsvej.

Ved at sammenstille boligbebyggelsen i forholdsvis tætte klynger dannes et sammenhængende, primært landskabsrum og en række mindre og mere intime landskabsrum.

Det primære landskabsrum umiddelbart bag hovedbygningen er karakteriseret ved at have den største og mest imponerende beplantning, hvor det på den nederste del af grunden er karakteriseret ved at være mere fladt og åbent.

De sekundære landskabsrum findes mellem klyngerne af boligbebyggelse.

Lokalplanen åbner mulighed for at bebygge arealet med boliger i klynger i 2-3 etager, (anført på diagram med A-E) samt til at udnytte den eksisterende hovedbygning til boligformål og/eller liberalt erhvervsformål (anført på diagram med G). Nordligst på grunden står i dag en ældre muremestervilla. Denne kan enten bevares eller en bygning i to etager kan nyopføres som principielt vist på illustrationsplaner s. 8-10 og anført på diagram med F.

Bebyggelsen er organiseret i forhold til det skrånende terræn, hvilket giver en unik oplevelse af, at hver bolig er placeret selvstændigt i landskabet. Især fra ankomsten til grunden samt fra den nederste del af grunden vil bebyggelsen opleves i sammenhæng og i samspil med haveanlægget. Terrænet falder jævnt 9 meter fra hovedbygningen til det syd-vestlige skel. Dette stærke landskabelige træk bør underbygges i arkitekturen. Derfor bør bebyggelsens tagflader og deres hældning underbygge denne kvalitet, idet tagarkitekturen bør fremstå som et vigtigt koordinerende element for bebyggelsen (se illustrationssnit og -opstalter s. 11-13).

En grundtanke i projektet er, at haveanlægget støder helt op til boligernes facader og omgiver den enkelte bolig. Boligernes nærareal er derfor udformet som terrasser og indrammede haver, og afgrænsningen mellem de private nærarealer og det halvoffentlige haveanlæg udgøres af en terrænbearbejdning der indgår i haveanlægget på en naturlig måde.

Boligområdet betjenes af Liselundvej via Slotsalléen og der anlægges to nye fordelingsveje langs grundens afgrænsning mod syd/øst og nord/vest.

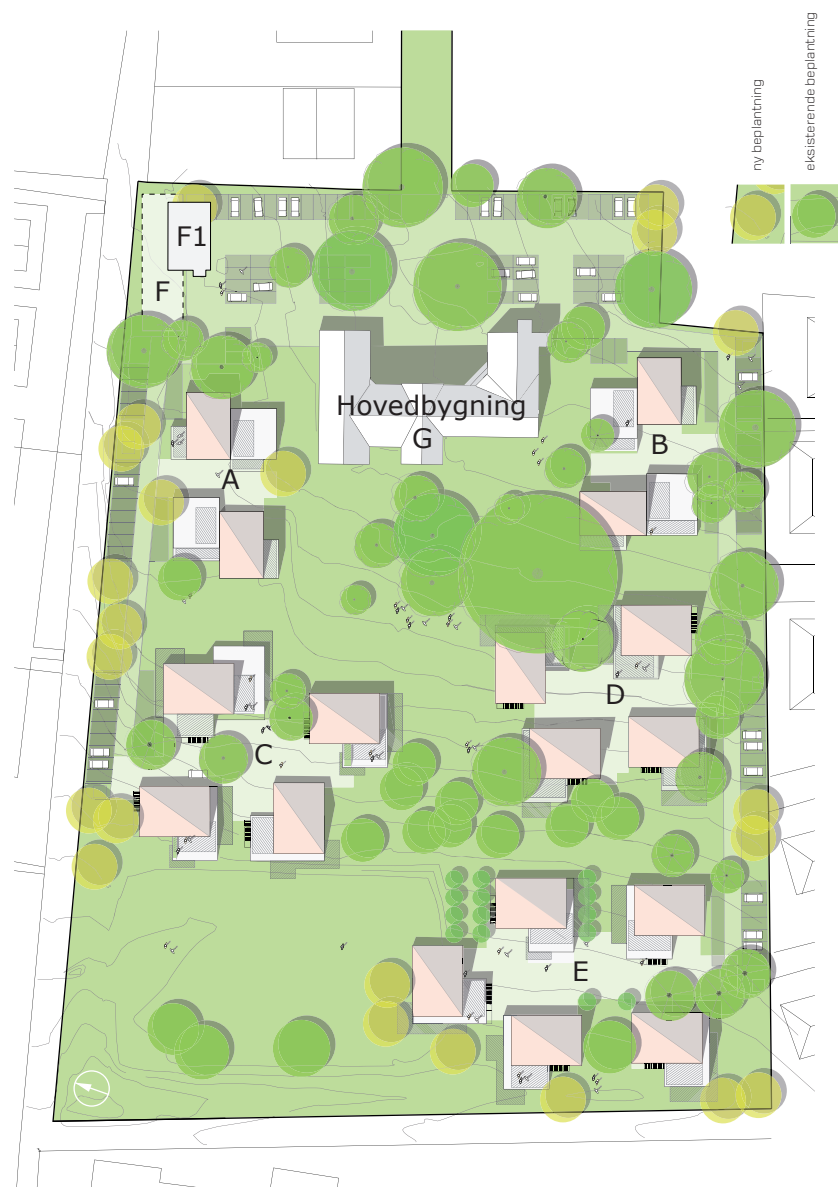
Visionen med projektet er at skabe en af Slagelses mest attraktive boligbebyggelser udformet med respekt for stedets helt særlige karakter og umiddelbare omgivelser. Et sted hvor grundens artsrigdom og bygningernes arkitektur sammen skaber et smukt og harmonisk boligmiljø.

De efterfølgende seks sider viser planer, snit og opstalter til inspiration for udbygningen på lokalplanområdet.

