

LOKALPLAN NR. 1227

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 38

DAGINSTITUTION MELLEM NDR. RINGGADE
OG BAKKEVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre en større daginstitution. Lokalplanen indeholder derudover et område til håndtering af regnvand samt et område med beskyttet natur. Området vejbetjenes primært fra Ndr. Ringgade.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 31. januar 2020 til den 27. marts 2020.

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer:

- ændring af vejtilslutning til Bakkevej,
- præcisering i redegørelsen omkring hvordan regnvand ledes til Skovsø Å,
- præcisering om anvendelsen af hjemmehørende arter til hegn i skel,
- fjernelse af ikke-hjemmehørende arter i bilag 6,
- en bemærkning om alternativ udkørsel fra Bakkevej.

Lokalplanforslaget har været i supplerende offentlig høring i perioden fra 18. juni 2020 til 2. juli 2020.

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

- præcisering i bestemmelsen for regnvandskloak,
- tilføjelse i bestemmelser for tagmaterialer,
- tilføjelse i redegørelsens afsnit om grundvand angående indsatsområde for grundvandsbeskyttelse.



SLAGELSE NORDØST

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM.....	2
OFFENTLIG HØRING.....	2
INDLEDNING.....	3
§ 1 FORMÅL.....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 UDSYKNING.....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG.....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING.....	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	16
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1227.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	36
KORTBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT.....	37
KORTBILAG 3: SKITSE AF EVENTUEL FREMTIDIG BYUDVIKLING	38
BILAG 4 BEPLANTNING HJEMMEHØRENDE ARTER.....	39
BILAG 5 BEPLANTNING REGNVANDSHÅNDTERING.....	40
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 38.....	41

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.



Sådan ser området ud i dag (2020).

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 rammer for lokalplanområdets anvendelse til offentlige formål i form af daginstitution, med de for driften nødvendige bygninger, samt udendørsfaciliteter mv.,
- 1.2 at fastlægge principper for bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at sikre, at regnvand mest muligt håndteres indenfor lokalplanområdet,
- 1.4 at fastlægge et område til rekreativ benyttelse og regnvandshåndtering, hvoraf en del af området er beskyttet natur,
- 1.5 at sikre, at området primært vejbetjenes fra Ndr. Ringgade via tilslutningsvej.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter et areal på ca. 42.000 m² indenfor følgende matrikelnummer:

Ejerlav Slagelse Markjorder

Del af matrikel nr. 69hv.

2.2 Delområder

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

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Området må kun anvendes til offentligt formål i form af daginstitution, med de for driften nødvendige bygninger, udearealer, parkering, regnvandshåndtering, anlæg mv.

3.2 Anvendelse, delområde B

Området må kun anvendes til rekreativt område samt til håndtering af regnvand.

3.3 Anvendelse, delområde C

Området må kun anvendes til rekreativt område.

3.4 Anvendelse, delområde D

Området må kun anvendes til vejanlæg samt til håndtering af regnvand.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning – delområde A

Indenfor delområde A må der udstykkes to ejendomme, der må anvendes til daginstitution.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

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

Vejadgang for cykler, fodgængere, renovation og handicapkøretøjer til daginstitutionen kan

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

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

Ad 5.2

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

Ad 5.5

Med fleksibel parkeringsområde menes, at dette område kan lukkes af for biler i et tidsrum eksempelvis midt på dagen og anvendes til spil og leg.

ske fra Bakkevej.

5.2 Veje

Der udlægges areal til vej. På kortbilag 2 er skitseret en principiel placering af vejen. Vejen udlægges i en bredde af 8,5-10 m med et befæstet areal på 6 m, fortov på 1,5 m på den østlige side af vejen samt rabatter, grøfter el. lign. til vejafvanding på den vestlige side af vejen.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER
5.4 Stier, delområde B og C

Der kan anlægges rekreative stier i en bredde på max. 1,5 m. Dog ikke indenfor det naturbeskyttede §3-område, der er vist på kortbilag 2.

PARKERING
5.5 Parkering

Indenfor delområde A skal der anlægges parkeringspladser svarende til min. 1 parkeringsplads pr. 4 institutionspladser.

En del af parkeringspladserne kan etableres som fleksibelt parkeringsområde. Dog skal mindst 30% af parkeringspladserne være uden for det fleksible område.

5.6 Cykelparkering

Indenfor delområde A skal der anlægges cykelparkeringspladser svarende til min. 1 cykelparkeringsplads pr. 6 institutionspladser.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Indenfor delområde A skal mindst 1 parkeringsplads pr. 100 institutionspladser udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.8 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

BEFÆSTELSE

5.9 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med asfalt.

5.10 Befæstelse, rekreative stier

Stier skal være anlagt med følgende materialer: grus eller andet der er udformet således at overfladerne er permeable og med et bærelag, der kan rumme et volumen til regnvand, hvorfra regnvandet kan forsinkes og nedsives.

5.11 Befæstelse, fortov

Fortov skal være befæstet med fast belægning som fliser, asfalt el. lignende.

5.12 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være anlagt med følgende materialer: grus eller andet der er udformet således at overfladerne er permeable og med et bærelag, der kan rumme et volumen til regnvand, hvorfra regnen kan forsinkes og nedsives.

Det fleksible parkeringsareal må dog befæstes med fast belægning.
Handicapparkering skal være befæstet med asfalt.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Vandboring

Hvis der er risiko for, at undersøgelsesboringen øst for vejtilslutningen kan blive beskadiget i forbindelse med vejarbejder, skal boringen sløjfes inden arbejdet påbegyndes. Se placering af

Ad 6.4

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger. Håndtering af regnvand så tæt på kilden som muligt kaldes i daglig tale for LAR - lokal afledning af regnvand.

undersørgelsesboring på kortbilag 2.

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

6.4 Regnvandskloak

Lokalplanområdet skal kunne aflede overskydende regnvand, der ikke kan nedsives eller fordampes lokalt. Dette skal ske via LAR-anlæg i delområde B, som skal tilsluttes det til enhver tid gældende regnvandssystem. Tilslutning gives i henhold til den enhver tid gældende spildevandsplan.

6.5 Dræn

På kortbilag 2 ses dræn og tilhørende brønd i området. Disse skal bevares og må ikke beskadiges.

6.6 Tekniske bygningsdele til områdets forsyning

Bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra vej.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Delområde A

Der må opføres bygninger til en daginstitution indenfor delområde A. Bygningerne må ikke placeres nærmere skel end 5 m.

7.2 Delområde B og C

Der må ikke bebygges i delområde B og C.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten indenfor delområde A må ikke overstige 15.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

7.5 Bygningshøjde

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

7.6 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m. Facadehøjden måles i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Højden måles fra det fastsatte niveauplan ud for facaden.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver

Facader må kun males i udvalgte jordfarver – se jordfarveskalaen i ad 8.1 - samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver. Træbeklædning kan fremstå i træets naturlige farve.

Ad 8.1

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



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dodenkopf



Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)

		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

Ad 8.4

Sedumtag er beplantede tage, der virker isolerende. Sedumtage optager og forsinker en del af den regn, der falder på taget. Det er ikke muligt at etablere sedumtag på tagflader over 30 grader.

FACADER

8.2 Facader

Facader skal udføres som tegl, træ eller anden facadebeklædning.

TAGE

8.3 Tagform

Tage skal udføres som saddeltag eller tag med ensidig taghældning. Taghældningen skal være 5-45° i forhold til det vandrette plan.

8.4 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal være sedumtag eller et tagmateriale med lignende egenskaber til at tilbageholde vand. Der må dog også anvendes integreret solcelletag som tagmateriale. Kobber og zink må ikke anvendes som materiale til tag eller tagrender.

Ad 8.6

Solcelleintegrerede tage betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur. Integrerede solceller fås i dag i forskellige former og overflader, der er tilpasset forskellig arkitektur. I nyt byggeri, hvor man ønsker solceller, kan det være en fordel at anvende solcellerne som en del af selve tagbelægningen.

Ad 8.7 – 8.9

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Miljø, Plan og Teknik, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 934 af 27. juni 2017), som foreskriver, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på.

8.5 Tagmaterialer sekundære bygninger

På sekundære bygninger må anvendes andre tagmaterialer. Kobber og zink må ikke anvendes som materiale til tag eller tagrender.

8.6 Solceller

Solceller skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

SKILTE

8.7 Skilte

Institutionen må skilte efter behov på bygningen. Skiltning, der ikke er placeret på bygningen, kræver en godkendelse fra Slagelse Kommune.

