



LOKALPLAN NR. 1259

UNGDOMSBOLIGER VED VALBYVEJ SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2023

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Med lokalplanen gøres den midlertidige tilladelse til ungdomsboliger på Valbyvej 71 permanent. Herudover gives der mulighed for at opføre en ny tæt-lav boligbebyggelse med op til 10 nye ungdomsboliger.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 1. september 2023 til den 27. oktober 2023.

Slagelse Kommune har ikke modtaget nogen høringsvar.

I lokalplanen er der foretaget administrative rettelser som beskrevet forinden.

Kommuneplantillægget er fjernet, da Slagelse Kommune i mellemtiden har fået vedtaget Kommuneplan 2022, som lokalplanen er i tråd med. Som følge heraf er redegørelsen om lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning blevet tilrettet.



SLAGELSE NORD

Indhold

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING.....	12
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1259.....	15
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	16
BILAG 1: MATRIKELKORT	26
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	27
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	28
BILAG 4: FARVEKORT	29

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan så området ud i 2021.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, veje, stier og parkering,
- 1.3 at sikre plads til opholdsarealer og parkeringspladser til områdets beboere.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

21ht

samt alle parceller, der efter den 1. september 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 3.2

Den eksisterende etagebebyggelse er indrettet med 47 ungdomsboliger. Derudover gives der mulighed for at opføre en ny rækkehusbebyggelse med op til 10 nye ungdomsboliger.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Der stilles ikke krav til grundstørrelser for rækkehusbebyggelsen, da bebyggelsen indrettes med ungdomsboliger.

Ad 5.2

Området indeholder eksisterende intern vej med tilhørende parkeringsareal. Lokalplanen fastholder således blot det eksisterende forhold.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af rækkehus- og etageboligbebyggelse med ungdomsboliger.

3.2 Boligtæthed

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt opføres eller indrettes 10 rækkehusboliger og 47 etageboliger.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Vejadgang**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Valbyvej via eksisterende overkørsel som vist på kortbilag 2.

5.2 Intern vej

Der anlægges vejareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.4

Den eksisterende etagebebyggelse er indrettet med ungdomsboliger, der skal overholde p-normen for ungdomsboliger.

Nye ungdomsboliger i form af rækkehuse medregnes i p-normen for ungdomsboliger, såfremt boligerne er under 50 m². Hvis ungdomsboliger i form af rækkehuse etableres større end 50 m², medregnes de i p-normen som almindelige tæt-lav boliger.

5.3 Stier

Der udlægges areal til stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m.

PARKERING**5.4 Parkering**

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

- 0,7 parkeringsbås pr. ungdomsbolig. Heraf skal min. 0,4 anlægges. De resterende parkeringsbåse skal være udlagt inden ibrugtagning.

Hvis ungdomsboliger i form af rækkehuse etableres større end 50 m², skal følgende parkeringsnorm overholdes:

- 2 parkeringsbåse pr. bolig for tæt-lav.

Udlagte parkeringsbåse skal etableres, når behovet opstår. Det er alene Slagelse Kommune, der afgør, om der er behov for de ekstra parkeringsbåse i tilknytning til bebyggelsen.

Parkeringsbåse skal anlægges med en bredde på min. 2,5 m og længde på min. 5 m.

5.5 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 4 parkeringsbåse udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Af de 4 parkeringsbåse skal min. én have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

5.6 Cykelparkering

Der udlægges areal til cykelparkering som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal anlægges min. 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Ad 5.7

Med ”i princippet” menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

Ad 5.8

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.7 Vendeplads

Der skal etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2. Vendepladsen skal dimensioneres til, at en 10 m lang renovationsbil kan vende på pladsen.

5.8 Befæstelse

Veje, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny rækkehusbebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2. Byggefeltet for rækkehusbebyggelsen er udformet således, at det er 2,5 m fra det nordlige skel.

Såfremt den eksisterende etagebebyggelse nedrives, må ny etagebebyggelse kun opføres inden for samme omrids som den nedrevne etagebebyggelse. Se kortbilag 2 for den eksisterende etagebebyggelses placering.

Ad 7.3

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

7.2 Mindre, sekundær bebyggelse

Småbygninger som redskabsskure, cykelskure og overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. må placeres uden for byggefeltet.

OMFANG
7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45%.

7.4 Etager

Rækkehusbebyggelsen må maks. opføres i 1 etage.
Etagebebyggelsen må maks. opføres i 2 etager.

7.5 Bygningshøjde

Rækkehusbebyggelsen må have en bygningshøjde på maks. 6 m.
Etagebebyggelsen må have en bygningshøjde på maks. 9 m.