ILLUSTRATIONER TIL INSPIRATION

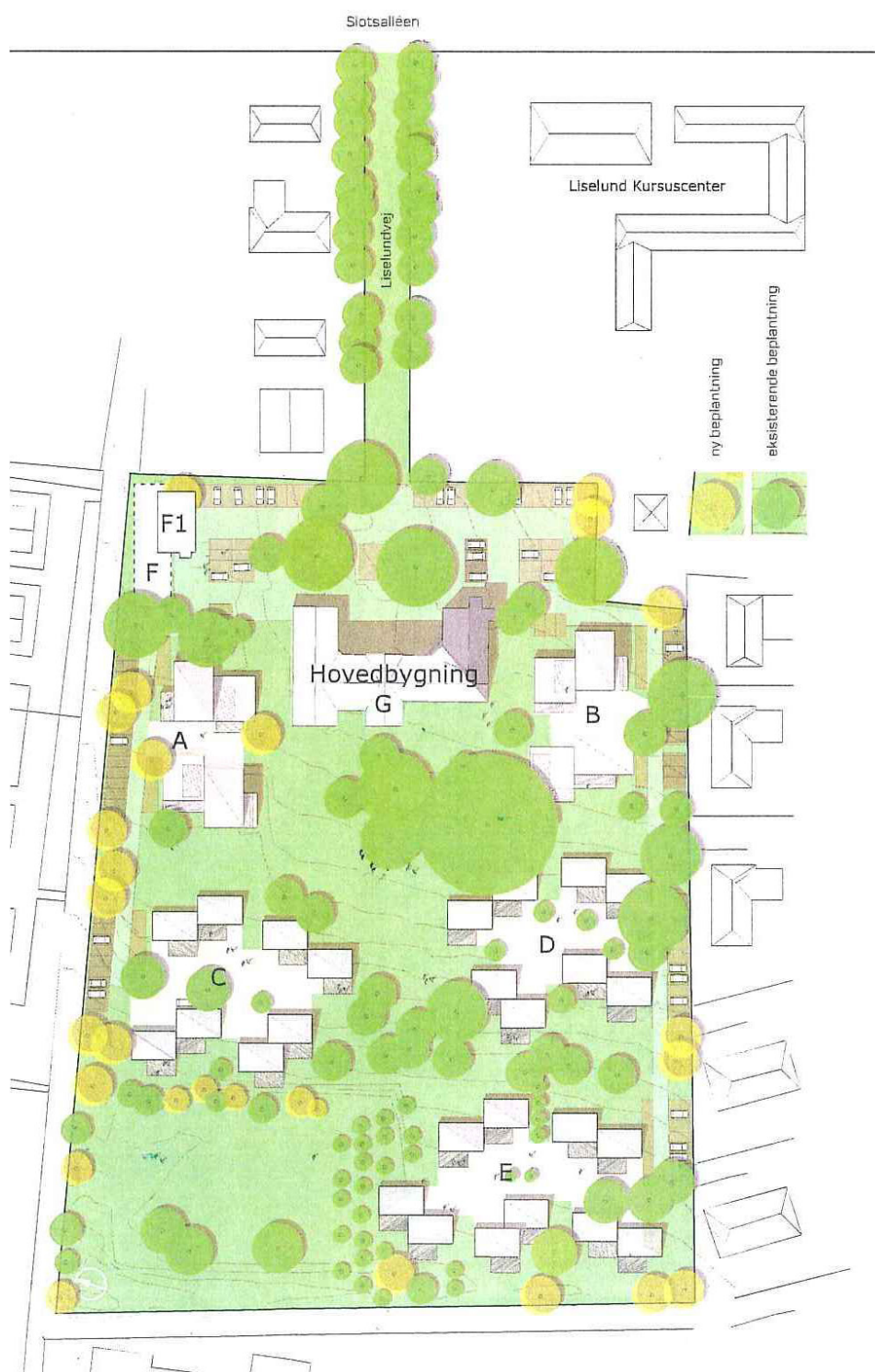
ILLUSTRATIONSPLAN 1

Liselund Kursuscenter



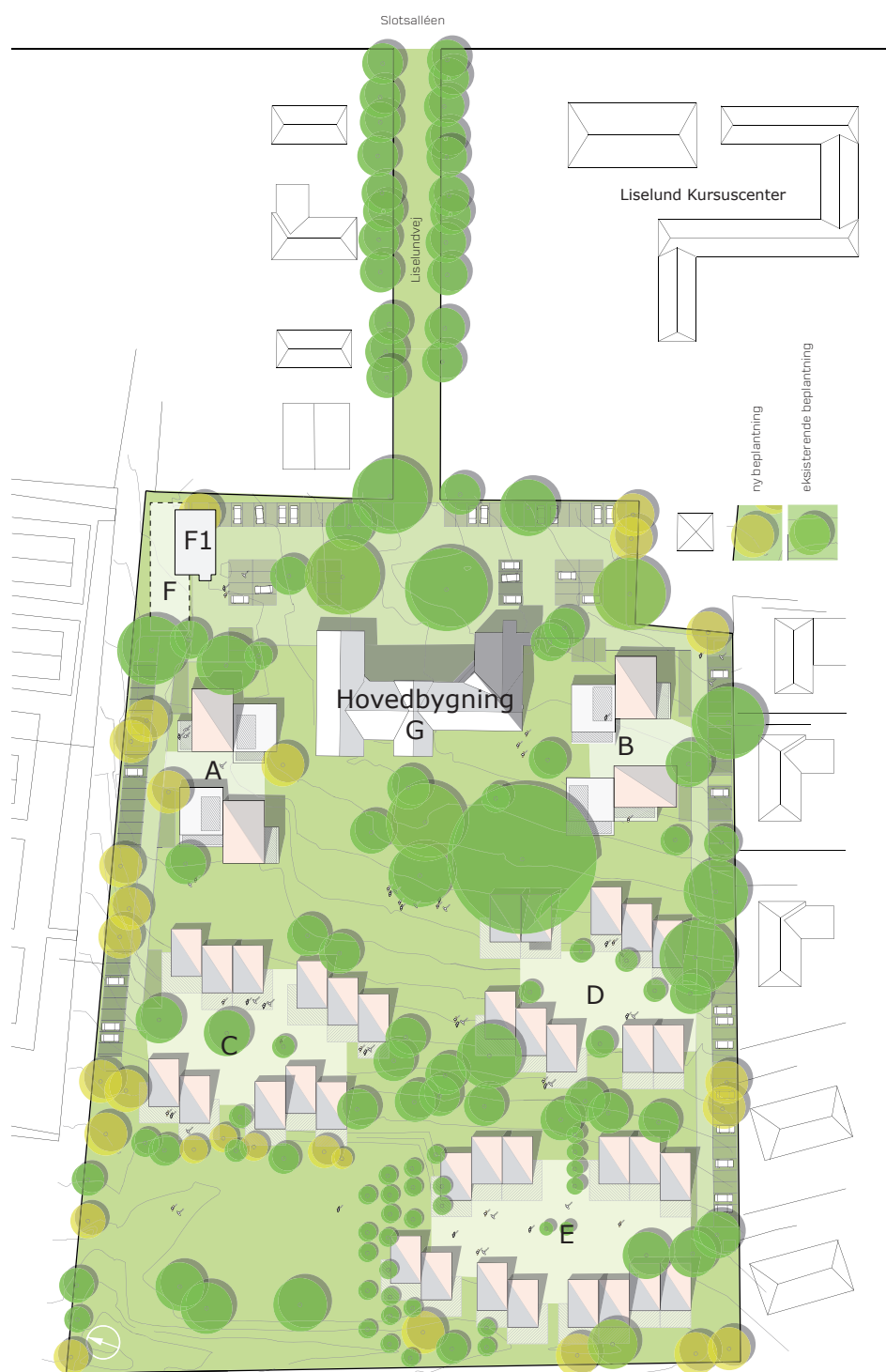
Illustrationsplan 1 til inspiration, 1:1500. I planen er der seniorboliger i klynge A+B og familieboliger i klynge C+D+E. Familieboligerne er fordelt med en boligenhed i stueetagen og en på 1. sal. Parkeringen er placeret delvist i klyngekonstruktionerne og delvist langs fordelingsvejene ved skellet. Hovedbygningen er angivet med G og der er mulighed for fortsat at anvende denne til liberalt erhverv eller til boligformål. Bygningen angivet med F1 og det markerede delområde F kan anvendes til liberalt erhverv, bolig eller fælleshus for bebyggelsen.

ILLUSTRATIONSPLAN 2



Illustrationsplan 2 til inspiration, 1:1500. I planen er der seniorboliger i klynge A+B og familieboliger i klynge C+D+E. Familieboligerne er her udlagt som dobbelthuse med parkering delvist i konstruktionen og delvist langs fordelingsvejene ved skel. Hovedbygningen er angivet med G og der er mulighed for fortsat at anvende denne til liberalt erhverv eller til boligformål. Bygningen angivet med F1 og det markerede delområde F kan anvendes til liberalt erhverv, boliger eller fælleshus for bebyggelsen.

ILLUSTRATIONSPLAN 3



Illustrationsplan 3 til inspiration, 1:1500. I planen er der seniorboliger i klynge A+B og familieboliger i klynge C+D+E. Familieboligerne er her anlagt som rækkehuse med parkering langs skel. Hovedbygningen er angivet med G og der er mulighed for fortsat at anvende denne til liberalt erhverv eller til boligformål. Bygningen angivet med F1 og det markerede delområde F kan anvendes til liberalt erhverv, boliger eller fælleshus for bebyggelsen.



Perspektiv set syd fra hovedbygningen mod vest.

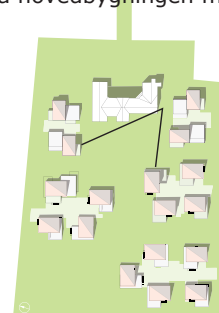
Opstalter, snit og landskabssnit til inspiration. Tegningerne viser hvordan bebyggelsen bør organiseres i forhold til det skrånende terræn.

SNIT, KLYNGE D

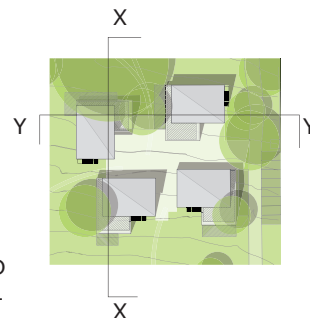
Snit X-X
Ill.plan 1
1:500



Snit Y-Y
Ill.plan 1
1:500



Klynge D
Ill.plan 1

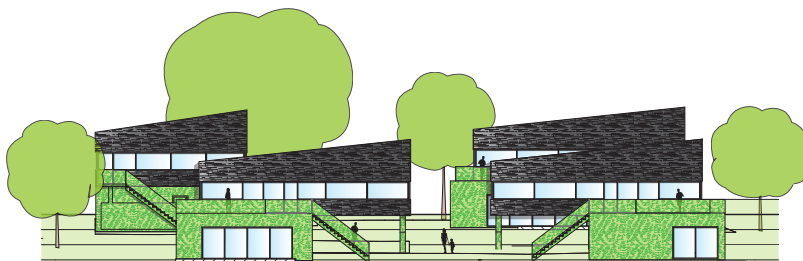


OPSTALT, KLYNGE D

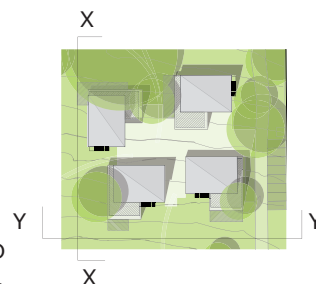
Opstalt X-X
Ill.plan 1
1:500



Opstalt Y-Y
Ill.plan 1
1:500



Klynge D
Ill.plan 1

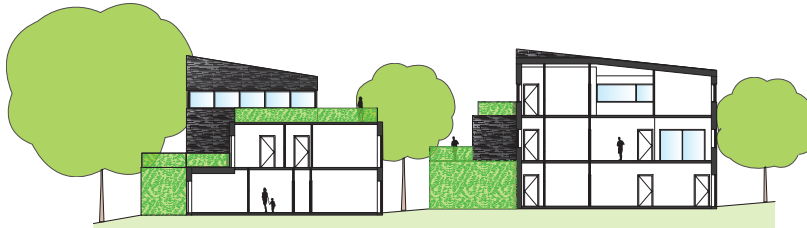


OPSTALT OG SNIT, KLYNGE B

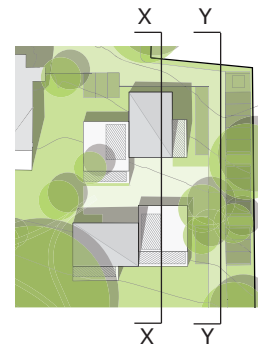
Opstalt X-X
Ill.plan 1-3
1:500



Snit Y-Y
Ill.plan 1-3
1:500

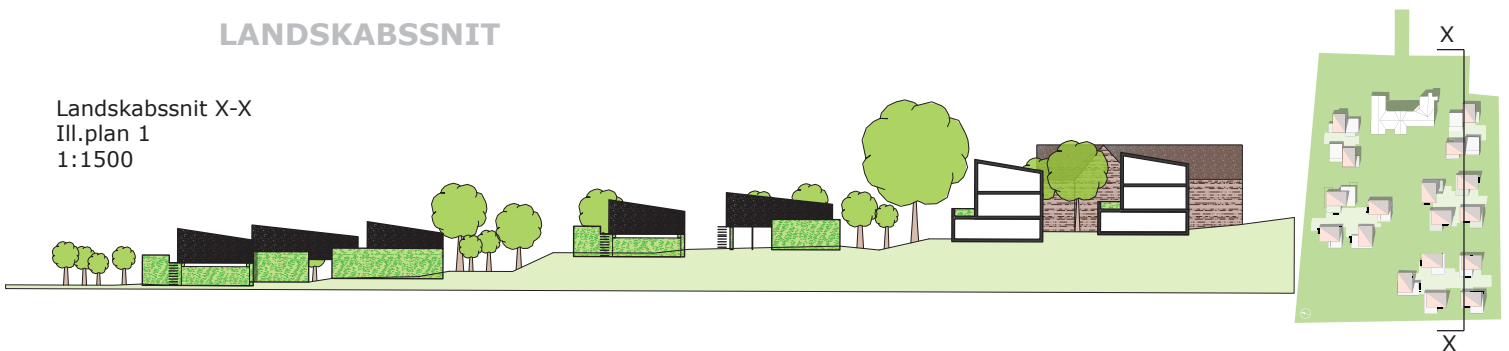


Klynge B
Ill.plan 1



LANDSKABSSNIT

Landskabssnit X-X
Ill.plan 1
1:1500





SNIT, KLYNGE D

Snit X-X
Ill.plan 2
1:500



Snit Y-Y
Ill.plan 2
1:500

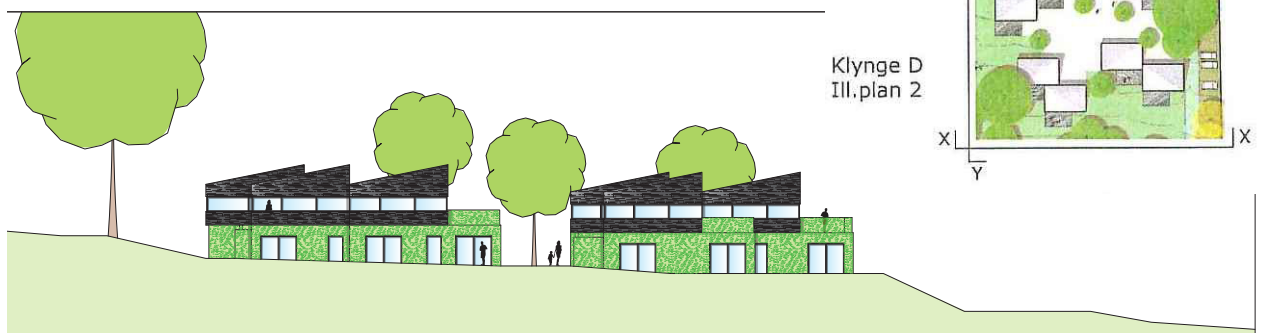


OPSTALT, KLYNGE D

Opstalt X-X
Ill.plan 2
1:500



Opstalt Y-Y
Ill.plan 2
1:500



**Kommuneplan
2009 - 2020**

Lokalplanområdet er i Slagelse Kommuneplan 2009-2020 omfattet af følgende rammebestemmelser:

Plannummer
Rammenavn
Plannavn
Anvendelse generelt
Anvendelse
Zonestatus
Fremtidig zonestatus
Bebyggelsesprocent
Maks. etageantal og højde