8.8 Facadeskilte

Facadeskilte må ikke være større end 0,8 m x 5,5 m (højde x bredde) og skal udføres som løse bogstaver.

8.9 Skiltning, arkitektonisk

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltning på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning arter

Beplantning skal ske med planter fra listen på bilag 4. I forbindelse med regnvandshåndtering kan tillige beplantes med arter fra listen på bilag 5.

9.2 Friarealer, beplantning og indretning delområde A

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det be-

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. Dokumentation skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægnings og beplantning er vist.

tyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægnings og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

HEGN

9.3 Hegn, delområde A

Hegn mod skel skal være levende hegn af hjemmehørende arter – se bilag 4. Det levende hegn skal holdes indenfor skel. Det levende hegn må suppleres med et trådhegn op til 2 m, der skal placeres i hegn eller på den side af hegnet, der vender væk fra skel.

TERRÆNREGULERING

9.4 Terrænregulering- byggemodning

Terrænregulering over +/- 0,5 m må ikke ske uden godkendelse fra Slagelse Kommune.

9.5 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

9.6 Offentligt tilgængeligt areal

Arealerne i delområde B og C skal være offentligt tilgængelige.

9.7 Oplag forbudt

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

9.8 Oplag

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

Ad 9.9

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Ad 9.11

Håndtering af regnvand så tæt på kilden som muligt kaldes i daglig tale for LAR - lokal afledning af regnvand.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.9 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.

Standplads til renovation i forbindelse med daginstitutionen kan placeres, så affald kan afhentes fra Bakkevej.

9.10 Lyskilder, størrelse delområde A

Lyskilder, parkeringsareal:

Lyskilder må maksimalt være placeret i en højde på 3,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Lyskilder, daginstitutionens opholdsarealer:

Lyskilder må maksimalt være placeret i en højde på 1,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.11 Regnvand

Der skal i videst muligt omfang ske en fordampning og nedsivning af regnvand. Der må dog ikke stå permanente vandspejl i delområde A, som kan udgøre en sikkerhedsmæssig risiko i daginstitutionsområdet. Overskydende regnvand fra delområde A, C og D kan ledes til LAR-anlæg i delområde B.

9.12 Regnvand, parkering

Parkeringsarealer skal være anlagt med følgende materialer: grus eller andet der er udformet således, at overfladerne er permeable og med et bærelag, der kan rumme et volumen til regnvand, hvorfra regnvandet kan forsinkes og nedsives.

Dog må den fleksible parkeringsplads belægges med fast belægning.

Overfladevand fra parkeringsanlæg skal renses, før det siver ned, fordamper eller ledes videre med anvendelse af BAT-standarder (Best Available Technology).

9.13 Regnvand, veje

Langs veje skal der anlægges en græsribbe, og eventuelt grøft, nedsivningsbælte eller lignende til håndtering af overfladevand fra vejarealerne.

Ad 9.15

Bestemmelsen sikrer, at arealerne delvist friholdes for befæstelse, og dermed forbedres mulighederne for, at regnvand kan ned-sive.

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.

Overfladevand fra vejanlæg skal renses, før det siver ned, fordampes eller ledes videre med anvendelse af BAT-standarder (Best Available Technology).

9.14 Regnvand, LAR-anlæg delområde B

I delområde B etableres et LAR-anlæg, der kan modtage overskydende regnvand fra delområde A, C og D. Bassinet anlægges med en hældning på maks. 1:5 (20%).

På grænsen mellem delområde B og C kan der etableres en jordvold, såfremt det viser sig nødvendigt at hindre, at vand trænger ind til det beskyttede naturområde. Jordvolden må max. være 1 m høj i forhold til niveauplan.

9.15 Befæstelse, ejendom

Indenfor matriklerne for daginstitution i delområde A må friarealerne maks. befæstes med 20 %.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Vej

Ved ibrugtagning af daginstitutionen skal vej være etableret, jf. §§ 5.1, 5.2, 5.3 og 5.9.

10.2 Parkering

Ved ibrugtagning af daginstitutionen skal alle P-pladser være anlagt, jf. §§ 5.5, 5.6, 5.7 og 5.12.

10.3 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet, jf. § 6.3.

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til håndtering af regnvand, jf. §§ 6.4, 9.11, 9.12, 9.13 og 9.14.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Grundejerforening

Der oprettes ikke en grundejerforening inden for lokalplanområdets afgrænsning.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 1085 Erhvervsområde, Nordre Ringgade – Bakkevej, Slagelse Øst

Samtidig med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1227 Daginstitution ved Ndr Ringgade og Bakkevej, Slagelse, ophæves lokalplan nr. 1085, Erhvervsområde, Nordre Ringgade – Bakkevej, Slagelse Øst, tinglyst den 20. december 2010, for det område, der er omfattet af lokalplan 1227.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der er ikke fundet eksisterende 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 anven-

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. 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, 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.

delsen 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. 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 1227

Lokalplan 1227 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. januar 2020.

Lokalplan 1227 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 25. maj 2020.

Lokalplan 1227 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. august 2020.

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.

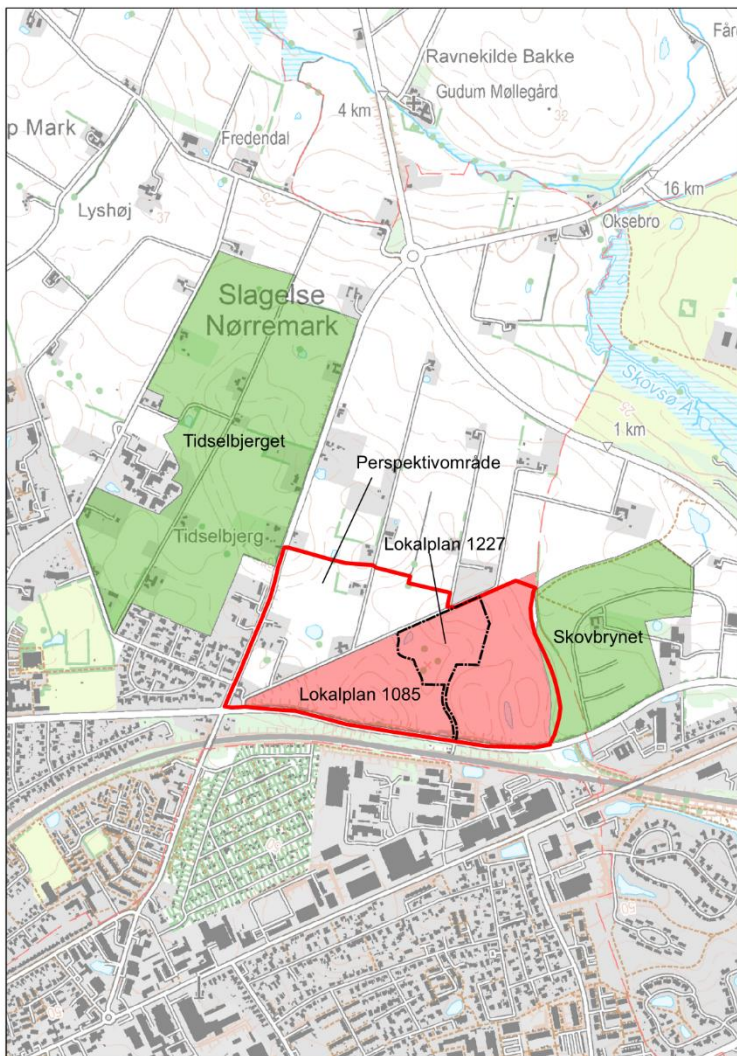
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1227'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af, at Slagelse by siden 2015 har oplevet en stigning i børnetallet, og at denne tendens ifølge prognoser vil fortsætte. Derfor er der et behov for udvidelse af daginstitutionskapaciteten. Det er vurderet, at der skal bygges en institution, der kan rumme op til 200 børn på et areal på 18.000 m².

Daginstitutionen skal placeres centralt i området mellem de to boligområder Tidselbjerget og Skovbrynet, der er under udvikling. Placeringen er valgt ud fra følgende hensyn:



- Man ønsker en rolig placering. En analyse af vej- og togtrafikstøj viser, at der ud mod Ndr. Ringgade er for meget støj til placering af en daginstitution.
- Bakkevej som adgangsvej til daginstitutionen er ikke mulig af trafikikkerhedshensyn. Området skal derfor vejbetjenes fra Ndr. Ringgade. Den planlagte vejtilslutning til Ndr. Ringgade er mest hensigtsmæssig i forhold til terræn.
- Da området er en del af perspektivområdet for boligudvikling, skal det sikres, at en placering af vej og daginstitution kan understøtte en eventuel fremtidig boligudvikling mod vest og øst.
- Det er en betingelse, at regnvandet skal håndteres mest muligt indenfor lokalplanområdet. Derfor er der gjort plads til et LAR-anlæg. En håndtering af regnvandet skal tage hensyn til vandets bevægelser gennem terrænet.
- Områdets kuperede terræn har desuden haft en betydning for placeringen af delområdet til daginstitutionen, idet der gives mulighed for både en højtliggende placering og en mere kuperet placering på områder, der hvor vandet ikke samler sig.

Formål

Lokalplanen har til formål at skabe grundlag for, at der kan etableres en daginstitution med tilhørende udendørs opholdsarealer og parkeringsfaciliteter. Lokalplanen har ligeledes til formål, at overfladevand så vidt muligt håndteres lokalt.

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en daginstitution. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal sikre bebyggelsens omfang og placering samt bestemmelser for de udendørs opholdsarealer. Desuden fastlægges vejtilførslen til området.

Lokalplanen fastlægger også placeringen af og bestemmelserne omkring et LAR-anlæg. Indenfor lokalplanområdet ligger også et mindre naturbeskyttet område, der sammen med et regnvandsbassin kan udgøre et mindre rekreativt område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

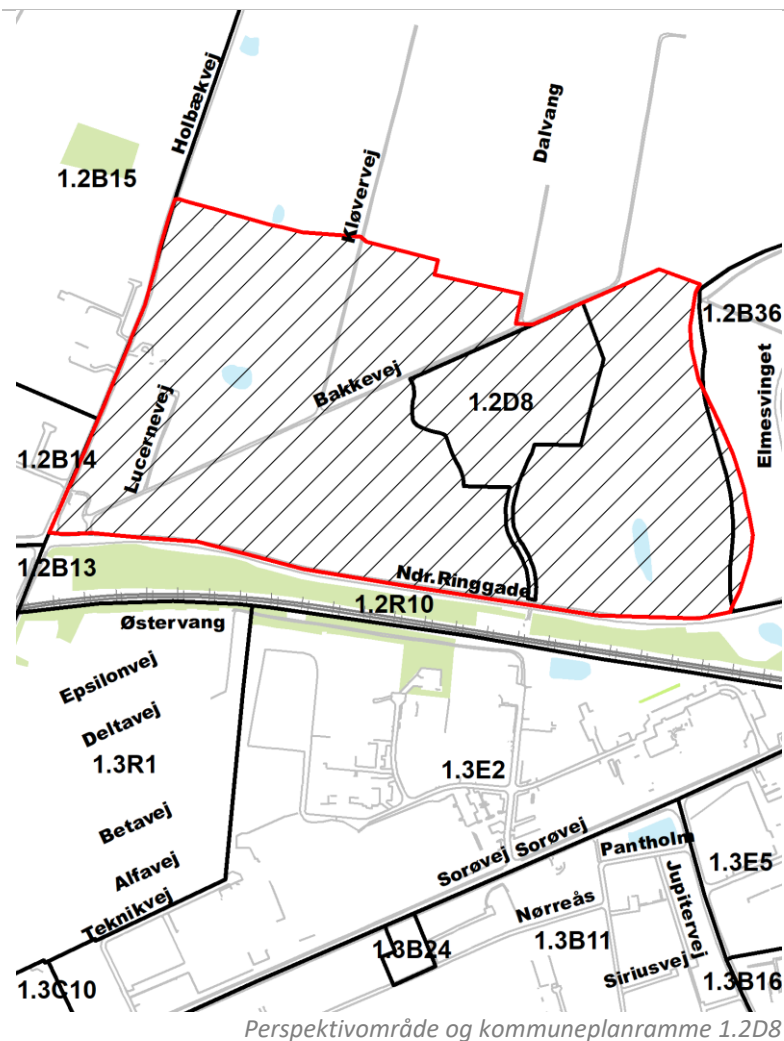
Kommuneplanens retningslinjer

Følgende retningslinjer vil blive behandlet i lokalplanens redegørelse:

- *1.1.11 Befolkningens adgang til friluftsområder skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.*
-se afsnit om grønne rekreative områder.
- *1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.*
-se afsnit om grønne rekreative områder.
- *4.3.2 Ved byudvikling, herunder nyudlæg til bebyggelse, byomdannelse og anlægsaktivitet skal den konkrete planlægning eller anlægsaktivitet forholde sig til, hvordan en trussel for oversvømmelse kan håndteres.*
-se afsnit om klimatilpasning.
- *4.3.3 Håndteringen af overfladevand skal så vidt muligt indgå som rekreative elementer i byen.*
-se afsnit om klimatilpasning.
- *4.5.2 Kommune- og lokalplanlægningen bør forholde sig til den mulige risiko for høj grundvandsstand.*
-se afsnit om grundvand.
- *4.5.3 I områder med en sandsynlighed for høj grundvandsstand bør grundvandsforholdene undersøges nærmere, inden der etableres bebyggelse og andre anlæg.*
-se afsnit om grundvand.
- *4.5.4 I områder med høj grundvandsstand bør håndteringen af regnvand ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.*
-se afsnit om klimatilpasning.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplan 1227 ligger ikke indenfor et rammeområde, men indenfor et perspektivområde til



boliger. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 38

Der udlægges en ny kommuneplanramme til opførelse af institution samt et lille rekreativt område.

Den nye kommuneplanramme (1.2D8) kommer til at indeholde følgende:

For 1.2D8 gælder:

Plannummer: 1.2D8

Rammenavn: Daginstitution, Ndr. Ringgade

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Daginstitution, rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 15%

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 8,5 m.

Der er gennemført en idéfase fra den 24. oktober 2019 til den 7. november 2019. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget og lokalplan 1227 har været i offentlig høring i perioden 31. januar 2020 til 27. marts 2020. Slagelse Kommune har modtaget i alt 6 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til at ændre kommuneplantillægget.

En endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 38 vil ske i forbindelse med en endelig vedtagelse af lokalplanforslaget.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan 1227 ligger indenfor lokalplan 1085, Erhvervsområde Nordre Ringgade – Bakkevej, Slagelse Øst. Lokalplan 1085 aflyses for det område, der er omfattet af lokalplan 1227 samtidig med endelig vedtagelse af lokalplan 1227.

ZONEFORHOLD	Lokalplanområdet fastholdes i byzone.
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	Såfremt arealet er indbefattet af landbrugspligten, kræves der en tilladelse fra landbrugsstyrelsen til ophævelse af denne.
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING	<p>Vejmyndigheden Vej- og parkeringsprojekter skal planlægges og disponeres efter en samlet plan, der skal godkendes af vejmyndigheden.</p> <p>Bygningsmyndigheden Terrænregulering på +/- 0,50 m skal godkendes af bygningsmyndigheden, medmindre andet fremgår af lokalplanen.</p> <p>Naturbeskyttede områder I de §3-beskyttede naturområder, kræver det en dispensation fra Slagelse Kommune, såfremt man ønsker at foretage ændringer af tilstanden.</p> <p>Skiltning Da området har karakter af åbent land, skal skiltning være i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens §21. Skilte, der ikke er placeret på bygningen, skal derfor godkendes af Slagelse Kommune.</p>
EKSISTERENDE FORHOLD	<p>I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.</p> <p>Eksisterende bebyggelse Lokalplanområdet er ubebygget og er i dag opdyrket landbrugsjord. I området nord for Bakkevej findes der spredt bebyggelse.</p>

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger på kanten af Slagelse by i et bakket morænelandskab. Det omkringliggende område og videre mod nord er primært opdyrkede landbrugsarealer med spredt bebyggelse. Det er domineret af lige, smalle og parallelle veje med husmandssteder langs disse. Mod syd ligger Slagelse by, med den trafikerede Ndr. Ringgade og jernbanen. Mod vest ligger et udbygget parcelhuskvarter samt et større byudviklingsområde - Tidselbjerget - med mulighed for ca. 400-500 boliger. Mod øst ligger endnu et byudviklingsområde - Skovbrynet - hvis lokalplan giver mulighed for ca. 330 boliger. Ca. 1 km fra lokalplanområdet ligger Skovsø Naturpark, og lidt længere væk ligger den kommende Nordskov. Indenfor lokalplanområdet er et lille naturbeskyttet område med sø, eng og mose.

Trafikale forhold

Arealet ligger mellem Ndr. Ringgade og Bakkevej.

Den eneste eksisterende adgangsvej til området er ad Bakkevej, der er meget smal og har en uhensigtsmæssig tilslutning til Ndr. Ringgade tæt på krydset til Holbækvej. Bakkevej kan ikke klare en trafikbelastning svarende til hentning og aflevering af op til 200 børn.

Bakkevej må derfor i forbindelse med trafikbetjeningen af daginstitutionen kun anvendes af bløde trafikanter, handicaptransport, hvis dette er mest hensigtsmæssigt i forhold til tilgængelighed, samt renovation.

For at vejadgangen til daginstitutionen kan være tilfredsstillende trafiksikker, planlægges der derfor en adgangsvej fra Ndr. Ringgade til daginstitutionen, der videreføres til Bakkevej.

Der bør etableres en venstresvingsbane på Ndr. Ringgade ved overkørslen til den nye vej. Svingbanen bør forskydes mod vest i forhold til indkørsel til Ndr. Ringgade nr. 68.

Bløde trafikanter kan med fordel ledes fra boligområdet Skovbrynet (lokalplan 1194) til Bakkevej ad sti ved nordlige del af matr. 69hv Slagelse Markjorder – se kortbilag 3.

Øvrige bløde trafikanter har adgang til Bakkevej fra overkørsel ved krydset Ndr. Ringgade/Holbækvej.

Ved en evt. lukning af overkørslen mellem Bakkevej og Ndr. Ringgade bør der være alternative muligheder for at køre ud af området – eksempelvis ved Bakkevejs overkørsel til Nykøbingvej.

Kollektiv trafikbetjening

Der er busforbindelser langs Holbækvej (bus 420 og 437) og ca. 3 km til Slagelse Station.

Skoler og institutioner

Der er i Slagelse by et behov for at udvide daginstitutionskapaciteten. Nærmeste daginstitution ligger ca. 1 km fra lokalplanområdet på Valmuevej 27. Den lokalplanlagte daginstitution vil udfylde et stigende behov for institutionspladser i byudviklingsområderne Tidselbjerget og Skovbrynet samt det øvrige Slagelse.

Servitutter

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklen i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (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 § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller, at der udlægges varig fast belægning.

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).

Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanområdet findes der et mindre areal med sø, mose og eng, der er beskyttet efter §3 i Naturbeskyttelsesloven - se kortbilag 2.

Arealer der er beskyttet efter §3 i Naturbeskyttelsesloven, er beskyttede mod tilstandsændringer. Der må derfor ikke foretages tilstandsændringer uden en forudgående dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3. Der skal foreligge særlige omstændigheder, før kommunen kan dispensere fra naturbeskyttelseslovens §3, til foranstaltninger der ændrer tilstanden i et beskyttet område.

Bilag IV-arter

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter).

Ved besigtigelsen blev der ikke fundet bilag IV-arter.

Da de naturbeskyttede sø-, mose- og engarealer igennem naturbeskyttelsesloven beskyttes mod tilstandsændringer, vurderes det, at planen ikke vil påvirke eventuelle bilag IV-arter, der måtte befinde sig i de naturbeskyttede områder.

Natura 2000

Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelsen ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er udpeget for Natura 2000 områder.

Arealet der skal lokalplanlægges, ligger ca. 10 km fra nærmeste Natura 2000 område med områdenummer: 163 (Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmosen). Det vurderes, at planen, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, på grund af afstand, vil påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

Grønne rekreative områder

Indenfor lokalplanområdet er der udpeget to delområder, der vil kunne anvendes rekreativt. I delområde C er den beskyttede natur beliggende, hvor der er mulighed for at anlægge en rekreativ sti omkring. I delområde B skal et LAR-anlæg etableres. Der er god mulighed for at give LAR-anlægget rekreative værdier og anlægge rekreative stier omkring det.

Skovsø Å

Overskydende regnvand fra lokalplanområdet ledes via regnvandskloak til Skovsøbassinet, hvorfra det ledes ud i Skovsø Å i overensstemmelse med den gældende lovpligtige udledningstilladelse. Den endelige modtager af overfladevandet fra lokalplanområdet er derfor Skovsø Å.

Udledningstilladelsen til Skovsøbassinet blev meddelt i 2008. Udledningens hydrauliske- og miljøpåvirkning af Skovsø å blev dengang vurderet, og der blev stillet en række krav.

Grundvand

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

Lokalplanområdet ligger i et område, der er udpeget som indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Slagelse Kommune er i gang med at udarbejde indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som beskriver, hvordan grundvandet skal beskyttes i indsatsområder.

Nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer i forbindelse med den kommende daginstitution vurderes på baggrund af aktiviteterens art og omfang ikke at udgøre en væsentlig risiko for grundvandet.

Byggeri må dog ikke forsynes med kobbertag eller tagrender i kobber eller zink, der kan medføre afledning af metaller til jorden.

Der bør ikke anvendes sprøjtegifte inden for området.

Lokalplanområdet ligger i et område med høj grundvandsstand. Den høje grundvandsstand betyder, at området kan have sværere ved at komme af med vand, der måtte komme fra nedbør.

Grundvandsforholdene bør undersøges nærmere, inden der etableres bebyggelse og andre anlæg.



Nedbør

Analysen af nedbøren viser, at der i lokalplanområdet kan forekomme et større område, hvor vandet løber til og samler sig i tilfælde af skybrud og perioder, hvor det regner meget. Dette kaldes et Bluespotområde. En besigtigelse af dette område bekræfter, at der kan være vådt, og satellitbilleder bekræfter også dette. På kortet ses en analyse af, hvor vand forventes at samle sig ved en nedbørsmængde på 45 mm og en vanddybde på mindst 15 cm. Denne analyse tager dog ikke hensyn til, at der ligger et dræn i jorden – se kortbilag 2 – hvorfor der ved besigtigelsen ikke var nær så meget vand.

Klimatilpasning

I de senere år er der set flere og flere tilfælde af skybrud i Danmark og andre ekstraordinære hændelser. Denne tendens forventer man fortsætter. Derfor forholder lokalplanen sig til, hvordan en trussel for oversvømmelse kan håndteres.

I denne lokalplan er der derfor sat følgende mål for regnvandshåndteringen:

- Der skal forebygges for eventuelle skader ved skybrud
- der bør ikke være gener ved hverdagsregn,
- regnvandshåndteringen bør indgå som et rekreativt element,
- sikkerhed i forhold til vand og børn skal kunne overholdes indenfor institutionens område,
- udledning af vand til Skovsø Å skal leve op til robusthedsanalyse og miljømål,
- det §3-beskyttede naturområde skal beskyttes mod en tilstandsændring.

For at kunne leve op til ovenstående mål, skal der tages hensyn til de udfordringer, der er beskrevet i forhold til nedbør, grundvandsstand og Skovsø Å's vandmiljø. Med et samspil af forskellige tiltag er det muligt at leve op til målene.

For at forebygge skader på bygninger ved skybrud forhindrer lokalplanen, at man kan bygge indenfor lokalplanområdets bluespot-område. Til gengæld kan bluespot-området anvendes til at etablere et LAR-anlæg med et volumen, der er stort nok til opsamling af det overskydende regnvand, der ikke kan håndteres indenfor daginstitutionens egne arealer. Der er derfor i lokalplanen lavet et delområde B, hvor der er god plads til at etablere et LAR-anlæg, der er dimensioneret til at håndtere regnvand fra lokalplanområdet.

Regnvand fra parkeringspladser, tagflader, stier og andre belægninger indenfor daginstitutionens matrikel skal så vidt muligt håndteres indenfor området med mulighed for at kunne lede

overskydende vand til LAR-anlæg i delområde B. Dog skal der tages hensyn til sikkerheden, så der ikke står åbent vand i daginstitutionsområdet.

En håndtering af regnvandet er begrænset af den høje grundvandsstand. En faskine, hvor regnvand kan løbe ned i og sive ud i jorden, vil sandsynligvis ikke være effektiv, da jorden i perioder formodentligt vil være mættet af grundvand. Man bør derfor håndtere regnvand på andre måder end ved nedsivning via faskiner.

Såkaldt "tørstige" planter kan bidrage til at afhjælpe en vandmættet jord fra den høje grundvandsstand og regn. Med tørstige planter menes planter, der er gode til at opsuge vand med deres rodnet for at fordampe det gennem deres løv. Stedsegrønne planter har den fordel at de også har løv i vinterhalvåret, hvor grundvandsstanden ofte er højest og fordampningen er lavest. I et regnvandsbed kan anvendes sådanne planter, og træer kan plantes på kanten af et LAR-anlæg, eller hvor grundvandsstanden er høj. På bilag 5 findes en liste af planter, der på forskellige vis kan bidrage i regnvandshåndteringen.

En måde at håndtere regnvand på er at have så mange overflader som muligt, som kan opsuge vandet/er permeable og lade det blive optaget i jorden, når denne kan rumme det eller lade det fordampe. En græsplæne kan f.eks. opsuge en del vand til forskel fra et stort flisebelagt legeareal, hvor vandet løber af og samler sig andre steder. Der er derfor bestemmelser for hvor stor en del af området, der kan befæstes samt mulighed for at dobbeltudnytte dele af parkeringsarealet til leg i dagtimerne, hvor behovet for parkering ikke er så stort.

Et sedumtag, der er et grønt tag med planter som tagbelægning, kan optage og fordampe op til 50% af årsnedbøren. På et tag med fast overflade som eksempelvis tegltag, løber vandet blot ned over til tagrender og nedløbsrør. Derfor er der bestemmelser om anvendelse af sedumtag eller tagmaterialer med lignende egenskaber.

Regnvand fra parkeringspladser og veje kan være forurenset. Et LAR-anlæg kan under de rette betingelser forbedre vandkvaliteten, men af hensyn til det § 3-beskyttede naturområde skal vandet renses ved kilden med f.eks. et jordlag, der renses før vandet ledes til videre til LAR-anlægget. Der er derfor bestemmelser om, at overfladevand fra veje og parkeringspladser skal renses, før det ledes ud i LAR-anlægget.

Et LAR-anlæg kan anlægges på mange forskellige måder alt afhængigt af anlæggets formål. Et

bassin kan udformes som et rent teknisk anlæg, hvor der primært er taget hensyn til udgifter til anlæg og drift. Det kan også anlægges med henblik på at have rekreative kvaliteter og eksempelvis udformes som en lille sø med gode tilgængelighedsforhold. I dette lokalplanområde skal LAR-anlægget i delområde B anlægges således, at det optræder som en naturlig sø med rekreative kvaliteter.

Derfor skal der tages hensyn til brinkernes hældning, så vandet ikke bliver for dybt ved vandkanten. En hældning på 1:5 (20%) er maksimum af hensyn til sikkerheden. Vandkanten kan også udformes på forskellige måder, så sikkerheden øges ved bl.a. kun at have adgang til vand, hvor vandet er helt lavt.

Af hensyn til naturen og f.eks. padder, bør LAR-anlægget have steder, hvor brinken ikke er beplantet.

Af hensyn til det naturbeskyttede område kan det tillades at lave en lav jordvold mellem LAR-anlægget og det naturbeskyttede område, såfremt man i projekteringen finder det nødvendigt. En sådan vold bør etableres med næringsfattig jord yderst og bør ikke tilplantes. Det skal bestræbes, at volden etableres om foråret, så der ikke bliver vasket jord ud i det beskyttede område i forbindelse med kraftig regn. Derved vil den naturlige vegetation kunne indfinde sig i løbet af sommeren.

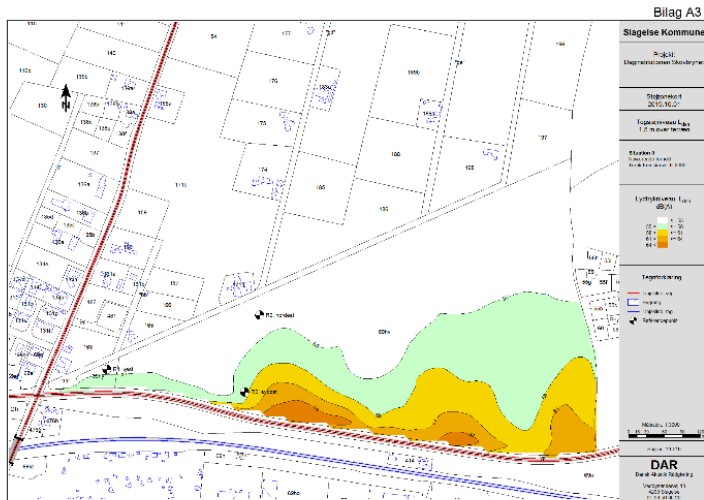
LAR-anlæggets formål er at begrænse mængden af vand, der ledes til Skovsø Å. Mængden af vand, der tillades ledt til Skovsø Å, er fastlagt i den lovpligtige udledningstilladelse.

STØJFORHOLD

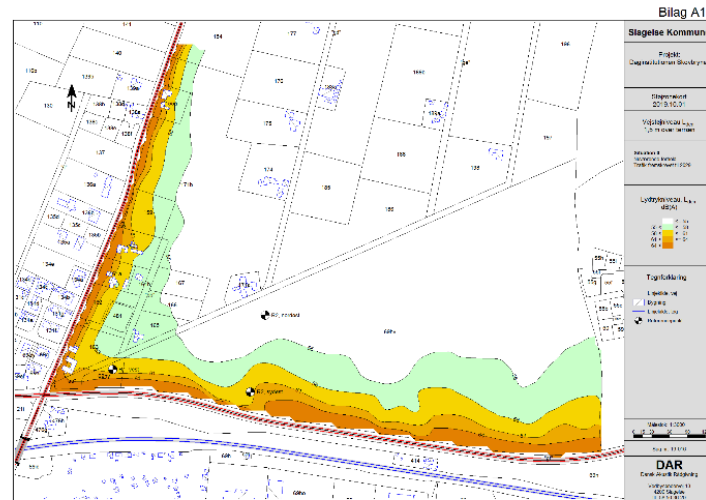
Der er blevet foretaget en støjberegning af området mellem Ndr. Ringgade og Bakkevej for at kortlægge støjen og finde en velegnet placering af daginstitutionen i forhold til støj.

Lokalplanområdets anvendelse til daginstitution er såkaldt støjfølsom anvendelse, hvis støjgrænseværdier er $L_{den}=58$ db for vejtrafikstøj og $L_{den}=64$ db for togtrafikstøj. Ifølge støjberegningerne overholder lokalplanområdet grænseværdierne for anvendelse til daginstitution og rekreativt område.

Støj fra selve daginstitutionens areal kan også overskride grænseværdierne for støjfølsom anvendelse udenfor lokalplanens område, hvis daginstitutionen f.eks. ligger ved siden af en bolig. Man skal derfor sikre sig, at støj fra daginstitutionen ikke overskrider grænseværdierne for støjfølsom anvendelse, på steder der anvendes til dette.



Togstøjniveau. Støjgrænsen er overholdt i de hvide og grønne områder



Vejstøjniveau. Støjgrænsen er overholdt i de hvide og grønne områder.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er ikke kloakeret og planlægges separatkloakeret. Der planlægges en regnvandskloak, der kan lede overskydende regnvand fra regnvandssystemet til Skovsø-bassinet.

Regnvandshåndtering

Regnvand skal så vidt muligt nedsives og fordampes indenfor lokalplanområdet – se afsnit om klimatilpasning.

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. Lige øst for den planlagte vejtilslutning til Ndr. Ringgade findes en undersøgelsesboring (to filtre til hhv. 25 og 50 meter under terræn). Boringen er afsluttet i en betonbrønd, placeret ca. halvejs oppe ad skrænten. Hvis der er risiko for, at boringen kan blive beskadiget i forbindelse med anlægsarbejdet, skal boringen sløjfes, inden arbejdet påbegyndes. Sløjfningen skal

foretages af en brøndborer med A-bevis.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for erhvervsaffald.

Ledningsanlæg

Indenfor lokalplanområdet ligger der et dræn – se kortbilag 2. Dette må ikke påvirkes af anlægsarbejder.

Varmeplanlægning

Området er forsynet med naturgas. Der er ikke tilslutningspligt.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeovngivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige ar-

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

Museum Vestsjælland har foretaget følgende vurdering af lokalplanområdet:

Nyere tids interesser:

Der vurderes ikke at være nyere tids interesser på arealet.

Arkæologi/jordfund:

Matrikel 69hv, hvor lokalplansområdet indgår som en central nordlig del, er i sin helhed, ud fra topografisk kort, karakteriseret ved 4-5 små lokale højninger.

kæologiske 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.

Sådanne højninger har ofte tiltrukket bebyggelse gennem forhistorisk tid.

For højningen, der indgår i lokalplanarealet, er der tidligere til Sydvestsjælland Museum indgået oplysning om iagttagelser, der kunne antyde mulighed for bebyggelse i bronze-jernalder dette sted.

I tilknytning til de 2 lidt større højninger syd for lokalplanarealet er ligeledes registreret bebyggelsesindikerende iagttagelser, der kunne passe ind i et sådant mønster.

Højningen længst mod vest på 69hv kan muligvis have indgået som bebyggelsesområde for en nedlagt landsby – Aarsløv, med tilhørende gadekær.

Øst for lokalplanområdet er der i Elmesvingskvarteret tilbage i 2007 foretaget arkæologiske undersøgelser forud for byggemodning af 3 adskilte jernalderbebyggelser med spor efter huse og hegn: Sb 55 - <http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/188594/>

Museet vil derfor anbefale, at der forud for opførelse af daginstitution på lokalplansområdet gennemføres arkæologiske prøvegravninger, som kan give grundlag for en §25 udtalelse, der nærmere redegør for, hvilke arkæologiske interesser, der måtte være på dette areal.

I det omfang sådanne interesseområder ligger i vejen for de planlagte anlægsopgaver, da vil der skulle foretages egentlig arkæologisk udgravning på disse før byggeriets påbegyndelse.

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. 1225 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.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1227 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 38

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af en større daginstitution, og dermed muliggøre, at Slagelse by kan følge med efterspørgslen på daginstitutioner.

En stor del af de undersøgte parametre i Miljøvurderingsscreeningen er fundet ikke relevante i forhold til planlægningen.

En del af de undersøgte parametre er blevet vurderet, at de har indvirkning, der ikke er væsentlig. Med lokalplanen er der planlagt for at disse parametre ikke skal blive væsentlige. De mest relevante af dem, er beskrevet her:

- **Støj:** Lokalplanområdet er placeret i en afstand fra Ndr. Ringgade og jernbanen så udearealerne overholder støjgrænser på: Lden 58 dB for vejstøj og Lden 64 dB for støj fra jernbane. Der er foretaget støjmålinger af et større område for at kunne være sikker på at kunne udvælge en placering, der kan overholde støjkravene.
- **Trafik:** For nuværende kan placeringen for daginstitutionen kun tilgås fra Bakkevej.

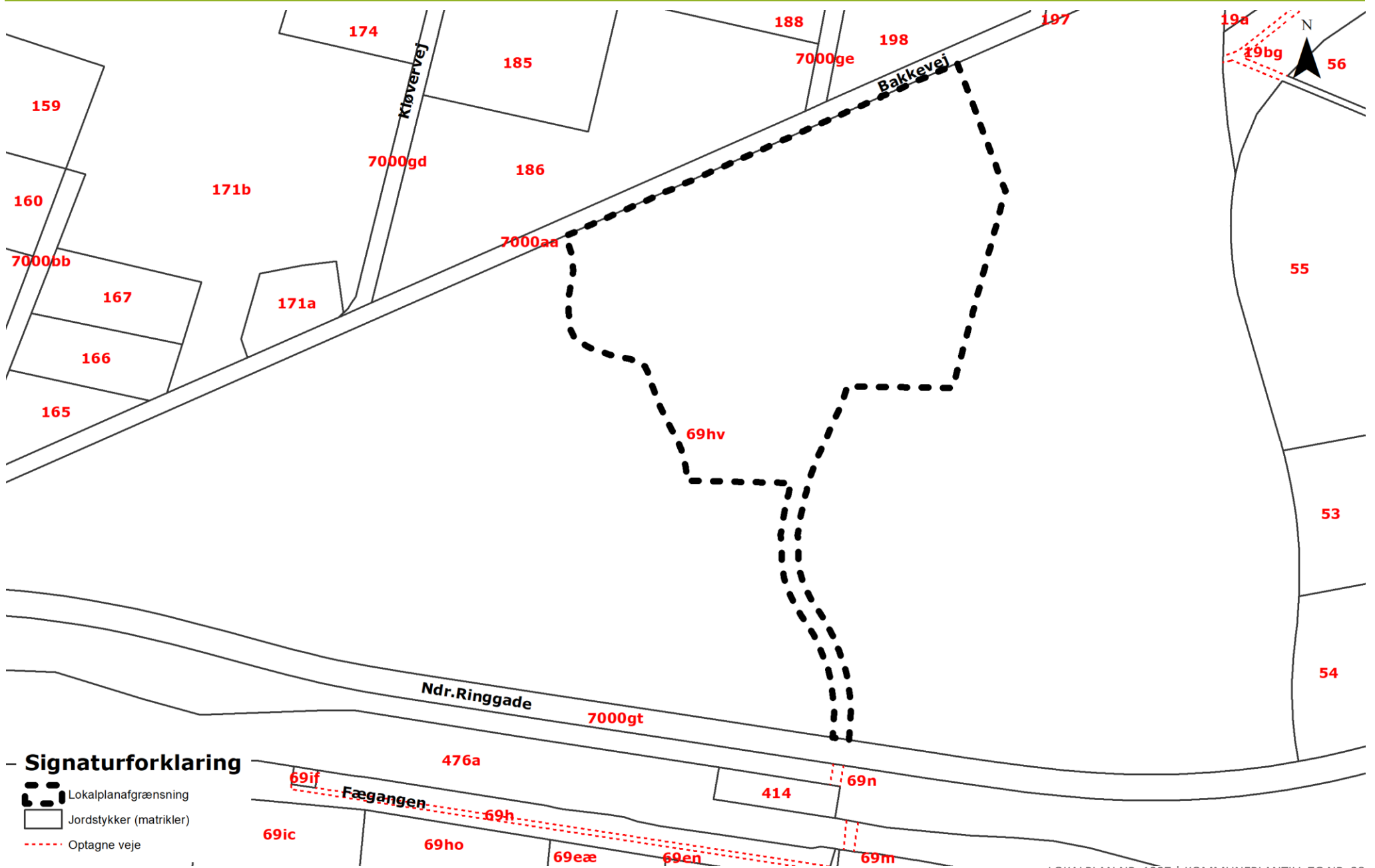
Denne vej er imidlertid ikke egnet til den kommende trafikbelastning, og særligt er tilkørslen fra Ndr. Ringgade problematisk, da den er tæt på krydset mellem Ndr. Ringgade og Holbækvej.

Der bliver derfor etableret en vej til daginstitutionen med tilkørsel fra Ndr. Ringgade. Bløde trafikanter kan ledes via Bakkevej fra krydset Holbækvej/Ndr. Ringgade. Der kan med fordel etableres en stiforbindelse fra Elmesvinget til Bakkevej længere mod nord.

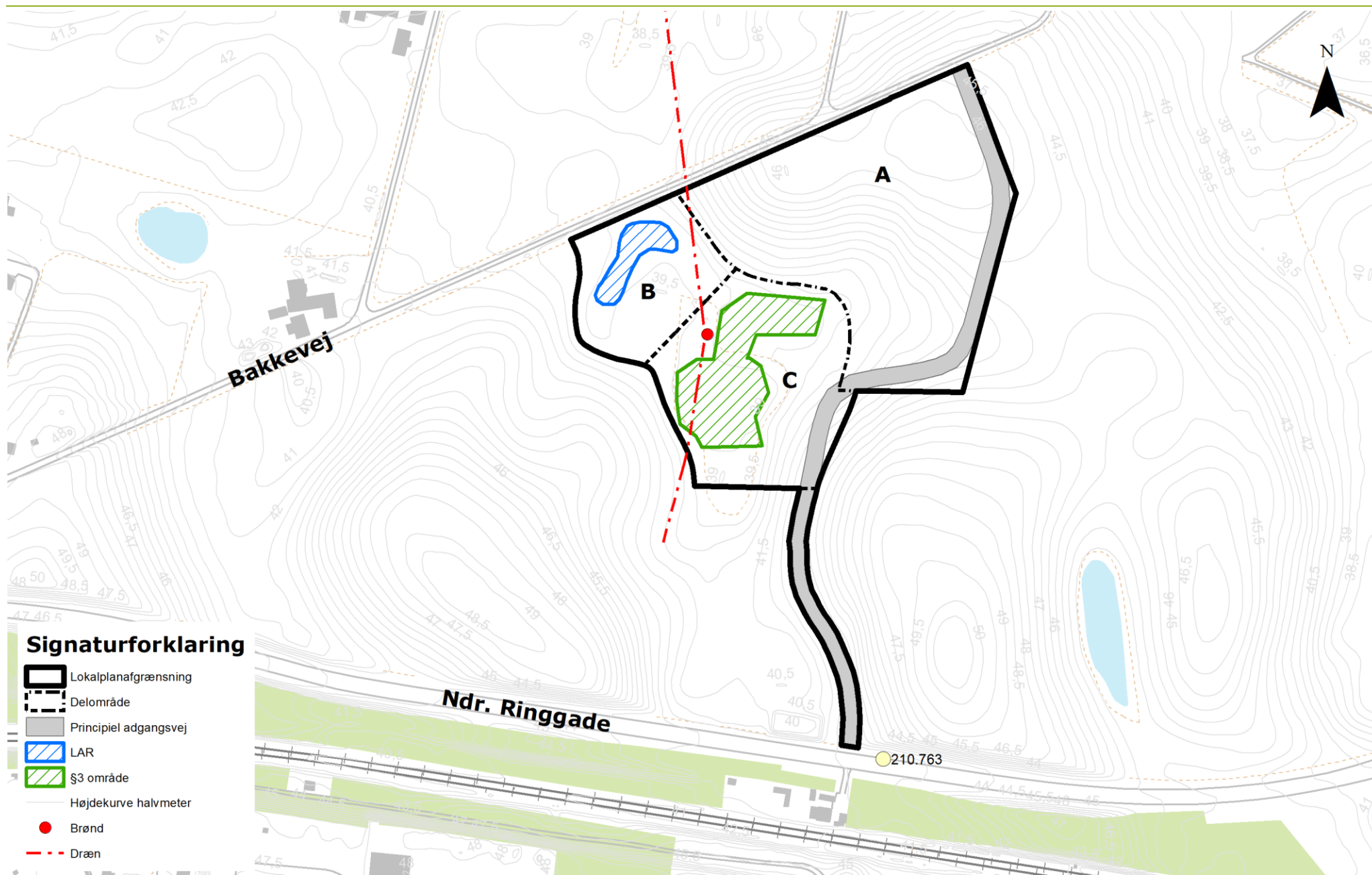
- **Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning:** Lokalplanen giver muligheder for et befæstet areal. På arealet er der bluespot-områder, der skal friholdes for byggeri eller forebygges imod evt. oversvømmelse. Bluespot-områder kan med fordel anvendes til LAR-anlæg.
- **Afledning af overfladevand fra befæstede arealer:** Overfladevand skal mest muligt nedsives og fordampes. Resterende overfladevand opsamles i LAR-anlæg og ledes til Skovsø Å.
- **Recipientpåvirkning fra overfladevand:** Overfladevand håndteres så vidt muligt indenfor lokalplanområdet. Skovsø Å bliver recipient for resterende overfladevand. Afledning af overfladevand til Skovsø Å skal leve op til kravene i robusthedsanalysen for Skovsø Å samt miljømålene i vandområdeplanen.
- **Visuel påvirkning:** Lokalplanen skal sikre, at daginstitutionen og det tilhørende opholdsareal passes ind i det omgivende landskab således, at det ikke fremtræder dominerende for stedet. Området med opsamling af regnvand og §3-beskyttet natur vil i højere grad få et præg af natur end i dag.
- **Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens §3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev):** Indenfor lokalplanområdet findes der et mindre område med sø, mose og eng, der er beskyttet efter §3 i Naturbeskyttelsesloven. Området er i lokalplanen beskyttet mod tilstandsændringer, da der ikke må bygges, ændres på vegetation eller på anden måde ændres på det beskyttede areal.
- **Bilag IV-arter:** Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter). Da det lavtliggende område (søen, mosen og engen) friholdes for planlægning, vurderer vi, at planen ikke vil påvirke bilag IV-arter.

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

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT



KORTBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde
-  Princiell adgangsvvej
-  LAR
-  §3 område
-  Højdekurve halvmetr
-  Brønd
-  Dræn

KORTBILAG 3: SKITSE AF EVENTUEL FREMTIDIG BYUDVIKLING



BILAG 4 BEPLANTNING HJEMMEHØRENDE ARTER

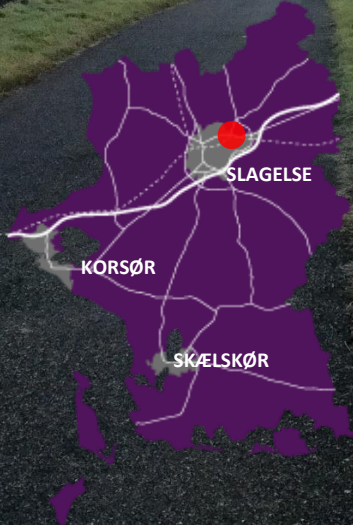
Hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og store buske			
Dansk navn	Latinsk navn	Dansk navn	Latinsk navn
Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>	Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>
Alm. hyld	<i>Sambucus nigra</i>	Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>
Alm. hæg	<i>Prunus padus</i>	Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>
Alm. røn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Seljepil	<i>Salix caprea</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>	Skovabild	<i>Malus sylvestris</i>
Benved	<i>Euonymus europaeus</i>	Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Bævreasp	<i>Populus tremula</i>	Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>	Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Dunbirk	<i>Betula pubescens</i>	Spidsløn	<i>Acer platanoides</i>
Dunet gedeblad	<i>Lonicera xylosteum</i>	Stilkeg	<i>Quercus robur</i>
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>	Storbladet lind	<i>Tilia platyphyllos</i>
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>	Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>	Vortebirk	<i>Betula pendula</i>
Gråpil	<i>Salix cinerea</i>	Vrietorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>	Æblerose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Hunderose	<i>Rosa canina</i>	Ær	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Koralhvidtjørn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>	Øret pil	<i>Salix aurita</i>

BILAG 5 BEPLANTNING REGNVANDSHÅNDTERING

"Tørstige" træer			
Dansk navn	Latin	Dansk navn	Latin
Birk	<i>Betula</i>	El	<i>Alnus</i>
Pil	<i>Salix</i>	Poppel	<i>Populus</i>

Planter velegnede til vejbede			
Dansk navn	Latin	Dansk navn	Latin
Almindelig Merian	<i>Origanum vulgare</i>	Engelske græs	<i>Armeria maritima</i>
Bakke nellike	<i>Dianthus deltoides</i>	Hvid kløver	<i>Trifolium repens pur. Qua.</i>
Bidende ranunkel	<i>Ranunculus acris</i>	Gåse potentil	<i>Potentilla anserina</i>
Bidende stenurt	<i>Sedum acre</i>	Katteskæg	<i>Nardus stricta</i>
Blodrød storkenæb	<i>Geranium sanguineum</i>	Rød svingel	<i>Festuca rubra</i>
Blågrøn star	<i>Carex flacca</i>	Strand vejbred	<i>Plantago maritima</i>

Hjemmehørende planter velegnede til regnbede			
Dansk navn	Latin	Dansk navn	Latin
Almindelig benved	<i>Euonymus europæus</i>	Bidende ranunkel	<i>Ranunculus acris</i>
Almindelig blåbær	<i>Vaccinium corymbosum</i>	Blodrød storkenæb	<i>Geranium sanguineum</i>
Almindelig blåtop	<i>Molinia caerulea</i>	Blågrøn star	<i>Carex flacca</i>
Almindelig fredløs	<i>Lysimachia vulgaris</i>	Dag pragtstjerne	<i>Silene dioica</i>
Almindelig hylde	<i>Sambucus nigra</i>	Eng-rørhvene	<i>Calamagrotis canescens</i>
Almindelig kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>	Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>
Almindelig mjøddurt	<i>Filipendula ulmaria</i>	Skov jordbær	<i>Fragaria vesca</i>
Almindelig star	<i>Carex nigra</i>	Skov storkenæb	<i>Geranium sylvaticum</i>
Eng forglemmigej	<i>Myosotis palustris</i>	Slangeurt	<i>Persicaria bistorta</i>
Kattehale	<i>Lythrum salicaria</i>	Solbær	<i>Ribes nigrum</i>



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 38

KOMMUNEPLAN 2017

DAGINSTITUTION MELLEM
NDR. RINGGADE OG BAKKEVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2020

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 31. januar 2020 til den 27. marts 2020.

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringssvar. Høringssvarene gav ikke anledning til ændringer i Kommuneplantillægget.

Lokalplanforslag 1227 har været i supplerende offentlig høring i perioden fra 18. juni 2020 til 2. juli 2020.

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

- Tilføjelse i afsnittet om drikkevandsinteresser angående indsatsområde for grundvandsbeskyttelse.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter en del af matr.nr. 69hv, Slagelse Markjorder, der er beliggende mellem Ndr. Ringgade og Bakkevej i Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at gøre det muligt at udarbejde en lokalplan til en større daginstitution.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 24. oktober 2019 til den 7. november 2019. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

NYE UDLÆG I KOMMUNEPLANEN

I Kommuneplan 2013 var området en del af kommuneplanramme 1.2E1 udlagt til erhvervsområde med lettere industri. I 2017 blev denne ramme udtaget fra Kommuneplanen, da der ikke var efterspørgsel på erhvervsgrunde i området. Området er i Kommuneplan 2017 anført som en del af et perspektivområde for boliger, da perspektivområdet på længere sigt kan binde de nye boligområder mod øst (Skovbrynet) og vest (Tidselbjerget) sammen.

En placering af en daginstitution indenfor kommuneplanramme 1.2D8 er midt mellem de to boligområder, som den bl.a. skal servicere, og kan på sigt få en placering centralt i et boligområde.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Indenfor området findes der et mindre område med sø, mose og eng, der er beskyttet efter

§3 i Naturbeskyttelsesloven, og som kan indeholde bilag IV-arter. Dette område er beskyttet mod tilstandsændringer, og det vurderes, at planlægningen ikke vil påvirke eventuelle bilag IV-arter.

KONSEKVENSER FOR NATURA 2000-OMRÅDER

Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelsen ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er udpeget for Natura 2000 området. Arealet, der lokalplanlægges, ligger ca. 10 km fra nærmeste Natura 2000 område med områdenummer: 163 (Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmosen). Det vurderes, at planen, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, på grund af afstand, ikke vil påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

DRIKKEVANDSINTERESSER

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

Lokalplanområdet ligger i et område, der er udpeget som indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Slagelse Kommune er i gang med at udarbejde indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som beskriver, hvordan grundvandet skal beskyttes i indsatsområder.

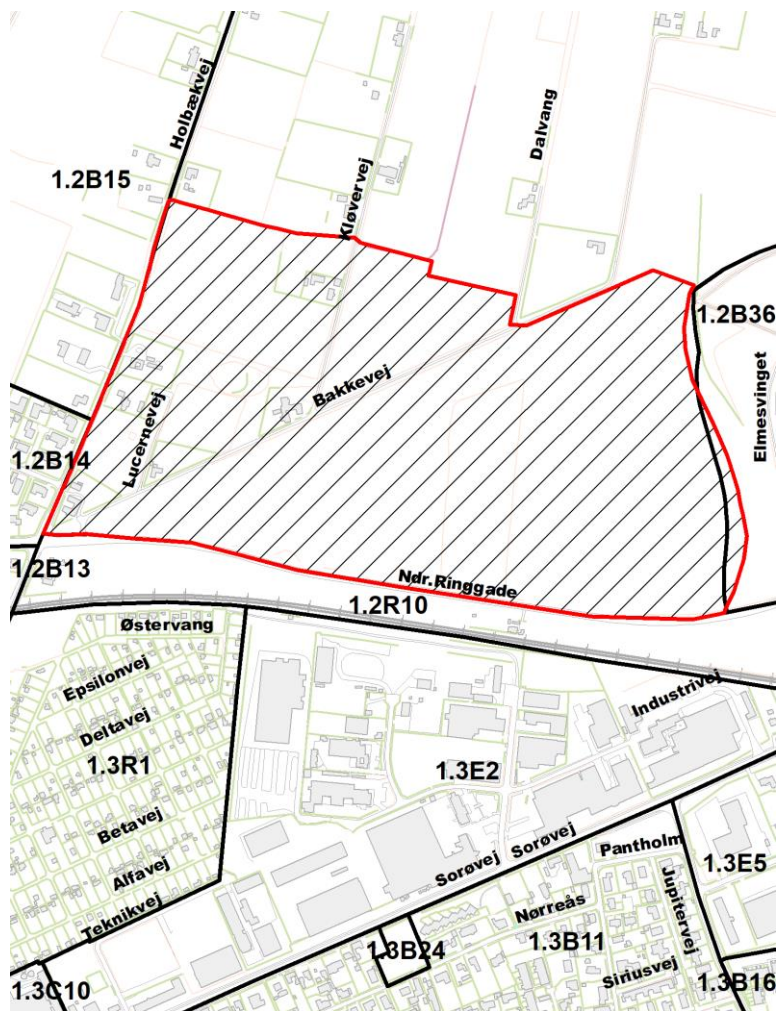
Nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer i forbindelse med den kommende daginstitution vurderes på baggrund af aktiviteterens art og omfang ikke at udgøre en væsentlig risiko for grundvandet.

Byggeri må dog ikke forsynes med kobbertag eller tagrender i kobber eller zink, der kan medføre afledning af metaller til jorden.

Der bør ikke anvendes sprøjtegifte indenfor området.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Området ligger ikke indenfor et kommuneplanlagt område, men ligger indenfor et perspektivområde for boligudvikling.



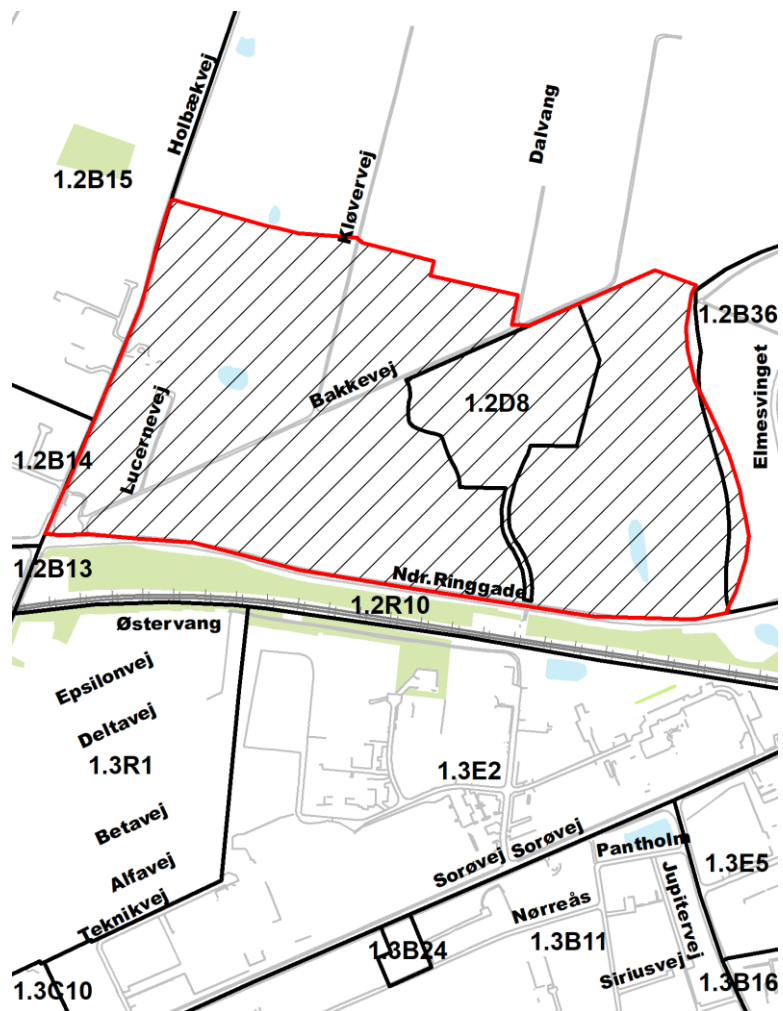
Perspektivområde

Kommuneplanens perspektivområde

I redegørelsen for arealudlæg for kommuneplan 2017 har man udpeget et perspektivområde til boliger. Om dette står der følgende:

Der synes ikke at være efterspørgsel på erhvervsgrunde i området. Øst for dette areal ligger andre erhvervsområder, der stadig rummer væsentlige byggemuligheder.

På længere sigt kan det overvejes at anvende perspektivområdet til at binde boligområderne mod øst sammen med boligområderne mod vest, bl.a. Tidselbjerget. I den forbindelse kan området søges udlagt som boligområde. Da der i dag er væsentlige boligudviklingsmuligheder i nærområdet, primært i Tidselbjerg-området, afventer en sådan rammeændring. I stedet udpeges området som perspektivområde.



Perspektivområde og kommuneplanramme 1.2D8

NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til opførelse af institution samt et lille rekreativt område.

For 1.2D8 gælder:

Plannummer: 1.2D8

Rammenavn: Daginstitution Ndr. Ringgade

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Daginstitution, rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 15%

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 8,5 m.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 38

Kommuneplantillæg nr. 38 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. januar 2020.

Kommuneplantillæg nr. 38 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. august 2020.