Bygningshøjder måles fra naturligt terræn eller niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER
8.1 Facader

Facader skal udføres i teglsten, træ, stål eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Se bilag 4.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 50 % af facaden) må udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas, plader, metalbeklædning og/eller lignende.

8.3 Sekundære bygninger

Skure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i træ eller i samme materialer som boligbebyggelsen.

Ad. 8.6

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

Ad 8.7

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

Ad 8.8

Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

TAGE
8.4 Tagform

Tage skal udføres som sadeltage, tage med ensidig taghældning eller som flade tage.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

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

8.6 Tagmaterialer

Tage skal fremstå i tegl, naturskifer, tagpap, stål eller fibercementplader i sorte, grå, brune eller røde nuancer. Tage må også etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Mindre dele af taget kan fremstå i andre materialer, f.eks. ved etablering af ovenlysvinduer.

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tage må ikke være stærkt skinnende eller reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.8 Solceller

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden

SKILTE
8.9 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantningsbælte

Eksisterende beplantningsbælte som vist på kortbilag 2 skal bevares.

9.2 Fælles friareal, beplantning

Fælles friarealer skal tilsås med græs.

TERRÆNREGULERING

9.3 Terrænregulering

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

9.4 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.5 Fælles friareal og terrasse

Der udlægges fælles friareal og fælles terrasse som vist i princippet på kortbilag 2.

En del af det fælles friareal må indrettes som private haver tilknyttet rækkehusbebyggelsen.

9.6 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Renovation må dog placeres, som beskrevet i § 9.7.

Ad 9.3

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

Ad 9.5

Terrassen sikrer plads til fælles ophold for ejendommens beboere.

Ad 9.7

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

Ad 9.8

Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til nedsivning via faski-ner i Slagelse by, jf. retningslinje 4.4.5 i Slagelse Kommuneplan 2022.

Ad 9.9

Der tinglyses en deklaration på ejendommen, som sikrer, at der etableres et støjhegn med en højde på 2 meter, når virksomheden mod vest vælger at udvide.

Støjhegnet skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkå-rene for virksomheden efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.

RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.7 Renovation**

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

Renovation skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

9.8 Regnvand

Regnvand fra ny bebyggelse skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kob-
les på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvands-
bede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

STØJAFSKÆRMNING**9.9 Støjhegn**

Der skal reserveres areal til placering af støjhegn langs lokalplanområdets nordlige og vestlige
skel som vist i princippet på kortbilag 2.

Støjhegn skal begrønnes med beplantning.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloak-
system.

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og op-
holdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, som overstiger Miljøsty-
relsens vejledende grænseværdier.

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.

10.3 Vejadgang

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

10.4 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 126**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1259 ophæves lokalplan 126, uddannelsesområde ved Valbyvej/Elmedalsvej, vedtaget den 5. september 1988, for det område, der er omfattet af lokalplan 1259.

SERVITUTTER**11.2 Ophævelse af servitutter**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1259 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 21ht, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 17.03.1989-5024-23
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fjernvarme/anlæg mv
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

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. planloves § 47.

Ad 12.1

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1259

Lokalplan 1259 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. august 2023.

Lokalplan 1259 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 18. december 2023.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 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 1259's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at etablere 10 nye ungdomsboliger inden for lokalplanområdet. Med lokalplanen gives der herudover permanent tilladelse til de eksisterende ungdomsboliger inden for området, som på nuværende tidspunkt er etableret på en midlertidig tilladelse.

Indhold

Anvendelse

Anvendelsen fastlægges til boligformål i form af rækkehus- og etageboligbebyggelse med ungdomsboliger.

Disponering

Lokalplanområdet har en fælles vejadgang fra Valbyvej, hvorfra området vejbetjenes ved en intern vej. Langs den interne vej er placeret fælles parkeringspladser til biler. Langs boligområdets vestlige grænse kan der etableres støjhegn, i tilfælde af at der etableres ny erhvervsbebyggelse vest for lokalplanområdet.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for etablering af 10 nye ungdomsboliger inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for den nye bebyggelses samt den eksisterende bebyggelses omfang, materialer og farver.