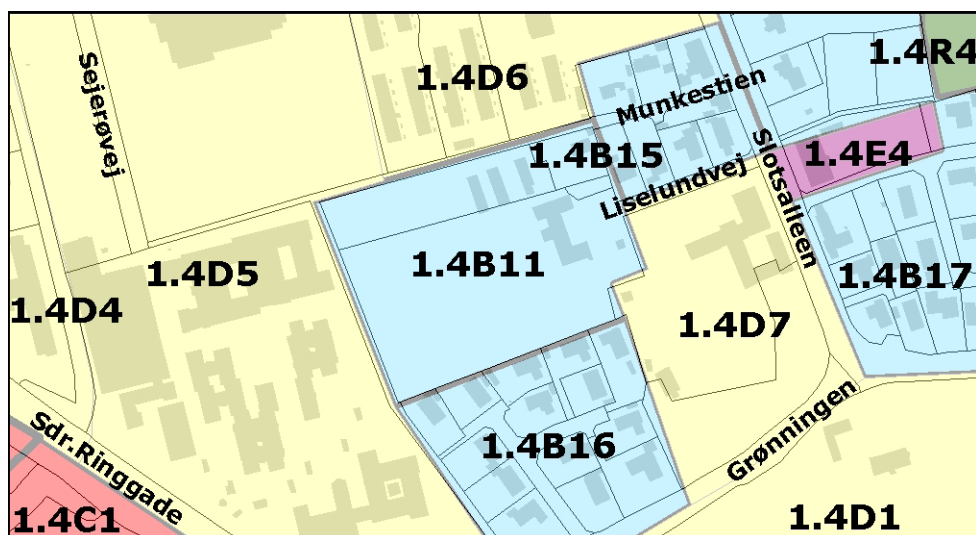
1.4B11 Antvorskov Højskole

1.4B11
 Antvorskov Højskole
 Kommuneplan 2009-2020 Slagelse Kommune
 Boligområde
 Boligområde
 Byzone
 Byzone
 40 % for området som helhed
 3 etager

Øvrige bestemmelser

Området anvendes til boligformål. Antvorskov Højskoles hovedbygning kan dog anvendes til nærmere angivne erhvervstyper, liberalt erhverv, som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ny bebyggelse skal indpasse med respekt for den bevaringsværdige hovedbygning og haveanlæggets karakteristiske, bevaringsværdige beplantning samt det meget kuperede terræn. Området skal vejbetjenes ad Liselundvej via Slotsalleen. I områdets vestlige del, op mod Antvorskov Skole, skal sikres et friareal på ca. 2500 m², som kan benyttes i dagtimerne af skolens børn.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med ovennævnte kommuneplanramme, hvad angår anvendelse, bebyggelsesprocent og maks. etagehøjde. Med hensyn til det i rammebestemmelserne omtalte friareal på ca. 2500 m², som i dagtimerne kan benyttes af Antvorskov Skoles børn, kan oplyses, at grundejer har tilbudt Antvorskov Skole en brugsretsafale, omfattende et 2500 m² stort areal umiddelbart op mod skolen, men aftalen blev ikke tiltrådt af Slagelse Kommune.



Rammekort for rammeområder omkring lokalplanområdet.



Lokalplan / Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner/byplanvedtægter:

- Byplanvedtægt nr. 13

Med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1086 ophæves eksisterende byplanvedtægt nr. 13 for lokalplanens område.

Naturbeskyttelse

Inden for planområdet findes der ikke arealer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Området er ikke beliggende i Natura 2000 - område, og er ikke omfattet af fredning.

Habitatsdirektivets bilag IV

Indenfor planområdet findes en del større og ældre træer, som kan have stor værdi for flagermus. Alle danske arter af flagermus er opført på habitatsdirektivets bilag IV. Der er derfor foretaget en vurdering af områdets egnethed som biotop for flagermus. Især 3 særligt store træer med udbredte kroner, umiddelbart vest for hovedbygningen, vurderes af have et stort potentiale. I planen sikres disse markante træer samt størstedelen af de øvrige. I planen indgår, at såfremt særlige træarter fjernes på grund af byggeriet, skal arten genplantes på grunden, således at der sikres en varieret bevoksning af træer og buske. Herudover etableres i planen et vådområde / sø i den vestlige del, som kompensation for forringelse af fødegrundlag. Det er således Slagelse Kommunes vurdering, at planen ikke medfører risiko for en væsentlig negativ påvirkning af eventuelle bestande.

Varmeplanlægning

I Slagelse Kommunes varmforsyningsplan er lokalplanområdet udlagt til forsyning med naturgas. Rørføring skal føres under tilkørselsveje eller på en sådan måde, at beplantning ikke tager skade.

Slagelse Byråd har i januar 2010 vedtaget en varmforsyningsstrategi, som peger på, at både eksisterende og fremtidig bebyggelse i Slagelse byområde skal fjernvarmebetjenes, hvorfor der forventes udarbejdet et projektforslag til fjernvarmeforsyning af lokalplanområdet i henhold til varmforsyningsloven, for fastlæggelse af områdets varmforsyning.

Lavenergi

Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Undtaget er dog nybyggeri der tilsluttes fjernvarme.

Spildevandsplanlægning

Området separatkloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes de eksisterende ledninger for henholdsvis spildevand og regnvand.

Spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand til 2 l/ s/ ha, forinden udledning i ejendommens regnvandsstik, skal respekteres.

Vandforsyning

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes SK Vand A/S. Rørføring skal føres under tilkørselsveje eller på en sådan måde, at beplantning ikke tager skade.

Affald

Bebyggelsen er omfattet af Slagelse Kommunes affaldsregulativer. Ved nybyggeri skal alle regler i affaldsregulativerne være overholdt.

Forurening

Arealet er områdeklassificeret som lettere forurenede, det betyder, at der ved bortkørsel af jord fra området skal ske anmeldelse af jorden til Slagelse Kommune, jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Der er ikke registreret anden jordforurening på lokaliteten.

Såfremt der under bygge- og jordarbejde på arealet, konstateres en uforudset forurening af jorden, skal arbejdet standses, jf. § 71 i Jordforureningsloven og Slagelse Kommunes Miljø- og Naturafdeling skal kontaktes. Bygge- og anlægsarbejde må ikke genoptages før kommunen har foretaget en konkret vurdering af den eventuelle forurening og har meddelt skriftlig tilladelse.

i forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejde på grunden skal jordforureningslovens § 72b overholdes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer, nr. 316 af 5. maj 2004, skal der udarbejdes en miljøvurdering når en myndighed, i medfør af lovgivningen, tilvejebringer planer eller programmer eller foretager ændringer deri, med mindre en plan kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal alene gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Slagelse Kommune har i forbindelse med nærværende lokalplan foretaget en screening af området og har vurderet, at planforslaget samlet set ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor der ikke skal gennemføres en egentlig miljøvurdering af planforslaget.

Miljøscreeningsrapporten kan rekvireres hos Slagelse Kommune.



Arkæologi

Såfremt der under anlægsarbejder indenfor området stødes på arkæologiske levn, skal arbejdet indstilles i henhold til museumslovens § 27 og Sydvestsjælland Museum i Sorø skal underrettes. Forinden jordarbejder påbegyndes bør anmodes om en udtalelse fra museet, jf. § 25 i museumsloven.

**Handicapforhold/
tilgængelighed**

Vej-, sti- og parkeringsarealer skal anlægges i overensstemmelse med DS Håndbog 105 "Udearealer for alle". Der skal anlægges og bygges i videst omfang med niveaufri adgange, passager og forbindelser. Der skal i området sikres etablering af handicap-parkeringspladser.

**Stiplanlægning/grønne
områder**

Drift og vedligeholdelse af haveanlæg sker i henhold til grundejerforeningens vedtægter.

Beliggenhed

Grunden ligger i den sydlige del af Slagelse med tilkørsel fra Slotsalléen. Området er kuperet, grønt og præget af Antvorskov Højskoles gamle og ærværdige hovedbygning. Grunden ligger mellem et lille villakvarter, to hovedstier for området, med naboskab til Liselund Kursuscenter samt tæt på Antvorskov skole, sportsfaciliteter og nem adgang til Vestmotorvejen.

Areal

Grundarealet er 24.905 m² og består af matrikel nr. 1r, 1s, 1l og 1k.

Eksisterende bebyggelse

På grunden ligger tidligere Antvorskov Højskoles hovedbygning, som er bevaringsværdig, markeret med G på kortbilag. Enfamiliehuset mod nordøst kan ligeledes bevares og benyttes til liberalt erhverv, boliger eller faciliteter for den nye bebyggelse. Mandskabsbarakkerne, kedelcentralen, skure og skorsten mod nordøst nedrives ved udvikling af delområde A og F på kortbilag.

Bevaringsværdig bebyggelse/beplantning

Den oprindelige del af Antvorskov Højskoles hovedbygning er bevaringsværdig, hvorfor der skal tages særlige hensyn til at bygningens facader ikke ændres. Den del af den eksisterende beplantning, der anses for bevaringsværdig skal ligeledes bevares (se kortbilag A). Hvis bevaringsværdig beplantning indenfor de udlagte boligklynger ikke kan bevares, skal arten plantes på ny et andet sted på grunden.

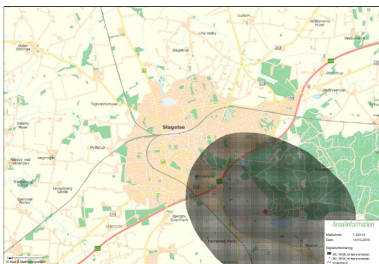
Trafikale forhold

Ankomsten til grunden sker fra Slotsalléen via den allébeplantede Liselundvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes af lokalrute 301 via Slotsalléen.

Støjforhold



Lokalplanområdet er placeret indenfor Antvorskov Kasernes støjzone.

Der er udarbejdet en rapport omkring Vestmotorvejens støjpåvirkning af lokalplanområdet. Overordnet set er støjrapportens konklusion at der ikke er alvorlige støjpåvirkninger fra Vestmotorvejen. Der konkluderes at de eksisterende mindre støjpåvirkninger vil mindskes når ny asfaltering er færdiganlagt. Den fulde støjrapport kan rekvireres gennem Slagelse Kommune, afdeling for Planlægning.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor 55 dB støjkonsekvenszonen omkring Antvorskov Kasernes øvelsesplads.

For det planlagte boligbyggeri skal det ved særlige støjmæssige foranstaltninger sikres, at støj fra såvel Antvorskov Kasernes øvelsesplads som vejstøj skal reduceres mest muligt.

Da det i praksis vil være vanskeligt at etablere en terrænmæssig afskræmning, der vil reducere støjbelastningen fra Antvorskov øvelsesplads, idet støjafskærmning kun vil være effektiv i umiddelbar nærhed af afskræmningen, er der i bebyggelsesformen, klyngehusene, taget særlige hensyn til minimering af støjpåvirkninger på de indendørs arealer.

Landskabelige og rekreative forhold

Det herskabelige haveanlæg er anlagt i 1920'erne. Selve anlægget består af mange forskellige landskabsrum, som alle er omgivet af en bevoksning med en stor artsrigdom. Det mest karakteristiske for denne have er de store, flotte og fritstående træer af birk, ask, eg, gran og fyr. Midt i anlægget står et imponerende firstammet bøgetræ. Terrænet er meget kuperet og falder jævnt fra hovedbygningen mod sydvest med i alt 9 meter.



Reg.foto: Hovedbygning set fra vest



Reg.foto: Beplantning



Reg.foto: Beplantning



Reg.foto: Naturgrund mod syd



Reg.foto: Tilbygning til hovedbygning set fra vest



Reg.foto: Hovedbygning set fra vest



Reg.foto: Sydlig del af naturgrund

Disponering

Lokalplanen skal sikre en boligbebyggelse som er velintegreret i haveanlægget på en sådan måde, at haveanlægget støder helt op til boligernes facader og omgiver den enkelte bolig.

Bebyggelsen skal arbejde sig ind i både beplantning og terræn, så der opnås et harmonisk samspil mellem boliger og landskab.

Anvendelse og bebyggelse

Området udlægges primært som et boligområde med en bebyggelsesprocent på max. 40 % og op til 55 nybyggede boliger fordelt på 5 boligklynger i 2-3 etager i form af familie- og/eller seniorboliger. En mulig indretning og udnyttelse af lokalplanens delområder er vist på de tre illustrationsplaner s. 8-10.

Lokalplanen åbner mulighed for at hovedbygningen markeret med G i kortbilag kan benyttes til liberalt erhverv og/eller boligformål. Klynge A-E på kortbilag kan udnyttes til boligformål i 2-3 etager. Eksisterende bygning eller ny bygning i max to etager markeret med henholdsvis F1 og F kan udnyttes til formål for enten boligbebyggelsen eller erhvervsbebyggelsen.

Udstykning

De enkelte delområder A-F angivet på kortbilag F kan udstykkes separat inkl. den tilgrænsende del af det fælles fri- og opholdsareal (delområde H), samt inkl. eventuelle parkeringsarealer, som alene er forbeholdt det pågældende delområde. De enkelte delområder A-G kan desuden udstykkes efter sokkelgrundprincippet.

Trafik

Adgang til grunden foregår ad Liselundvej via Slotsalléen. Bebyggelsen er vejbetjent via to tilkørselsveje mod de to naboskel mod syd/øst og nord/vest. Veje og parkeringsarealer holdes i overflader som grus/asfalt eller armeret græs. I disse to zoner samt delvist på forpladsen håndteres parkering i tilknytning til boligbebyggelsens fem klynger samtidig med at dele af parkeringsbehovet kan placeres i de enkelte klyngers konstruktion. Se illustrationsplanerne s. 8-10 samt kortbilag E.

Opholds- og friarealer

En grundtanke i planen er, at haveanlægget støder helt op til boligernes facader, terrasser og haver og omgiver den enkelte bolig. Bebyggelsen er organiseret i klynger der omkranser et rekreativt rum fælles for den enkelte boligklynge. Boligernes private nærareal er udformet som terrasser og afgrænsningen mellem de private nærarealer og det fælles haveanlæg udgøres af en terrænbearbejdning, der indgår i haveanlægget på en naturlig måde (se bilag G).

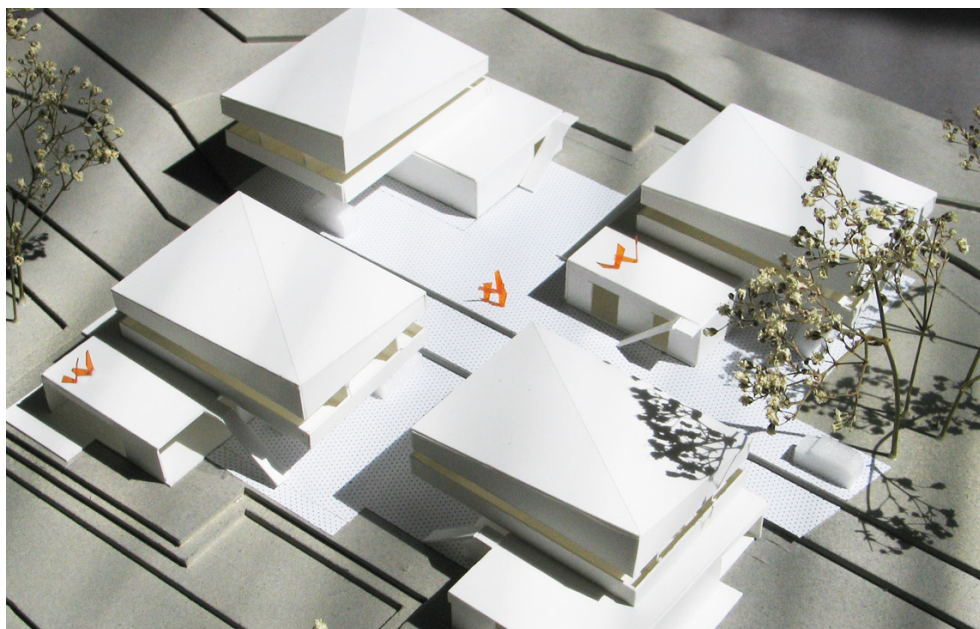
Hver bolig skal have en privat terrasse på enten terræn, 1. eller 2. sal. De resterende friarealer udlægges som åbne, fælles, grønne anlæg til brug for beboerne i klyngerne.

Parkering og affaldshåndtering mod skel vil kunne overdækkes med lave, begrønnede tage. Disse lette overdækninger udføres under hensyntagen til nabobebyggelse, sådan at de afhjælper eventuelle gener fra billygter, indkigsgener og dæmper støj.

Landskab og beplantning

Den eksisterende beplantning på området, der af Slagelse Kommune er angivet som bevaringsværdig, skal bevares og vedligeholdes sammen med friarealerne. Hvis bevaringsværdige træer fjernes, skal arten plantes et nyt sted på grunden.

Eksempel på en klynge med familieboliger fordelt med en boligenhed i stueetagen og en på 1. sal. Parkeringen er placeret delvist i klyngekonstruktionerne og delvist langs fordelingsvejene ved skellet (model af ill.plan 1 s. 8).



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

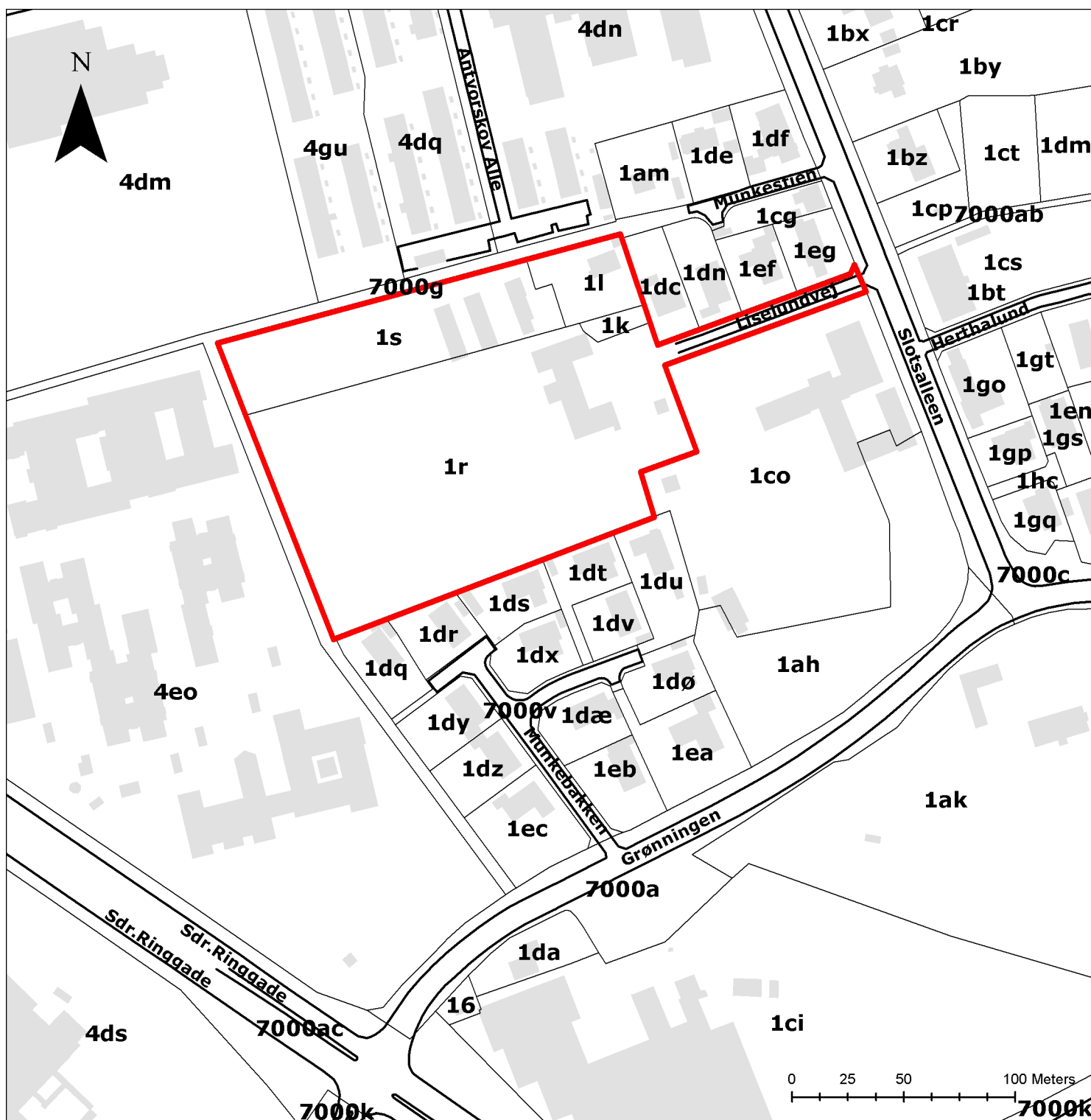
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

MATRIKELKORT 1:1000

Slagelse Kommune



§ 1

PLANBESTEMMELSER

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

I henhold til lov om planlægning (lovbestemmelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens formål er:

At fastlægge områdets overordnede anvendelse til boligformål med mulighed for indpasning af liberalt erhverv i begrænset omfang.

At fastlægge arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser, som sikrer en god arkitektonisk helhedsvirkning i den ny bebyggelse i samspil med eksisterende hovedbygning, terræn og beplantning.

At fastlægge principper for omfang og placering af bebyggelse, friarealer, veje og parkering.

At sikre at ny bebyggelse fremtræder klart afgrænset mod parkarealet, uden private forarealer.

§ 2

PLANBESTEMMELSER

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Matrikler

2.1.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter matrikel nr. 1K, 1L Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder og 1R, 1S Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder.

2.2 Zonestatus

2.2.1 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3

PLANBESTEMMELSER

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Anvendelse

3.1.1 De 5 boligklynger benævnt A-E må kun anvendes til boligformål.

Den eksisterende hovedbygning, benævnt G, må anvendes til boligformål, alternativt til liberalt erhverv.

Område benævnt F / F1 må anvendes til fælleshus / faciliteter til brug for boligerne eller alternativt til liberalt erhverv.

§4

PLANBESTEMMELSER

§4 UDSTYKNINGER

4.1 Udstykning

4.1.1 De enkelte delområder til bolig/erhvervsformål (delområde A-G på kortbilag F) kan udstykkes som storparceller inkl. tilgrænsende del af fælles fri- og opholdsareal (delområde H), samt inkl. eventuelle parkeringsarealer, som alene er forbeholdt det pågældende delområde.

4.1.2 De enkelte delområder (A-G) kan efter en samlet plan for det enkelte område udstykkes efter sokkelgrundprincippet evt. inkl. ubebyggede arealer i særskilt brug såsom terrasser, gårdhaver mv..

4.1.3 Den side af lokalplanområdet, hvor den første boligklynge opføres, skal færdiggøres med de andre delområder, inden modsatte side påbegyndes. Lokalplanområdet ses her som to halvdele; henholdsvis delområde F, A og C og fordelingsvej BC som én side og delområde B, D og E og fordelingsvej BD som den anden side.

5.1 Veje

5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes ad Liselundvej via Slotsalléen

5.1.2 Der udlægges areal til fordelingsveje som vist på kortbilag E.

Veje udlægges som private fællesveje i lighed med den eksisterende Liselundvej.

Fordelingsveje BC og BD er 7 m brede og udføres delvist med asfalt/grus (3,5 m) og delvist med armeret græs (3,5 m). For enden af fordelingsvejene skal sikres vendemulighed, jf. kortbilag E.

5.1.3 Vejprojekt skal godkendes af Slagelse Kommune.

5.2 Parkering

5.2.1 Der udlægges areal til parkering efter princip som vist på kortbilag E.

5.2.2 Der skal udlægges areal til 1,5 parkeringsplads per bolig. Én parkeringsplads per bolig kan håndteres i konstruktion på terræn ved den enkelte bolig. Der er mulighed for at hele parkeringsbehovet afvikles ved de to tilkørselsveje mod naboskel som vist på kortbilag E.

5.2.3 Fordelingsveje- og parkeringsarealer skal belægges med asfalt/grus og/eller armeret græs. Dog skal hele den centrale ankomstplads øst for hovedbygningen fastholdes som en samlet grusbelagt plads.

5.2.4

Der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads per 50 m² erhverv eller 1,5 parkeringsplads per bolig tilhørende det eksisterende byggeri.

5.2.5 Ved anlæggelse af parkeringspladser skal min. 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Handicapparkeringspladser bør fordeles med én plads per fordelingsvej (BC og BD).

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Delområder

- 6.1.1 Bebyggelsen skal disponeres efter princip vist på illustrationsplanerne s. 8-10 med klyngeboliger. Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag B viste delområder A-F.

Terrasser og private opholdsarealer skal ligge indenfor delområderne.

6.2 Bebyggelsens retninger

- 6.2.1 Hovedretninger på ny bebyggelse skal være parallelt eller vinkelret på skel, som vist på illustrationsplanerne s. 8-10.

6.3 Afstand til vej- og naboskel

- 6.3.1 Bebyggelsen skal placeres indenfor de viste delområder og overholde bygningsreglementets krav vedr. afstand til skel. Dog henvises til skærpede omstændigheder for bebyggelse i 3 etager, **som kun må opføres i en minimums afstand på 25 m fra sydligt skel, jf. kortbilag B..**

6.4 Bebyggelsesprocent

- 6.4.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den samlede bebyggelse på grunden, svarende til 9962 m².

Arealerne er fordelt som følger, jf. kortbilag B:

Klynge A: max. ~~1200~~ 1000 m² - max 8 boliger

Klynge B: max. ~~1200~~ 900 m² - max 7 boliger

Klynge C: max ~~1600~~ 1900 m² - max 14 boliger

Klynge D: max ~~1500~~ 1500 m² - max 11 boliger

Klynge E: max 2000 m² - max 15 boliger

Hovedbygning markeret med G på kortbilag D: 2000 m²

Evt. ny bebyggelse markeret med F på kortbilag D: 662 m²

Der kan i forhold til ovennævnte kvadratmeter-størrelser tillades mindre afvigelser fra delområde til delområde, under forudsætning af, at delområderne har samme bygherre.

Herudover kan der etableres overdækninger ved parkering og affaldshåndtering.

6.5 Bebyggelsestype

- 6.5.1 Bebyggelsen skal udføres som klyngebebyggelse opdelt i fem boligklynger. Lokalplanen åbner mulighed for boligheder med både vandret og lodret lejlighedsskel. Illustrationsplanerne på s. 8-10 viser både dobbelthuse, rækkehuse og lejligheder som bebyggelsestype. De viste boligtyper skal ses som inspiration og hvis mere end én boligtype vælges i udbygningen af området, skal udformningen af boligklyngerne koordineres, så det arkitektoniske udtryk fremstår harmonisk.

6.6 Mindre, sekundære bygninger

- 6.6.1 Parkering og affaldsbeholdere langs skel til nabogrundene som anvist i princippet på kortbilag E kan overdækkes med lave, begrønnede tage som yderligere afskærmning mod nabogrunde. Disse skal udføres med et samlet og koordineret udtryk og med respekt for nabobebyggelsen. Se illustration af princip for disse overdækninger på bilag H.

6.7 Etager og bygningshøjde

- 6.7.1 Ny boligbebyggelse må opføres i op til 3 etager, dog maksimum 13 meter fra plan til tagryg (måles efter bygningsreglementet) inden for delområderne A-E. Skærpede krav for bebyggelse i tre etager er angivet på kortbilag B.

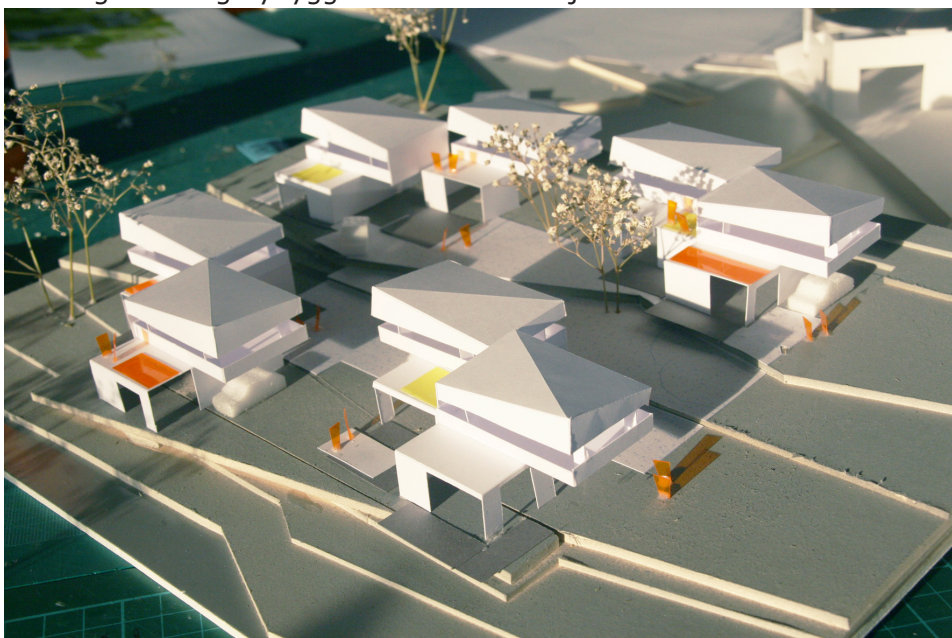
Således må max 15 % af bebyggelsen inden for boligklyngene C, D og E opføres i 3 etager, under forudsætning af, at de opføres i en min. afstand af 25 m fra sydligt skel mod Munkebakken.

- 6.7.2 På områderne markeret med F og F1 på kortbilag B må opføres boliger, liberalt erhverv eller faciliteter for bebyggelsen i delområde A-E i op til 2 etager.

6.8 Lavenergibyggeri

- 6.8.1 Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Undtaget er dog nybyggeri der tilsluttes fjernvarme.



7.1 Generelt

- 7.1.1 Bebyggelsen på lokalplanområdet skal opføres i en høj arkitektonisk kvalitet og udgøre en samlet helhed i forhold til bygningsvolumen, formsprog og materialevalg.

7.2 Materialer

- 7.2.1 Facader skal udføres med skifer eller murværk som primære materialer. Ved valg af murværk skal dette holdes i grå nuancer.

Samme bebyggelse kan udføres med to primære materialer.

Materiale sammensætning og farvenuancer skal samstemmes såvel indenfor den enkelte klynge som klyngerne imellem.

Tagmateriale skal udføres i naturskifer eller zink.

Begrønnede facadepartier kan endvidere indgå som en del af bebyggelsens udtryk.

7.3 Tage - form, hældning

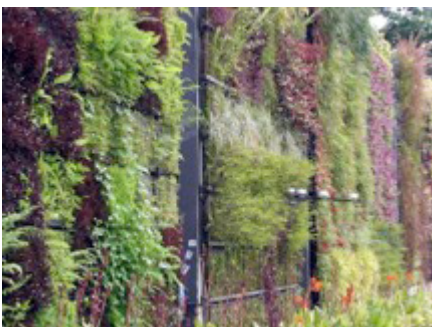
- 7.3.1 Tage skal udføres med ensidig taghældning, dog således, at det er muliggjort at etablere en diagonal tagryg på bygningen med en hældning på max 10 grader.

Mindre bygningsenheder kan udformes med fladt tag. Disse skal benyttes som tagterrasser eller udføres som begrønnede tage.

7.4 Sekundære bygninger

- 7.4.1 Begrønnede overdækninger kan have en anden taghældning end boligerne.

Eksempler på grønne facader



7.5 Skorstene

- 7.5.1 Skorstenspiber skal udføres med samme overfladebehandling som husets facader hvis disse er placeret i forbindelse med sternkant. Hvis skorstenspiber er trukket ind på tagfladen skal disse udføres i metal.

7.6 Sokler

- 7.6.1 Hvis en sokkel er højere end 100 cm. skal den del, der er højere en 60 cm., udføres i samme materialer som facaden.

7.7 Skilte

- 7.7.1 Skiltning, i forbindelse med indretning af liberalt erhverv, skal godkendes af Slagelse Kommune.

7.8 Belysning

- 7.8.1 Der må ikke opsættes spotbelysning på facader og gavle eller på reklameskilte.

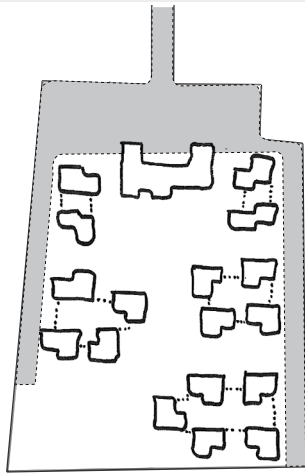
Belysning placeres langs fordelingsvejene som parkbelysning, evt. i form af lave pullerter, så det svarer til vejreglernes belysningsklasse E2, dvs. middelbelysningsstyrken (Ehr) lx (driftsværdi) skal minimum være 2,5 og regelmæssigheden (R) skal minimum være 0,15.

7.9 Antenner og lignende tekniske anlæg

- 7.9.1 Der må ikke opsættes udvendige antenner.

7.10 Bevaring

Den eksisterende hovedbygning (G på kortbilag) er i kommuneplan 2001-2012 omtalt som en bygning, der skal tages et særligt hensyn til. Der må derfor ikke ændres på dens facader uden tilladelse fra Slagelse Kommune. Der er dog mulighed for at ændre indretningen af bygningen. Ligeledes er der mulighed for at ændre tilbygningen til hovedbygningen - både indretning og facader.



Friareal til adgang, parkering og affald.

8.1 Friareal

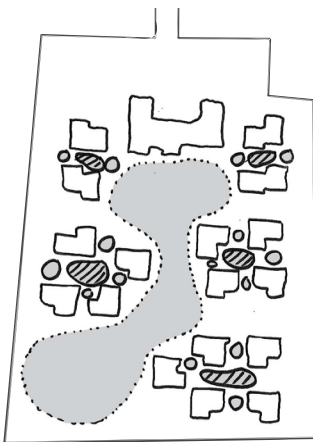
8.1.1 De på kortbilag C markerede arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen.

De på kortbilag C markerede arealer udlægges til fælles friarealer, og må kun bebygges med mindre bygninger til fællesfaciliteter som affaldsrum, parkering og lignende.

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, parkering, legeplads o.l. skal beplantes med græs eller anden vegetation.

8.2 Opholds- og fællesarealer

8.2.1 Boligklyngernes fælles opholdsarealer indrettes med legepladser, cykelparkering og lignende, mens det åbne fællesareal omgivende alle klyngebebyggelser (angivet med H på kortbilag) skal fremstå som et åbent landskabsrum til fælles benyttelse for områdets beboere (se kortbilag C).



Landskabsrummene er delt op i aktivitetsrum i de enkelte klynger og et fællesareal for hele bebyggelsen.

8.3 Hegn

8.3.1 I skel mod veje, stier eller nabogrunde må kun anvendes levende hegn - evt. som lave, begrønnede overdækninger til parkering. Der kan dog suppleres med stensætninger o.l. samt med lette højst 1 m. høje tråd- og træhegn. Hegn mod nabogrund skal udformes lukket så gener fra billygter undgås. Hegn mellem boliger i den enkelte klynge må ligeledes kun udføres som levende hegn.

I matrikelstel må ikke opsættes hegn, da fællesarealet er ét fælles areal for alle boligklynger, **som skal fremtræde klart afgrænset mod parkarealet.**

8.4 Renovation og oplag

8.4.1 Udendørs oplag (herunder storskrald) **skal placeres inden for udlagte boligklynger A-E, i princippet som angivet på kortbilag E og H. Der skal etableres begrønnet afskærmning omkring affaldsbeholdere.**

Ved detailplanlægning skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald, som princip vist på kortbilag E.

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

8.6 Inventar

- 8.6.1 Inventar som bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv. i friarealet skal etableres således, at de enkelte inventartyper skaber sammenhæng for hele arealet.

8.7 Terrænregulering

- 8.7.1 Som udgangspunkt skal landskabet afvikles så naturligt som muligt omkring bebyggelsen. Det er afgørende at bebyggelsen i den enkelte klynge er placeret så tæt på den naturlige landskabskote som muligt. Se princip for placering i landskabet på bilag G.



Boliger placeret på landskabets præmisser.

De terrænreguleringer der er nødvendige i forbindelse med at danne private nærarealer til boligen skal udformes så minimale og for så vidt muligt på landskabets præmisser. Dvs. at private terrasser/haver om muligt skal placeres på terræn. Se princip for udsparringer i landskabet til private nærarealer på bilag G. Støttemure skal så vidt muligt følge landskabets naturlige fald på grunden.

Terrænregulering på mindre end 0,5 m skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Terrænregulering på mere end 0,5 m skal følge principper vist på bilag G.

8.9 Bevaring af beplantning

- 8.9.1 Den bevaringsværdige vegetation, angivet med grønt på kortbilag A, må ikke fældes. Dog må beplantning indenfor delområder fældes, hvis arten plantes på nyt et nyt sted i delområdet med stammediameter på min. 10 cm. Træer med mindre bevaringsværdi (angivet med gult på kortbilag A) skal så vidt muligt bevares.

8.10 Beplantning og veje/parkeringspladser

- 8.10.1 Generelt skal beplantning på grunden fastholde den artsrigdom der findes i dag.

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg i form af begrønnet hegn mod naboskel og armeret græs. Parkeringen kan overdækkes med lave, begrønnede tage for at afskærme yderligere mod nabogrunden.

8.11 Behandling af overfladevand

- 8.11.1 Afledning af regnvand gennem delområde H sker via åbne render til vådområde / forsinkelsesbassin, placeret i områdets lavere beliggende vestlige del, som angivet på kortbilag I.

§9

PLANBESTEMMELSER

§9 FORUDSÆTNINGER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG

9.1 Forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug

- 9.1.1 En bebyggelse indenfor et delområde A-F må først tages i brug når der er:
- Etableret tilslutning til kollektiv varmforsyning.
 - Etableret tilkørselsveje og parkeringsarealer i naturlig tilknytning til den etablerede bebyggelse jf. § 5.2 og etableret opholdsarealer i naturlig tilknytning til den etablerede bebyggelse jf. § 8.2.

§10

PLANBESTEMMELSER

§10 GRUNDEJERFORENING

10.1 Oprettelse

10.1.1 Der skal oprettes en grundejerforening, når halvdelen af delområderne A-G er solgt eller når Byrådet i øvrigt måtte forlange det.

10.2 Medlemspligt

10.2.1 Samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af den i 10.1 nævnte grundejerforening.

10.2.2 Ejerlejlighedsforeninger, andelsboligforeninger o. lign. repræsenteres i grundejerforeningen i hht. deres respektive vedtægter.

10.3 Vedtægter

10.3.1 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

10.3.2 Ovenstående bestemmelser finder tilsvarende anvendelse ved evt. ændringer af vedtægterne.

10.4 Opgaver

10.4.1 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, samt alle fælles anlæg i øvrigt herunder parkeringsarealer, opholds- og friarealer, miljøstationer m.m., når disse er anlagt. Drift og vedligeholdelse af veje og parkeringsarealer omfatter tillige belysningsanlæg og regnvandsafledning med tilhørende ledningsanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt varetage de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

10.4.2 Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på ovenstående arealer.

10.4.3 Grundejerforeningens forpligtelser omfatter ikke arealer i særskilt brug såsom private terrasser, gårdhaver mv., og ikke parkeringsarealer eller bygninger (overdækninger) som er forbeholdt beboerne i de enkelte delområder A-G.

Grundejerforeningens forpligtelser omfatter endvidere ikke fri- og opholdsarealer indenfor de enkelte delområder, som enten er forbeholdt grundejerne i de respektive delområder eller ved sin indretning er særligt udgiftskrævende at vedligeholde og drive.

Grundejerforeningen skal udfærdige en oversigt over og driftsplan til fastlæggelse af niveauet for drift og vedligeholdelse af fællesanlæg.

10.4.4 I det omfang drift og vedligeholdelse ikke varetages af den i 10.1 nævnte grundejerforening påhviler forpligtelserne grundejerne i forening indenfor de enkelte delområder A-G. Såfremt der indenfor det enkelte delområde er mere end én grundejer varetages sådanne forpligtelser via en delområdeforening for vis etablering, drift mv. i bestemmelserne i 10.1-10.3 finder tilsvarende anvendelse.

§11

PLANBESTEMMELSER

§11 SERVITUTTER & GAMLE LOKALPLANER

11.1 Ophævelse af servitutter

11.1.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1086 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanområdet:

- Matrikelnummer: 1-k
Ejerlav: 19.04.1910
Titel: Dok. om forbud mod fabriksvirksomhed
Påtaleberettiget: Kommunalbestyrelsen, Slagelse Kommune
- Matrikelnummer: 1-l
Ejerlav: 19.04.1910
Titel: Dok. om forbud mod fabriksvirksomhed
Påtaleberettiget: Kommunalbestyrelsen, Slagelse Kommune
- Matrikelnummer: 1-r
Ejerlav: 28.11.1969
Titel: Dok. om oversigt mv.
Påtaleberettiget: Kommunalbestyrelsen, Slagelse Kommune

11.2 Afløsning af byplanvedtægt nr. 13

I forbindelse med vedtagelse af lokalplan 1086 aflyses byplanvedtægt nr. 13 for lokalplanens område.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den

20. juni 2011

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den

På byrådets vegne

**Lis Tribler
Borgmester**

/

**Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør**

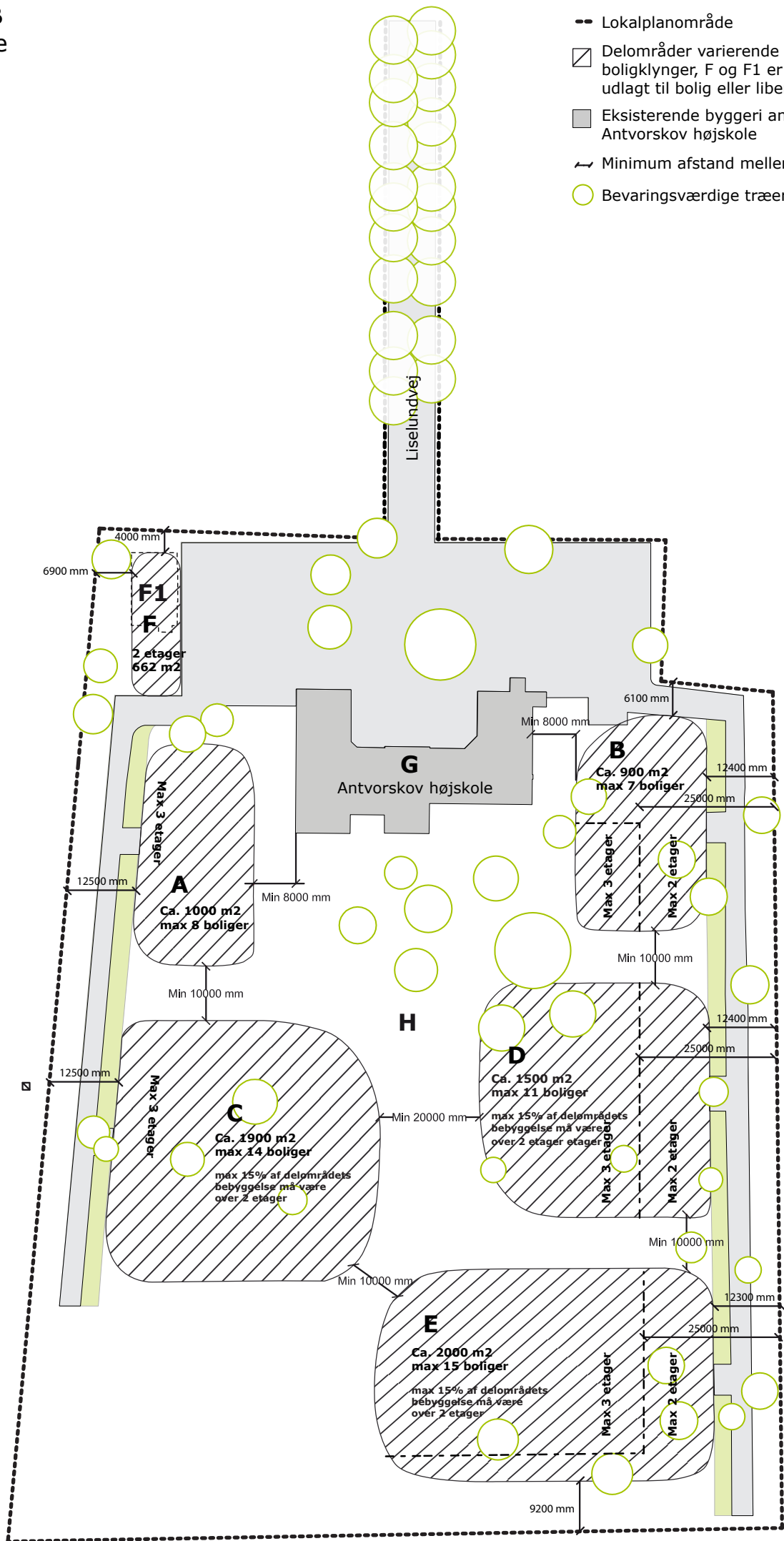
Kortbilag A Eksisterende forhold

- Bevaringsværdige træer
- Træart med mindre bevaringsværdi
- Træer uden bevaringsværdi
- Eksisterende byggeri hvor facader bør bevares
- ▨ Eksisterende byggeri som kan nedrives

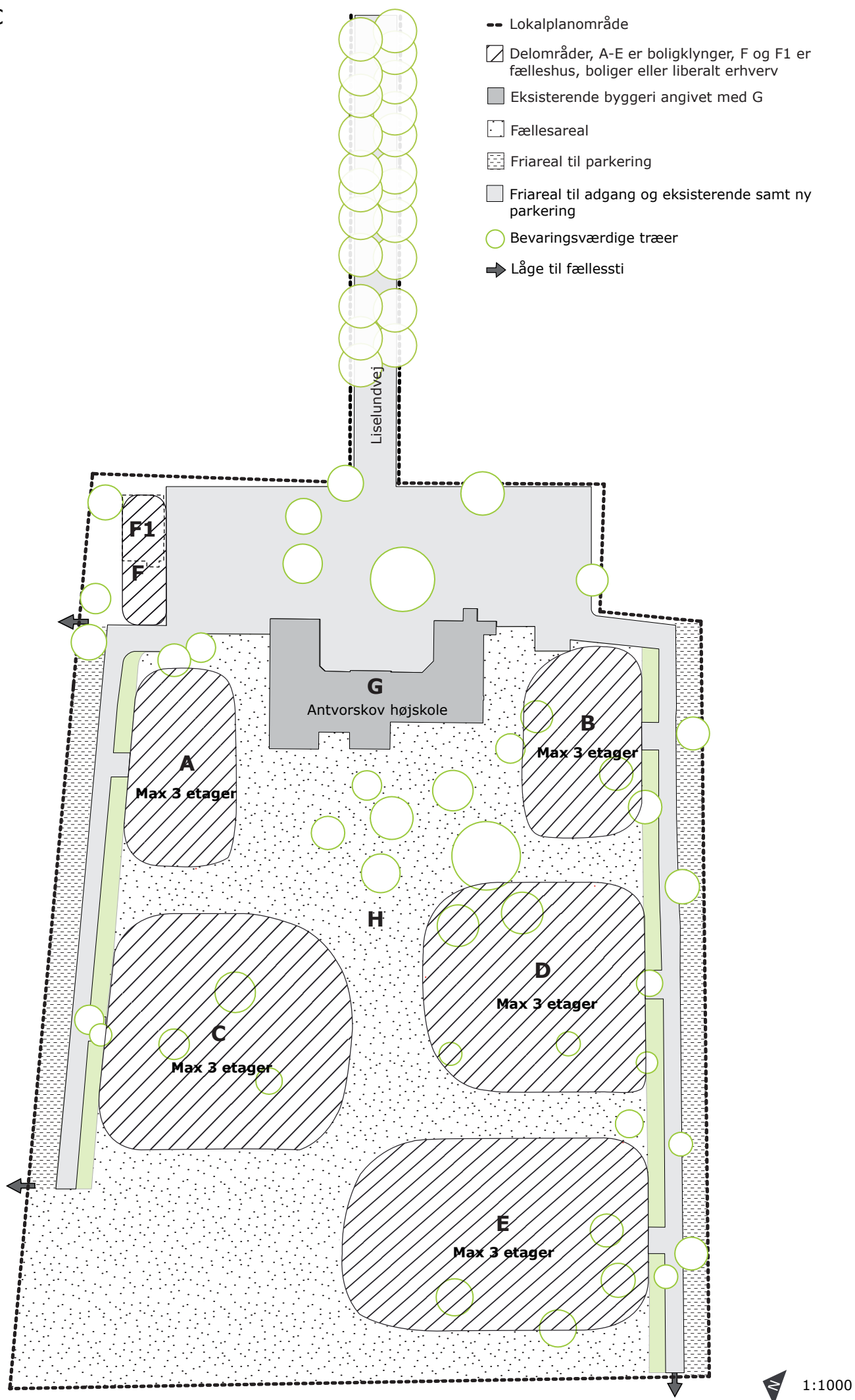


Kortbilag B Bebyggelse

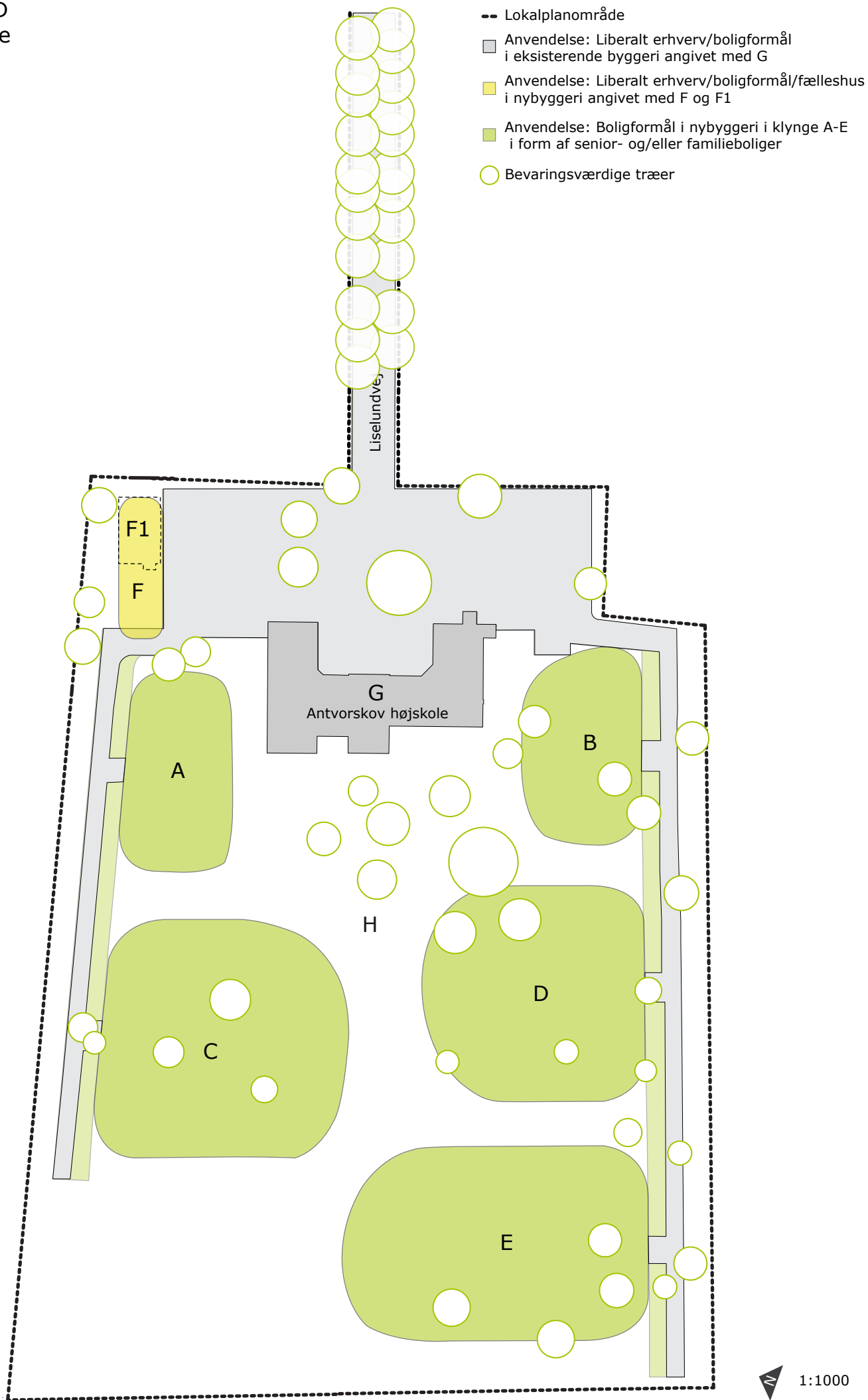
- Lokalplanområde
- ▣ Delområder varierende i 2-3 etager, A-E er boligklynger, F og F1 er fælleshus, G er udlagt til bolig eller liberalt erhverv
- Eksisterende byggeri angivet med G, Antvorskov højskole
- ↔ Minimum afstand mellem byggeri
- Bevaringsværdige træer



Kortbilag C Friarealer



Kortbilag D Anvendelse

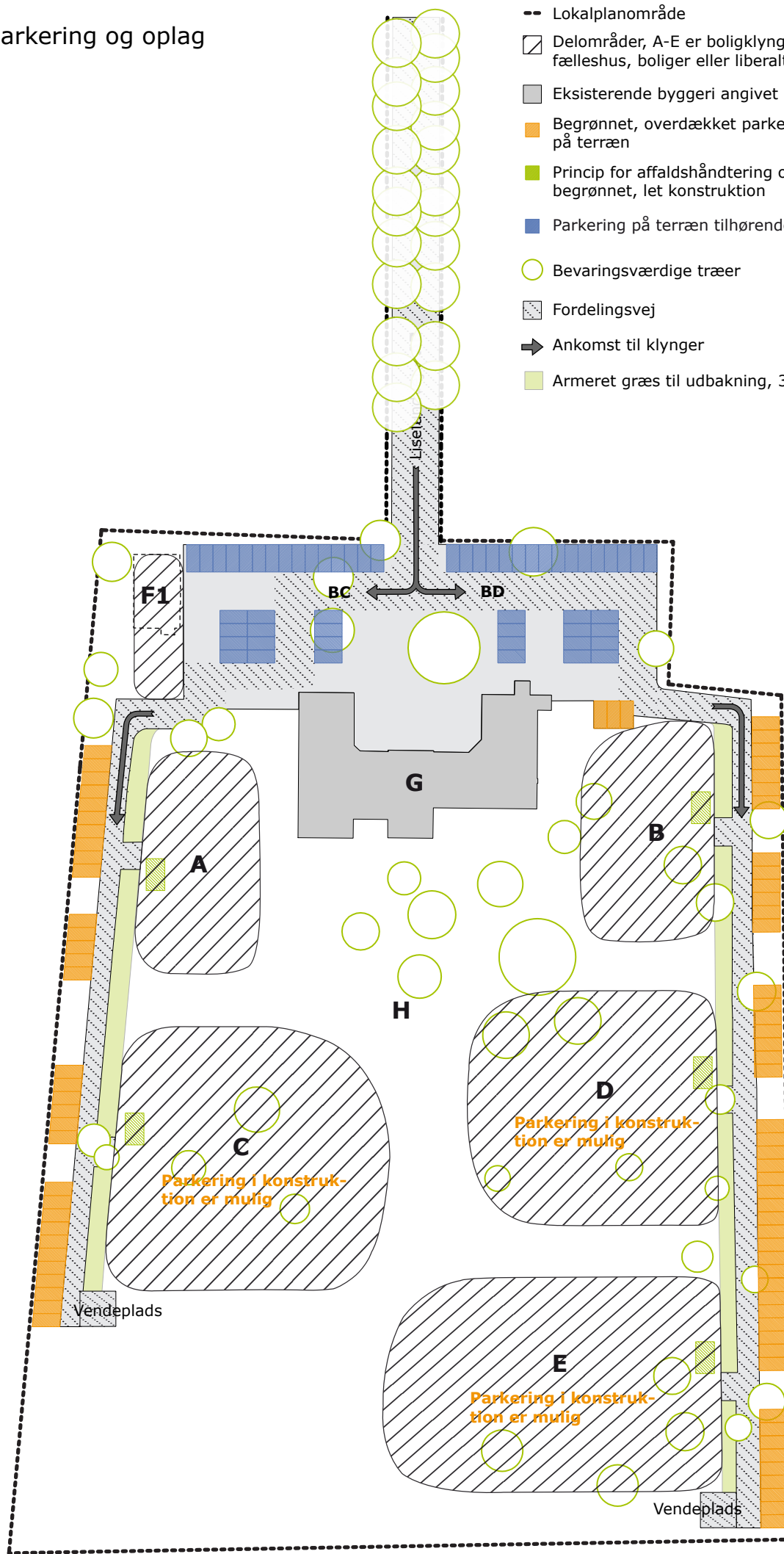


1:1000

Kortbilag E

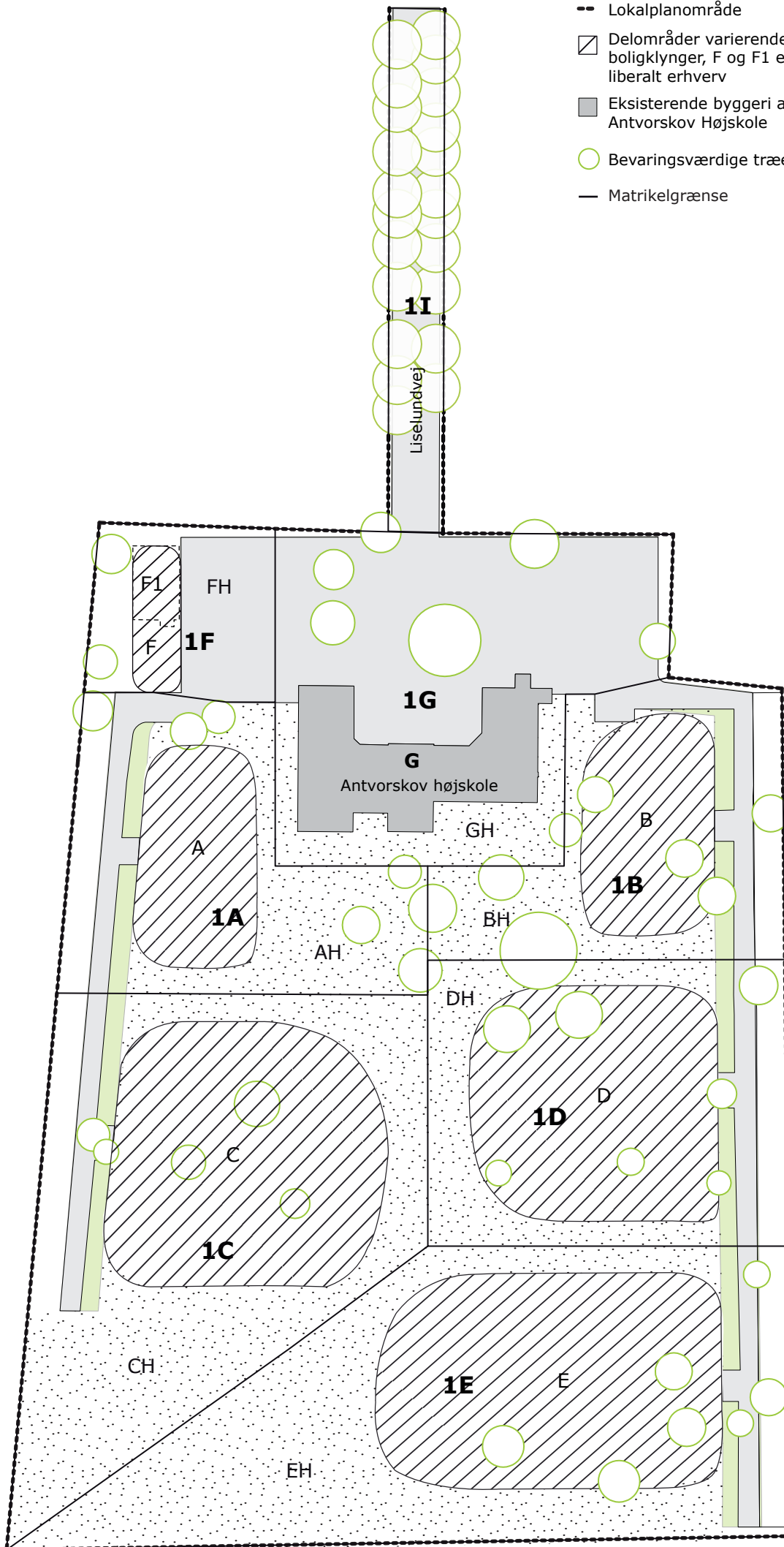
Tilkørsel, parkering og oplag

- Lokalplanområde
- ▨ Delområder, A-E er boligklynger, F og F1 er fælleshus, boliger eller liberalt erhverv
- Eksisterende byggeri angivet med G
- Begrønnet, overdækket parkering i let konstruktion på terræn
- Princip for affaldshåndtering og oplag i begrønnet, let konstruktion
- Parkering på terræn tilhørende eksisterende byggeri
- Bevaringsværdige træer
- ▨ Fordelingsvej
- ➔ Ankomst til klynger
- Armeret græs til udbakning, 3,5 m

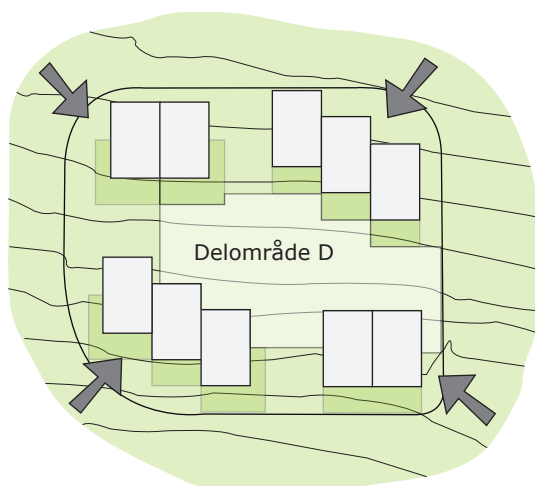


Kortbilag F Matrikler

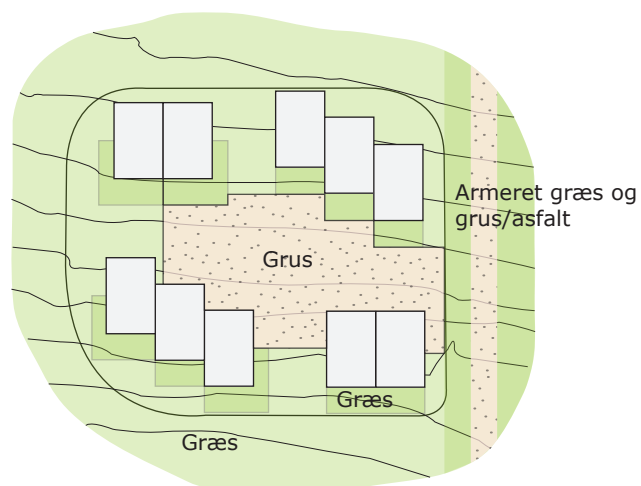
- Lokalplanområde
- ▨ Delområder varierende i 2-3 etager, A-E er boligklynger, F og F1 er fælleshus, bolig eller liberalt erhverv
- Eksisterende byggeri angivet med G, Antvorskov Højskole
- Bevaringsværdige træer
- Matrikelgrænse



Bilag G Terrænbearbejdning

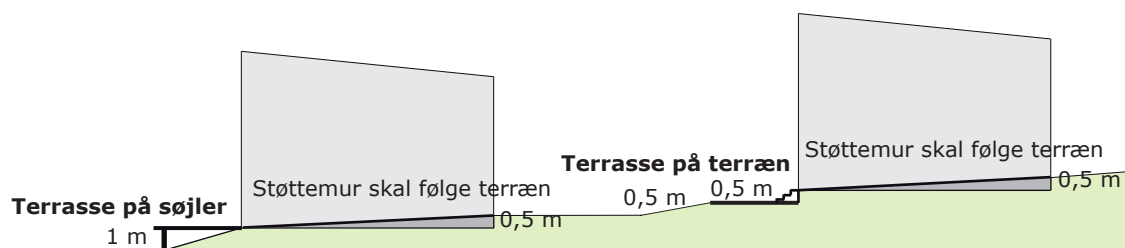


Landskabet trækkes op til facaderne



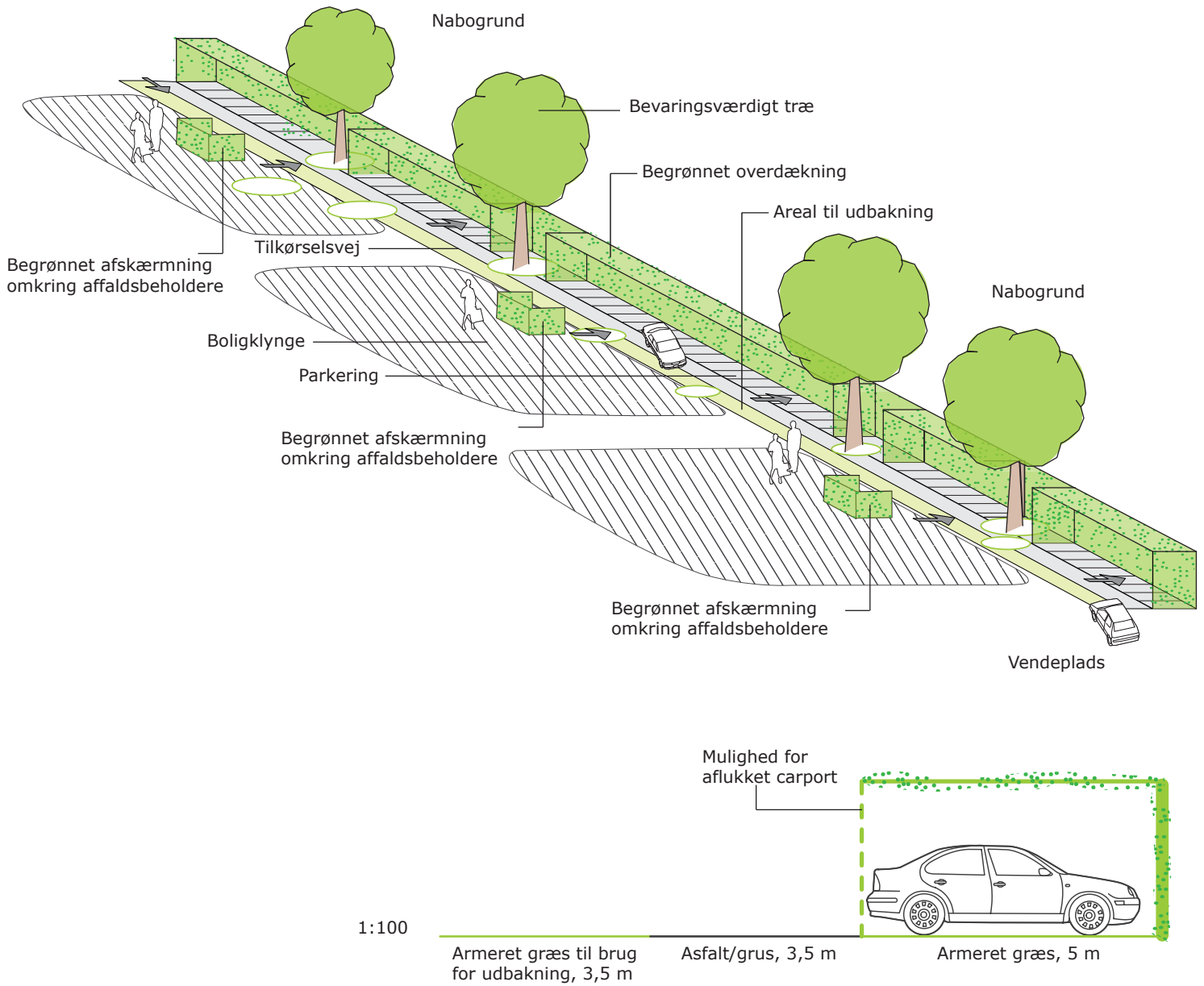
Adkomst-belægning

1:300
Klynge D
Principsnit



De private haver sænkes enten ned på terræn eller hæves op på søjler

Bilag H Hegn ved skel



Det begrønnede hegn mod nabogrunden skal skærme af for indkigsgener, billygter og støj. Overdækningen er en mulighed.

Kortbilag I Princip for behandling af overfladevand

- Lokalplanområde
- ▨ Delområder varierende i 2-3 etager, A-E er boligklynger, F og F1 er fælleshus, G er udlagt til bolig eller liberalt erhverv
- Eksisterende byggeri angivet med G, Antvorskov højskole
- ⊞ Forsinkelsesbassin/Vådområde
- ➡ Vandafledning