Vej og parkering

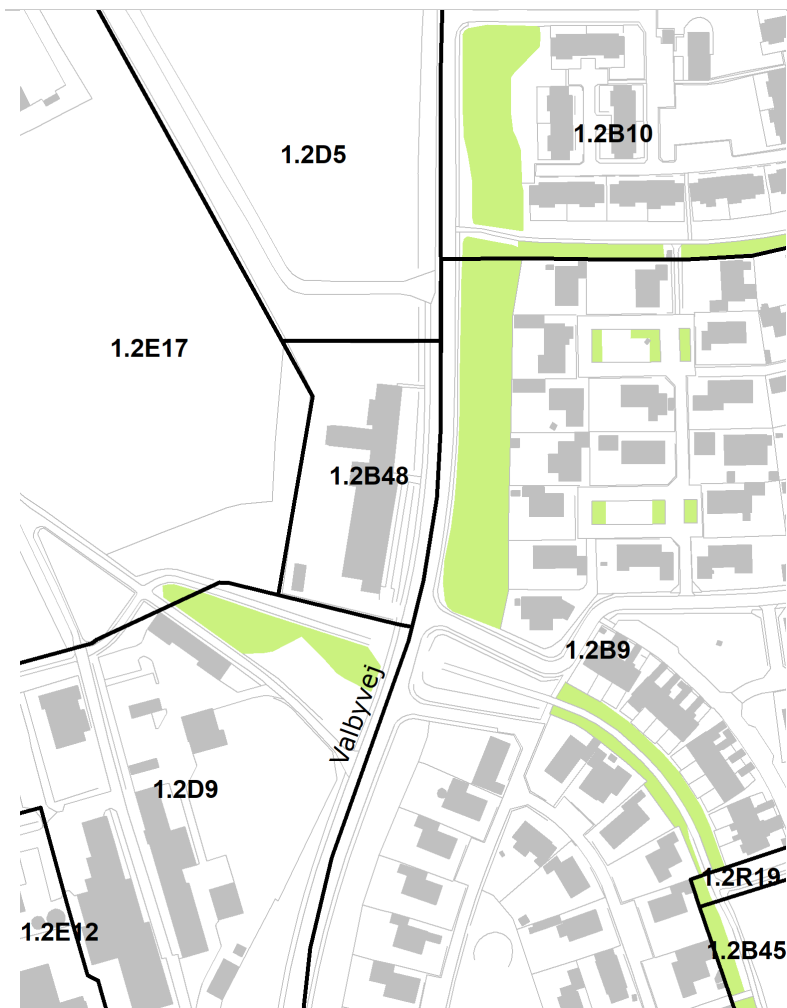
Lokalplanen sikrer, at vejadgangen sker fra Valbyvej, ligesom det er tilfældet i dag.

Lokalplanen sikrer desuden, at der etableres parkering til beboerne ved at fastsætte krav om, at der udlægges mindst 0,7 parkeringsbåse pr. bolig, hvoraf min. 0,4 anlægges. Lokalplanen sikrer herudover, at der etableres handicapparkering, herunder handicapparkering til minibus.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at eksisterende beplantningsbælte mod Valbyvej og stiforbindelsen i syd bevares. Lokalplanen sikrer, at støjhegn begrønnes, såfremt dette etableres.

Lokalplanen udlægger arealer til fælles friareal og fælles terrasse. Lokalplanen muliggør hertil at indrette en del af det ubebyggede areal som privat have i tilknytning til rækkehusbebyggelsen.



Plannummer: 1.2B48

Rammenavn: Ungdomsboliger Valbyvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv.

Lokalplan 1259 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 126, som udlægger området til offentlige formål. Lokalplan 126 aflyses for det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 1259, ved dens endelige vedtagelse.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museum Vestsjælland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller

anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Vestsjælland underrettes, jf. museumsloven.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m kræver tilladelse fra Slagelse Kommune. Undtaget er dog terrænregulering i forbindelse med etablering af støjvolde, regnvandsbassin og lignende.

Hvis en terrænregulering hindrer eller ændrer på overfladevandets frie løb på en måde, der kan være til gene for naboerne, kræver det tilladelse efter vandløbsloven – også når terrænreguleringen er under +/- 0,5 m.

EKSISTERENDE FORHOLD



Eksisterende bebyggelse set fra Valbyvej

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

Eksisterende bebyggelse

Inden for lokalplanområdet er der en eksisterende bygning i 2 etager, som rummer 47 ungdomsboliger. Nordvest for lokalplanområdet ligger virksomheden Nilpeter, og mod sydvest ligger et blandet bolig- og erhvervsområde. Mod øst på den anden side af Valbyvej ligger et større boligområde.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via eksisterende overkørsel til Valbyvej

Kollektiv trafikbetjening

Nærmeste busstoppested er Ndr. Ringgade via Bus 903. Der er 1,8 km til Slagelse Station.

Skoler og institutioner

Inden for blot 200 m findes Kokke- og Tjenerskolen. Syddansk Universitet er beliggende omkring 1,8 km fra lokalplanområdet.

Landskabelige og rekreative forhold

Området er primært omgivet af markarealer og vejnet. Området er omgivet af beplantningsbælter langs Valbyvej.

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. 21ht, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 28.10.1988-19080-23
Titel: Lokalplan nr. 126, akt P1082
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 21ht, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 17.03.1989-5024-23
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fjernvarme/anlæg mv
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 21ht, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 30.07.2019-1010978637
Titel: Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring
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.

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

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Hvis der under projektets udførelse konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet standses, og Slagelse Kommune skal straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el.lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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.

Natura 2000

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale. Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, ca. 11,6 km øst for lokalplanområdet. Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

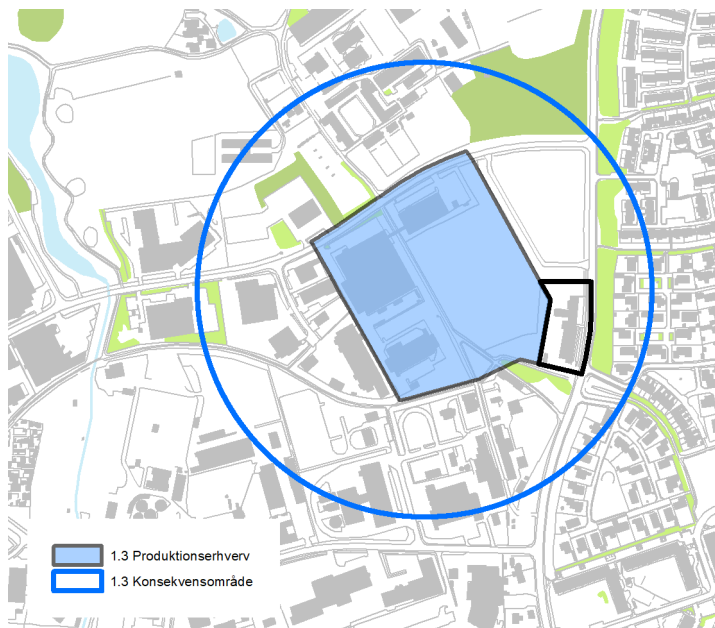
Bilag IV

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Planen muliggør etableringen af støjhegn mod nord og vest, hvor der i dag står træer. Træerne er alle plantet i starten af 1990'erne, og det kan derfor udelukkes, at der forekommer yngle- rastesteder for flagermus i dem. Planområdet rummer ikke andre potentielle levesteder for bilag IV-arter. Det kan derfor udelukkes, at planen kan forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelsesloven eller beskyttede fortidsminder i henhold til museumsloven.

STØJFORHOLD



Kort over konsekvensområde og produktions erhverv.
Lokalplanområdet er markeret med sort streg.

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.

Trafikstøj

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse ved Valbyvej, hvilket påfører den planlagte bebyggelse støj fra trafikken. Derfor kræver lokalplanens § 10.2, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før det ved støjberegning er sikret, at bebyggelsen indvendigt og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Konsekvensområde

Lokalplanområdet ligger inden for et udpeget konsekvensområde omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv.

Vest for lokalplanområdet ligger virksomheden Nilpeter. Virksomhedens bygninger ligger ca. 150 m fra lokalplanområdet og vurderes ikke at give anledning til støjgener. Virksomheden har dog mulighed for at etablere ny bebyggelse tættere på lokalplanområdet jf. Lokalplan nr. 110, Erhvervsområde omkring C. A. Olesensvej. Lokalplanen muliggør, at der kan etableres støjhegn mod virksomhedsområdet, i tilfælde af at virksomheden vælger at udvide.

Støjhegnet skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomheden efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området er separatkloakeret.

Regnvandshåndtering

Området er separatkloakeret og tilkoblet regnvandsledning. Regnvand fra ny bebyggelse skal jf. spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha inden det kobles på kloaknettet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger. Der

gives som udgangspunkt ikke tilladelse til nedsivning via faskiner i Slagelse by, jf. retningslinje 4.4.5 i Slagelse Kommuneplan 2022.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme af SK Varme A/S.

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 arkæologiske 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 indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Nyere tids interesser

Der er ikke registreret kulturhistoriske interesser fra nyere tid på eller nær arealet.

Arkæologi/jordfund

Museum Vestsjællands kontrol arkiver og kort viser, at der for årtier siden er konstateret nedgravninger med keramik fra bronzealderen ved jordarbejder på arealet. Hele arealet ligger nu

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.

enten bebygget eller terrænreguleret. Der er derfor meget lille sandsynlighed for, at der er bevaret væsentlige arkæologiske interesser på arealet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

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

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke vurderet væsentlige påvirkninger af miljøet ud over planområdets udpegning som konsekvensområde omkring et produktionserhvervsområde.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres støjhegn mod virksomhedsområdet, i tilfælde af at virksomheden vælger at udvide.

Støjhegnet skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

SIGNATURFORKLARING

	Støjhegn
	Byggefelt
	Parkering
	Cykelparkering
	Renovation
	Fælles terrasse
	Fælles friareal
	Vejareal
	Randbeplantning
	Sti



BILAG 4: FARVEKORT

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rd	Lys rd siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn