



LOKALPLAN NR. 1162

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEBAKKEN 15 OG DEN TIDLIGERE HØJSKOLEGRUND I SKÆLSKØR

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af blandet boligbebyggelse bestående af klyngehuse (rækkehuse) og etagebebyggelse i op til 5 etager på den tidligere højskolegrund og nabo-grunden mod nord i Skælskør.

Lokalplanen fastlægger rammerne for anvendelse af området samt retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et større boligområde, hvor der tages udgangspunkt i landskabet og udsigten til fjorden. Lokalplanen kan rumme opførelse af ca. 110 boliger fordelt på henholdsvis bar mark og den tidligere højskolegrund.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 2. november 2018 til den 4. januar 2019.

Slagelse Kommune har modtaget 36 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Der gives mulighed for tage med ensidig taghældning
- Der er tilføjet afsnit om Naturnetværk og Grønt Danmarkskort
- Redegørelsen vedrørende eksisterende højskolebyggeri er uddybet
- Museum Vestsjællands udtalelse er blevet revideret
- Det præciseres, at beplantning skal fremstå som hjemmehørende og egnskarakteristiske arter
- Grundejerforeningens opgaver er præciseret



MØLLEBAKKEN 15 OG DEN TIDLIGERE HØJSKOLEGRUND

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	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	13
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	18
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	19
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	20
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1162	22
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	23
BILAG 1: MATRIKELKORT	37
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	38
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	39
BILAG 4-7: VISUALISERINGER	40
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21	44
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21	50

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 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 dele af området ud i dag - set fra kanten nede ved fjorden (2018)

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principperne for vejforløb samt grønne arealer i området,
- 1.3 at fastlægge principperne for bebyggelsens placering, omfang og udseende,
- 1.4 at give mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse,
- 1.5 at sikre offentlighedens adgang til kysten.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Skælskør Markjorder

154, 155a, 155d, 155e, 155f, 155g, 155h og 155i, 161a og 162

samt alle parceller, der efter den 2. november 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 3.1

Tæt/lav boligbebyggelse består af boligbebyggelse i maksimalt 2 etager i form af dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel

Ad 3.3

Nedrivning af bygninger reguleres af byggeloven.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

3.3 Eksisterende bebyggelse, nedrivning

Eksisterende bebyggelse i delområde 2 må nedrives.

3.4 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i delområde 2, der ikke nedrives, må renoveres og anvendes til boligformål. Ved renovering af eksisterende bebyggelse skal materialevalg, omfang og udformning afspejle den oprindelige bebyggelse.

3.5 Erhverv i bolig

I området må der kun drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- At virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på ejendommen.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

For delområde 1 gælder:

Udstykning af området skal ske som storparceller, hvor hvert byggefelt på kortbilag 2 kan udgøre en særskilt matrikel. Fællesarealerne kan lægges sammen til én samlet matrikel for de to delområder. Yderligere udstykning inden for byggefelterne kan finde sted i form af sokkelgrunde eller større sammenhængende områder.

For delområde 2 gælder:

Udstykning af området skal ske som storparceller, hvor hvert byggefelt på kortbilag 2 kan udgøre en særskilt matrikel. Fællesarealerne kan lægges sammen til én samlet matrikel for de to delområder. Yderligere udstykning inden for byggefelterne kan finde sted i form af sokkelgrunde eller større sammenhængende områder.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang, stamvej

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Møllebakken, stamvejen, som vist i princippet på kortbilag 2. Møllebakken skal udvides, så den har et kørebaneareal i min. 5,5 meters bredde og en dobbeltrettet fællessti på 2,5 m adskilt af en rabat på 1 m.

5.2 Adgangsveje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Møllebakken ad adgangsveje som vist i princippet på kortbilag 2. Adgangsvejene udlægges i en bredde af min. 8 meter med et befæstet areal på 5,5 meter, et fortov på min. 1 m i bredden i den ene side af vejen med fast belægning og med integrerede LAR-løsninger i form af f.eks. beplantede grøfter, parkeringslommer i vandgennemtrængelige belægningstyper og græsrabatter med beplantning.

Byggefelt G i delområde 2 må have vejadgang til parkeringspladser direkte fra Møllebakken. Vejadgang til byggefelt H skal ske gennem byggefelt G.

5.3 Boligveje

Ny bebyggelse skal vejbetjenes af boligveje med beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.2

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.

Ifølge vejlovgivningen skal veje- og stier i øvrigt planlægges, indrettes og disponeres efter et samlet vejprojekt, som skal godkendes af Vejmyndigheden i Slagelse Kommune efter samtykke fra Politiet.

Ad 5.3

For at sikre et fælles udtryk for de enkelte delområder, skal der anvendes samme belægningstype for boligvejene og de tilstødende tilkørselsarealer. Belægningstyperne kan eksempelvis være betonsten, belægningssten eller asfalt.

Boligvejene skal udlægges i en bredde på min. 5 meter. Belægningstyperne skal være ens for alle byggefelter i hvert delområde. Til hvert byggefelt til tæt-lav bebyggelse må der etableres én overkørsel.

5.4 Privat fællesvej

Adgang mod syd ad den private fællesvej angivet på kortbilag 2 skal opretholdes.

5.5 Boligveje, shared space

I forlængelse af boligvejene til hvert byggefelt skal der udlægges areal til ophold, parkering og tilkørsel. Belægningstyperne skal være ens for alle byggefelterne inden for det enkelte delområde. Der skal friholdes en randzone på min. 1 m mellem boliger og shared space arealerne. Denne randzone må ikke befæstes og skal beplantes eller på anden vis gives en grøn karakter.

5.6 Eksisterende vejadgang

Eksisterende vejadgange til matriklerne 155b og 155c (ved kysten) og ejendommene sydøst for lokalplanområdet (matr.nr. 180 m.fl.) skal opretholdes.

5.7 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.8 Mindre stier

Der udlægges areal til min. 2 m og maks. 3 m brede stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stisystemet skal kobles på den eksisterende sti ned til fjorden langs kysten. Der må etableres interne stier mellem byggefelterne inden for det enkelte delområde.

PARKERING

5.9 Parkering, tæt-lav-boligbebyggelse

Ved tæt-lav bebyggelse i delområde 1 og 2 anlægges areal til 2 P-pladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges i forlængelse af hver enkelt bolig inden for byggefelterne A-H.

5.10 Parkering, etagebebyggelse

Ved etagebebyggelse i delområde 2 anlægges areal til 1½ P-plads pr. bolig inden for byggefelterne G-H.

Ad 5.8

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

Enhver ændring inden for strandbeskyttelseslinjen, inklusiv etablering af stier vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.

5.11 Parkering, adgangsveje

Langs adgangsvejene angivet på kortbilag 2 skal anlægges parkeringslommer af grus eller græs-armering til min. 10 biler på hver af adgangsvejene.

5.12 Parkering ved handicapforhold

Inden for byggefelt A-F skal der ved etablering af parkeringspladser være min. 1 parkeringsplads i hvert byggefelt, der udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

Inden for byggefelt G-H skal der ved etablering af parkeringspladser være min. 2 parkeringspladser inden for hvert byggefelt, der udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads inden for byggefelterne G og H have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

5.13 Parkeringsarealer, udformning

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af minimum 2,5 m x 5 m.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**5.14 Vendepladser, kollektiv trafik**

Der skal etableres vendeplads i overgangen mellem stamvejen Møllebakken og adgangsvejen som vist i princippet på kortbilag 2, der muliggør, at renovationskøretøjer og lignende samt køretøjer, op til 12 m, forbundet med den kollektive trafik kan betjene lokalplanområdet.

5.15 Vendeplads, adgangsveje

Adgangsveje skal udformes med vendeplads som i princippet vist på kortbilag 2, der muliggør, at renovationskøretøjer og lignende kan betjene lokalplanområdet.

5.16 Befæstelse, adgangsveje

Adgangsvejene skal anlægges med fast belægning på min. 6,5 m.

5.17 Befæstelse, boligveje

Boligvejene skal anlægges med en fast belægningstype på min. 5 m.

Ad 5.14

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

Ad 5.16

Belægningstyperne kan eksempelvis være betonsten, belægningssten eller asfalt.

Ad 5.17

Belægningstyperne kan eksempelvis være betonsten, belægningssten eller asfalt.

Ad 5.18

Shared space arealerne skal både fungere som tilkørselsareal og gårdrum for de enkelte boliger. Det vil sige, at området skal kunne tåle en belastning og have en belægning, der kan skabe tilgængelighed for alle. For at sikre, at gårdrummene gives en grøn karakter og for at skabe en buffer mellem tilkørselsareal og bolig, skal der friholdes en randzone på min. 1 m mellem boliger og shared space arealerne, hvor parkeringspladserne også er anlagt.

Ad 5.19

For at højne tilgængeligheden kunne stierne udlægges med slotsgrus.

Ad 6.2

Enhver ændring af friarealet inden for strandbeskyttelseslinjen, inklusiv etablering af vådområde vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.

5.18 Befæstelse, shared space

Shared space arealerne i forlængelse af boligvejene og adgangsvejene i hvert byggefelt skal anlægges med en fast belægning med en friholdt randzone på min. 1 m fra boligerne.

5.19 Befæstelse, mindre stier

Mindre stier skal udlægges som grusstier.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det spildevandskloakerede kloaknet.

6.2 Regnvandshåndtering

Afledning af regnvand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund inden for hvert enkelt delområde.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer (inklusiv shared space) kan håndteres via vandgenemtrængelig belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs bolig- og adgangsvejene og inden for friarealerne, som munder ud i et eventuelt vådområde i lokalplanområdets friareal inden for strandbeskyttelseslinjen.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING**7.1 Byggefelter**

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A-H som vist i princippet på kortbilag 2.

7.2 Byggefelter, anvendelse

Byggefelt A-F må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse i højst 2 etager, foruden tagterrasse. Byggefelt G-H må anvendes til tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse.

7.3 Byggefelter, shared spaced

Inden for hvert byggefelt til tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen placeres således, at der skabes et internt gårdrum med plads til ophold, parkering og tilkørsel.

7.4 Mindre, sekundære bygninger

Småbygninger under 10 m² og sekundære bygninger op til 50 m², herunder carporte, garager, redskabsskure og cykelskure skal placeres inden for byggefelterne angivet på kortbilag 2.

7.5 Affaldsskure

Affaldsskure skal placeres i forlængelse af boligvejene inden for hvert byggefelt.

7.6 Placering, tæt-lav bebyggelse

Tæt-lav bebyggelse inden for byggefelterne A-H skal opføres i klynger bestående af minimum 2 grupperinger af boliger, hvor hver gruppering består af minimum 2 sammenhængende boliger.

7.7 Placering, fremskudt bebyggelse

Tæt-lav bebyggelse inden for byggefelterne A-H skal opføres, så den enkelte bolig er fremskudt min. ½ m i forhold til nabobebyggelsen.

7.8 Placering, etagebebyggelse

Ved etagebebyggelse i byggefelt G-H skal etagerne aftrappes mod terræn.

Ad. 7.8

For at sikre en variation i etagebebyggelsen i byggefelt G-H skal etagerne aftrappes mod terrænet ned til fjorden, hvilket vil sige, at bebyggelse ikke må fremstå med ubrudt, lodret facade.

OMFANG

7.9 Bebyggelsesprocent, delområde 1

Bebyggelsesprocenten for byggefelt A: maks. 80 %
 Bebyggelsesprocenten for byggefelt B: maks. 100 %
 Bebyggelsesprocenten for byggefelt C: maks. 80 %
 Bebyggelsesprocenten for byggefelt D: maks. 100 %

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25 %.

Der må maks. opføres 12 boliger på hver maks. 200 m² bruttoetageareal til tæt-lav bebyggelse inden for hvert byggefelt i delområde 1.

7.10 Bebyggelsesprocent, delområde 2

Bebyggelsesprocenten for byggefelt E: maks. 80 %

Bebyggelsesprocenten for byggefelt F: maks. 80 %

Bebyggelsesprocenten for byggefelt G: maks. 80 %

Bebyggelsesprocenten for byggefelt H: maks. 80 %

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35 %.

Der må maks. opføres 12 boliger på hver maks. 200 m² bruttoetageareal til tæt-lav bebyggelse inden for byggefelt E-F i delområde 2.

7.11 Etager, delområde 1

Tæt-lav bebyggelse i delområde 1 må maks. opføres i 2 etager, foruden tagterrasse.

7.12 Etager, delområde 2

Tæt-lav bebyggelse i byggefelterne E-H må maks. opføres i 2 etager, foruden tagterrasse.

Etagebebyggelse i byggefelt G må maks. opføres i 5 etager, foruden tagterrasse.

Etagebebyggelse i byggefelt H må maks. opføres i 4 etager, foruden tagterrasse.

7.13 Bygningshøjde

For tæt-lav bebyggelse i delområde 1 og 2 må bygningshøjden maks. være 7,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

For etagebebyggelse i byggefelterne G og H i delområde 2 må bygningshøjden maks. være henholdsvis 15 m og 12,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Ad. 7.13

For bebyggelser på skrånende terræn måles højder ifølge bygningsreglementet fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen på grundlag af en opmålt nivellementsplan for grunden. Niveauplanen fastsættes ofte som middelkoten af terræn ved husets hovedhjørner, men andre hensyn skal indgå, f.eks. terrænforholdene på de tilstødende grunde, karakteren af den omliggende bebyggelse og at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facader skal udføres med teglsten, naturskifer, træbeklædning, som pudset/vandskuret facade eller i overfladebehandlet/malet beton og fremstå i ensartet udtryk for byggefelterne A-D i delområde 1 samt byggefelterne E-F og G-H i delområde 2.

8.2 Facader, farver

Facader skal fremstå i én af følgende farver angivet til venstre: brændt umbra, lys brændt umbra, oxydsort (varm), dodenkopf, lys dodenkopf, kønrøg (kold), engelskrød, varm grå, røddokker, terra di siena, rå, lys rå siena, kold grå, guldokker, lys guldokker eller kridt.

Farvevalget skal være ens for byggefelterne A-D i delområde 1 samt byggefelterne E-F og G-H i delområde 2.

Ad 8.2

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

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Oxydsort (varm)
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Kønrøg (kold)
		
Engelskrød	Varm grå	Røddokker
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt

8.3 Farver, materialer

Der må kun anvendes teglsten i hvide, sorte, grå, brune eller gule nuancer, mens øvrige materialer skal fremstå i sorte, hvide eller grå nuancer eller i materialets naturlige farve. Anvendelse

Ad 8.5

Andre facadematerialer kan eksempelvis være glas eller metalbeklædning.

Ad 8.10

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

Ad 8.11

af teglsten og øvrige materialer skal være ens for byggefelterne A-D i delområde 1 samt byggefelterne E-F og G-H i delområde 2.

8.4 Udformning

Ny bebyggelse skal ved sin udformning og sine proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens funktion og omgivelserne.

8.5 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

8.6 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² må kun udføres i samme materialer som beboelsesbygning eller med træbeklædning, der er tilpasset beboelsesbygning.

8.7 Arkitektonisk udtryk

For tæt-lav bebyggelse i delområde 1 og 2 skal bebyggelsen inden for det enkelte byggefelt udføres med et fælles arkitektonisk udtryk/udseende.

TAGE
8.8 Tagform

Tage skal udføres som fladt tag eller med ensidig taghældning på maks. 30 grader i forhold til det vandrette plan. Intet punkt af en bygnings tag må være højere end den i § 7.13 angivne maks. højde.

8.9 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m² skal udføres med ensidig taghældning eller fladt tag.

8.10 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal være tagpap, skifer eller sedumtage/grønne tage. Alle tage skal fremstå som sorte eller grå, eller som sedumtage/grønne tage.

8.11 Solceller og solvarmepaneller

Der må ikke opsættes solceller eller solvarmepaneller.

Af hensyn til områdets landskabskarakter og beliggenhed ved Skælskør Fjord, der er udpeget som beskyttelsesområde, vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt med opsætning af solceller inden for lokalplanområdet.

8.12 Terrasser

Der må opføres terrasser til boliger på terræn og på tage.

8.13 Terrasser, afskærmning

Terrasser på terræn må afskærmes med levende hegn med en maks. højde på 1,5 m. Tagterrasser skal afskærmes med et terrasseværn bestående af balustre af stål, sorte eller grå nuancer samt af håndlister af stål eller træ eller i samme farve som balustrene.

SKILTE

8.14 Skilte

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

8.15 Baldakiner

Der må ikke placeres faste baldakiner på bygningernes facader.

VINDUER

8.16 Vinduer

Vinduesrammer og -karme skal udføres af træ, aluminium eller som en kombination af disse.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Friareal mod fjorden, beplantning

Beplantning på friarealet inden for strandbeskyttelseslinjen, som er markeret på kortbilag 2, skal fremstå med vilde blomster og græsser.

Ad 9.1

Arealet mellem strandbeskyttelseslinjen og fjorden er beskyttet. Arealet skal friholdes for anlæg og benyttes som rekreativt areal. Enhver ændring af friarealet inden for strandbeskyttelseslinjen, inklusiv fast opstillede bænke og borde samt beplantning vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.

Ad 9.2

Af hensyn til udkig fra friarealer og boliger og for at skabe et åbent område med kig henover landskabet planlægges der kun for mindre, solitære træer samt lave buske og frugtlund.

Ad 9.3

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist. Enhver ændring af friarealet inden for strandbeskyttelseslinjen, inklusiv fast opstillede bænke og borde samt beplantning vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.

Ad 9.5

Trådhegn skal generelt placeres usynligt på den indvendige side af det levende hegn.

Ad 9.6

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 Miljø, Plan og Teknik.

9.2 Friareal mellem byggefelter, beplantning

Mellem byggefelterne i delområde 1 og 2 må der plantes mindre, solitære træer og buske samt etableres frugtlund. Træer må maks. være 8 m høje og skal bestå af hjemmehørende, egnskarakteristiske arter.

9.3 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, inden for hvert delområde, der omfatter friarealerne. Beplantning skal bestå af hjemmehørende, egnskarakteristiske arter.

9.4 Adgangsvej, beplantning

Der skal være beplantning langs adgangsvejen til byggefelt A og B som vist i princippet på kortbilag 2. Beplantning skal bestå af hjemmehørende, egnskarakteristiske arter. Der må også være beplantning langs de øvrige adgangsveje. Der må ikke plantes træer langs adgangsvejene. Der må ikke anvendes beplantning med højtliggende rødder.

HEGN
9.5 Hegn

Hegn mellem boliger i delområde 1 og 2 skal være levende hegn og må maks. være 1,5 m i højden. Det levende hegn må suppleres med et trådhegn på maks. ½ m i højden.

TERRÆNREGULERING
9.6 Terrænregulering

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

9.7 Terrænregulering, handicap

Fællesarealer samt veje og stier skal være udformet, så de kan benyttes af personer med

handicap. Niveauforskelle i fællesarealer, veje og stier skal udlignes i terræn eller ved rampe. Veje og stier skal forsynes med belysning.

OPHOLDSAREALER

9.8 Befæstelse, friarealer

Friarealer, som vist på kortbilag 2, må ikke befæstes.

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.

9.10 Oplag

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

9.11 Lyskilder, stamvej og adgangsvej

Der skal etableres belysning langs stamvej og adgangsveje.

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

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal på veje være ens inden for hele lokalplanens område.

9.12 Lyskilder, stier og boligvej

Der må på stier og boligveje i lokalplanområdet kun anvendes pullertarmaturer med en lyspunkthøjde på maks. 1,2 meter, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så den ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Ad 9.9

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2018.

Ad 9.12

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Det er vigtigt at skabe gode, oplyste stier og boligveje med pullertarmaturer med lys, der er styret nedad. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Opsætning af lyskilder inden for strandbeskyttelseslinjen kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.

Ad 9.13

Hvis overfladevandet afledes til fjorden, anbefales det, at en eventuel udløbsledning udlægges i sikker afstand fra kysten af hensyn til badevandskvalitet. En udløbsledning i fjorden kræver særskilt tilladelse fra Kystdirektoratet.

Generel kommentar

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

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

9.13 Regnvand

Afledning af regnvand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund inden for hvert enkelt delområde.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer (inklusive shared space) kan håndteres via vandgennemtrængelig belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs bolig- og adgangsvejene og inden for friarealerne, som munder ud i et eventuelt vådområde i lokalplanområdets friareal inden for strandbeskyttelseslinjen.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Vejadgang

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

10.3 Regnvand

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

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening(er) med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen(erne) er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, dvs. de integrerede LAR-løsninger langs boligvejene i området. Stamvejen, Møllebakken, er offentlig vej, hvorfor denne driftes og vedligeholdes af Slagelse Kommune.

Grundejerforeningen(erne) skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen. Grundejerforeningen overtager kompetencen til at dispensere fra den i § 8.14 og § 9.5 fastsatte højde af afskærmning og hegn, jf. planlovens § 21.

11.3 Pligt

Grundejerforeningen(erne) er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

11.4 Oprettelse

Der skal oprettes grundejerforeninger for hvert delområde, når senest 12 boliger inden for hvert delområde er overtaget, eller når Slagelse Kommune kræver det. Det er tilladt at lægge de enkelte delområders grundejerforeninger sammen.

11.5 Nedlæggelse

Grundejerforeningerne kan ikke nedlægges uden Slagelse Kommunes tilladelse.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplaner – ophævelse af Lokalplan 1040, Hotel-, Kursus- og Feriecenter i Skælskør

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1162 ophæves lokalplan 1040, Hotel-, Kursus- og Feriecenter, tinglyst 26. oktober 2009, i sin helhed.

SERVITUTTER

12.2 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 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. 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.

Ad 13.1

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere

fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

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 1162

Lokalplan 1162 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. oktober 2018.

Lokalplan 1162 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. marts 2019.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

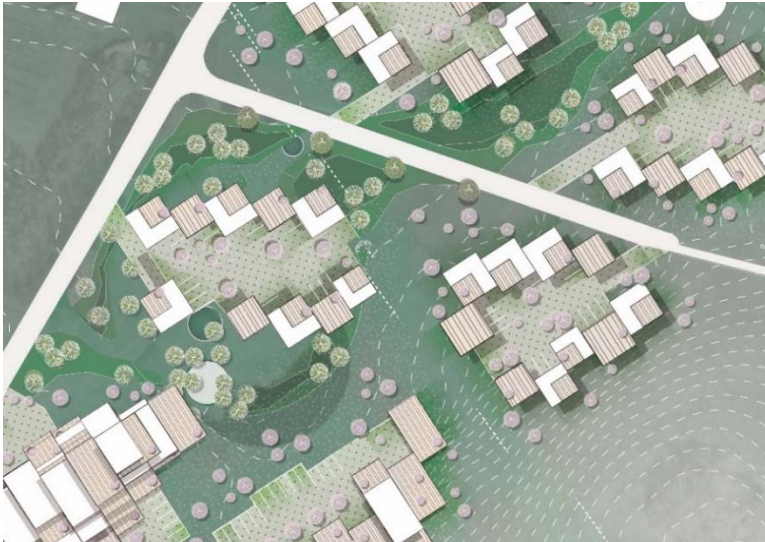
Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

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

LOKALPLAN 1162's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Slagelse Kommune har valgt at udarbejde en lokalplan for et nyt boligområde beliggende mellem Julemærkehjemmet og afgrænsningen mod det åbne land mod vest i Skælskør. Der er tale om en lokalplan, der kombinerer omdannelse af et bebygget område og inddragelse af areal til byudvikling på bar mark. Området er beliggende i et flot kuperet landskab med udsigt til fjorden og Skælskør by. Med udgangspunkt i at tiltrække flere forskellige målgrupper, herunder børnefamilier og seniorer, der ønsker at bo med nærhed til natur og med udsigt til vand i rolige omgivelser, udarbejdes en lokalplan, der giver mulighed for at bygge rækkehuse i form af klynger



Der planlægges flere boligklynger i området. Boligerne placeres, så der skabes en række grønne indre gårdrum med mulighed for ophold, beplantning og parkering.



Eksempel på etageboliger i den sydlige del af området set fra fjorden.

med fælles gårdrum og lejligheder i op til 5 etager. Det er hensigten at skabe et varieret boligområde, der passer til Skælskør, og som samtidig kan tilbyde nogen nye boligtyper.

Formål

Lokalplanen forholder sig til følgende bærende principper for udviklingen:

- Bolig og natur skal smelte mest muligt sammen
- Landskabet skal være et bærende element i en samlet vision
- Udsigt til Skælskør Fjord og dagslys skal være retningsgivende for placering og omfang af boliger
- Offentlighedens adgang til fjorden skal sikres
- Højskolens arkitektur skal fungere som inspiration for ny bebyggelse
- For at sikre udsigten til fjorden planlægges der kun for lave hække og få solitære træer

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af omkring 60-70 klyngehuse og 40-50 lejligheder. Antallet af de forskellige boliger kan variere alt afhængig af, hvordan de enkelte byggefeltet udnyttes. Klyngehuse tænktes placeret jævnt ned ad de bløde bakker. Klyngerne, som vist i et muligt scenarie på kortbilag 3 med inspiration fra Utzons romerhuse i Helsingør, tilpasser sig de bedst mulige udsynsmuligheder for den enkelte bolig og skaber samtidig luft og åbenhed ned gennem den samlede bebyggelse. Samtidig er det hensigten, at boligerne i hver klynge placeres således, at der skabes et indre gårdrum, der kan indrettes som shared space med mulighed for både ophold, beplantning og parkering. For at sikre sig til fjorden friholdes grønne arealer mellem byggefeltene, og der gøres plads til, at landskabet kan dominere rummene mellem klyngerne. Derfor er friarealerne vigtige for opfattelsen af området. De indre, mere private, gårdrum skal kombineres med åbne arealer, hvor der er plads til at mødes mellem boligklyngerne i et landskab, der kan præges af diverse buske, græsser og få solitære træer. Træerne skal være lave, men samtidig skabe variation og give området lidt rum og fylde. Der kan med fordel tænkes i grønne øer og forløb – både på langs og på tværs af delområderne. Det skal stierne også være med til at understøtte. Ud fra hensynet om at bevare mest muligt landskab planlægges der derfor ikke for en større, offentlig parkeringsplads. Parkeringslommerne langs adgangsvejene skal gøre det muligt for besøgende at parkere i området.

I lokalplanområdet sydvestlige hjørne gives der mulighed for at opføre etagebebyggelse. Med reference til elevfløjen kan der arbejdes med en randbebyggelse, der følger den eksisterende struktur og det omkringliggende terræn. Den struktur kan tilpasses eksisterende byggeri eller



*Utzons romerhuse i Helsingør som inspiration til klyngehusene.
Kilde: www.wikipedia.org*

opføres som nybyggeri. Det vil sige, at lokalplanen både giver mulighed for at bevare og omforme samt at nedrive højskolebyggeriet. Byggefelterne G og H kan også anvendes til at etablere tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen skaber mulighed for, at der kan etableres terrasser i både terræn, i forskellige etagehøjder og på taget. Terrasserne skal skabe overgange til det grønne friareal samt sikre kig mod by og fjord.

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem byen og landskabet. På kanten af byen åbner fjordlandskabet sig op, således at der er mulighed for et flot vue. Det er væsentligt ikke at blokere dette vue, hvorfor lokalplanen arbejder med at fastholde åbne kig og fornemmelsen af overblik som en del af oplevelsen af lokalplanområdet.

Vejtilslutning til lokalplanområdet sker fra Møllebakken ad adgangsveje, der via boligveje leder til byggefelterne med parkering omkring de enkelte bebyggelser; langs kanten af etagebebyggelsen mod syd og i grønne gårdrum inde i de enkelte klynger. Gårdrummene indrettes som shared space, der alt afhængig af tidspunkt og årstid har en variation af funktion og aktivitet.



De åbne kig mod Skælskør Inderfjord er en vigtig del af oplevelsen i det nye boligområde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.3 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra.

1.1.6 Der skal være klare grænser for byerne, så der sikres forskel mellem by og land. Ny, spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås.

1.1.7 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.

1.1.11 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.

1.1.13 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

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

Kommuneplanens hovedstruktur

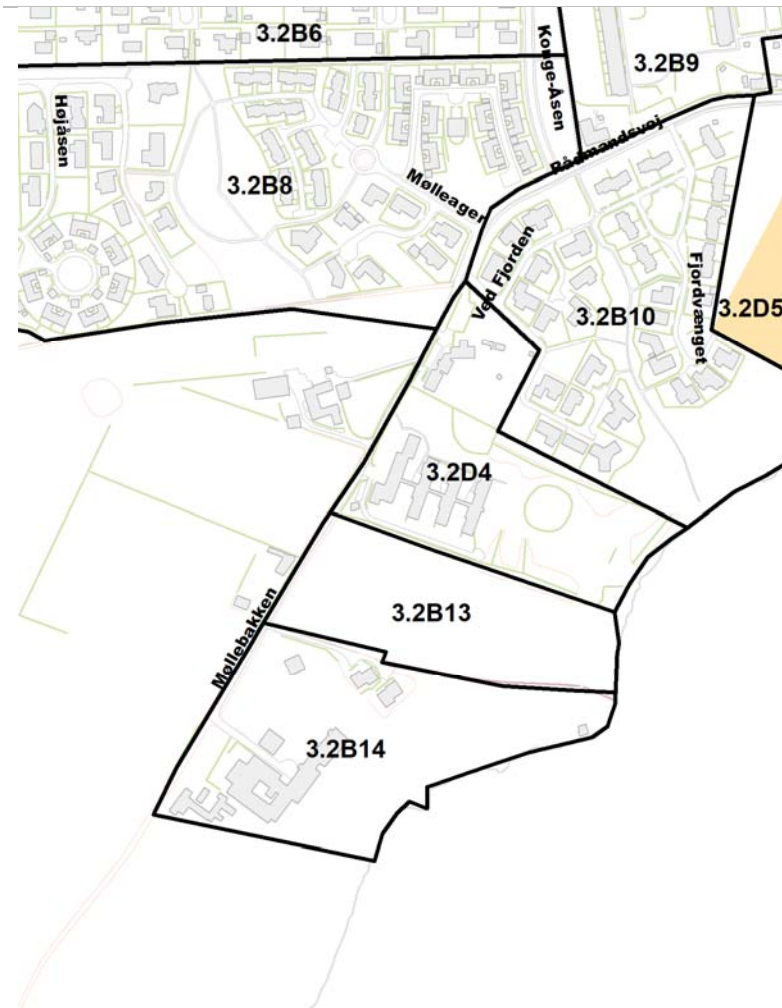
I masterplanen for Skælskør, der er en del af kommuneplanen, fremhæves, at det ved fremtidigt nybyggeri på strækningen langs fjorden er vigtigt, at der er fokus på at bevare strækningens autentiske natur ud til vandet, sikre kig til vandet fra vejen samt sikre, at ny bebyggelse etableres med respekt for naturen og Skælskørs karakter i øvrigt.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområderne 3.2B13 og 3.2B14. For de enkelte rammeområder gælder:

Plannummer: 3.2B13

Rammenavn: Boligområde syd for julemærkehjemmet



Sådan ser rammeområderne ud i dag (2018).

Anvendelse generelt: Boligområde
 Anvendelse specifik: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom
 Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Plannummer: 3.2B14
 Rammenavn: Den tidligere højskolegrund
 Anvendelse generelt: Boligområde
 Anvendelse specifik: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 3 etager og 12,5 meter

Lokalplan 1162 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområderne 3.2B13 og 3.2B14, idet lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 2 etager i rammeområde 3.2B13 og en bebyggelsesprocent på 25 for området som helhed ved tæt-lav boligbebyggelse samt en bebyggelse på 5 etager i rammeområde 3.2B14.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejes udnyttelse eller indretning, træffes af Vejmyndigheden med samtykke fra politiet, og dette bør rent praktisk ske med udgangspunkt i et egentligt vejprojekt.

Afgørelser om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, herunder om anlæg af parkeringspladser og holdepladser for busser, træffes af Vejmyndigheden med samtykke fra politiet.

Slæbesteder langs kysten kræver tilladelse af Kystdirektoratet. Dispensation til etablering af vådområde, stiføring og indretning af friareal inden for strandbeskyttelseszonen gives af Kystdirektoratet.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

Tilladelse til nedrivning af bygninger reguleres af byggeloven og gives af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

En forudsætning for at etablere boliger på ejendommen er, at Møllebakken som stamvej udvides så de trafikale foranstaltninger, der skal sikre forsvarlig til- og frakørsel, er på plads før ibrugtagning af området til boligformål.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er delvist bebygget. Den oprindelige skolebebyggelse på højskolegrunden er opført primært i træbeklædt facadestruktur og tage af tjærepap med ensidig taghældning. Bebyggelsen ud mod fjorden er udformet som terrassehuse, som husede de tidligere elever. Området indeholder endvidere fire lærerboliger opført samtidig med skolen og i samme arkitektur. Senere er bygget to kvadratiske bygninger i træ med et pyramideformet tag.

Den tidligere Skælskør Folkehøjskole er et fint eksempel på brutalistisk arkitekturs indpasning i og udnyttelse af landskabet. Bygningen er tegnet af Fællestegnestuen og er et godt eksempel på den sene modernistiske bygningsarv. Den tidligere Skælskør Folkehøjskole fremstår dog for-

falden efter mere end 10 år uden funktion. Med dens nuværende karakter er det derfor vurderet, at lokalplanen kan arbejde ud fra scenarier om både at nedrive den tidligere højskole samt at bevare og omdanne højskolen. Højskolebyggeriet er ikke fredet eller erklæret bevaringsværdigt.

Delområde 1 er ubebygget.

Udearealerne fremtræder i hovedsagen som græsarealer med enkelte grupper eller rækker af træer.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Møllebakken, der forbinder området med Skælskør by. Området er placeret i den vestlige ende af byen som afgrænsning til det åbne land. En forudsætning for, at området kan realiseres på en hensigtsmæssig måde er, at Møllebakken udvides, så der skabes sikker til- og frakørsel.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet serviceres af buslinje 909 med busstoppested lige nord for lokalplanområdet.

Skoler og institutioner

Der er omkring 1,5 km ind til Skælskør by med mulighed for privat og offentlig service. Julemærkehjemmet og en tilstødende daginstitution er nabo til lokalplanområdet. Der er 1 km til Skælskør Skole.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger på et skrånende areal ned til Skælskør Inderfjord. Dele af området fremstår som bar mark med tæt beplantning mod naboejendomme mod nord og syd samt ud mod fjorden. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod fjorden løber en offentlig sti, som fortsætter videre til naboejendommen, den tidligere Skælskør Folkehøjskole.

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. 155a, 155d og 155e, Skælskør Markjorder



Fra lokalplanområdet er der udsigt over Skælskør Inderfjord (2018).

Tinglyst: 11. januar 1982
Titel: Deklaration
Påtaleberettiget: SEAS NVE

Matr.nr. 155a, 155d, 155e, 155f og 155i, Skælskør Markjorder
Tinglyst: 25. november 1982
Titel: Deklaration
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne 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 ube-fæstede 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 der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

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

Natura 2000

Området, som lokalplanområdet omfatter, grænser op til Skælskør Inderfjord. Skælskør Inderfjord er EF fuglebeskyttelsesområde og habitatområde, ramsarområde og natur- og vildtreservat.

Lokalplanområdet er beliggende inden for afgrænsningen af:

Natura 2000 område nr. 162

Fuglebeskyttelsesområde nr. 95 "Skælskør nor, Skælskør fjord og Gammelsø"

Habitatområdet nr. 143 "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø"

Ramsarområdet nr. 19 "Farvandet mellem Skælskør fjord og Glænø med strandenge"

Med hensyn til beskyttelse af fugle er der ikke konstateret yngleområder i umiddelbar nærhed af det kommende byggeri, hvorfor det vurderes, at forslaget ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning i forhold til beskyttelsen af fugle. Vedrørende Skælskør vildtreservat gøres opmærksom på Bek. nr. 14014 af 26. juni 1995, der udstikker retningslinjer for sejlads og anden færdsel. Nybyggeriet i området holder sig inden for beskyttelseslinjerne og vil ikke påvirke miljøet negativt. Området ned mod fjorden tænkes bevaret uden ændringer. Fordi området ned mod fjorden friholdes for byggeri, vurderer kommunen, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Bilag IV-arter

Slagelse Kommune må ikke give tilladelse eller dispensation til planer eller projekter, der kan skade yngle- eller rasteområder for de strengt beskyttede bilag IV-arter.

Arterne stor vandsalamander og klokkefrø er bilag IV-arter og dermed strengt beskyttede arter. Arterne er at finde på udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området. Begge arter er knyttet til søer med høj lysindstråling. Den nærmeste sø (uden for Natura 2000), er ca. 40 m vest fra lokalplanområdet. Der er ikke nogle søer i lokalplanområdet. Området ligger ned til fjorden og rummer derfor ikke ledelinjer til andre raste- eller yngleområder for bilag IV-arter.

Slagelse Kommune vurderer dermed, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Slagelse Kommune kan ikke udelukke, at der findes flagermus i hulheder i træerne inden for Natura 2000 området. Særligt egetræet, der står i den nordøstlige del af lokalplanområdet, kan rumme flagermus. Alle flagermus i Danmark er bilag IV-arter, og de er dermed strengt beskyttede. Såfremt træet påtænkes fældet, skal der foretages en vurdering af konsekvensen heraf. Dette indebærer, at en ekstern konsulent skal udføre en besigtigelse af træet i flagermusens yngleperiode med en detektor, som kan registrere, hvorvidt der er flagermus tilstede. I vurderingen vil der også indgå en vurdering af områdets egnethed som levested for flagermus. Udfaldet af en sådan undersøgelse kan være, at der ikke er flagermus i træet, og at træet dermed kan fældes. Omvendt kan udfaldet også være, at der er flagermus tilstede, hvorfor træet skal bevares.

Naturbeskyttelse

En del af lokalplanområdet er inden for strandbeskyttelseslinjen. Lokalplanens bestemmelser for byggeri og indretning af friarealer respekterer formålet med strandbeskyttelsen. Planen skønnes derfor ikke at have negativ indflydelse på forhold inden for strandbeskyttelseslinjen, idet der kun er tale om etablering af et muligt mindre vådområde i forbindelse med håndtering af regnvand samt stiforbindelser for at sikre offentlighedens adgang langs fjorden.

I det videre planlægningsforløb kan man evt. undersøge mulighederne for at få lov til at placere mindre, rekreative faciliteter såsom fælles opholdssiddepladser inden for disse arealer, som et rekreativt supplement til boligerne længere oppe ad skrænten.

For kystnære dele af byzonen skal der endvidere redegøres for den visuelle påvirkning af kysten, jf. § 16, stk. 4 i Planloven.

Naturnetværk og Grønt Danmarkskort

Den tidligere højskole blev bygget i 1970'erne. En del af den eksisterende bygningsmasse og parkeringspladsen er placeret inden for det område, der nu er registreret som potentiel korridor. Dermed har området, som nu er udlagt til byggefeltene G og E i forslag til lokalplan nr. 1162, været udlagt til bebyggelse, længe før kommuneplanen blev vedtaget i 2017.

Yderligere ligger området, som sagen drejer sig om, i kanten af udpegningen af ”potentiel korridor”. Korridoren er i vandret linje ca. 900 m bred, og området, som nu er udlagt til byggefelt, er på det bredeste sted ca. 60 m.

Inden for de potentielle korridorer skal der foretages en afvejning af forskellige interesser, forud for planlægning og gennemførelse af projekter. Kommunen vurderer, at korridorens funktion ikke forringes med et eventuelt nyt byggeri, da området hele tiden har været bebygget.

Kystforhold og klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger uden for klimazonen, og nyt byggeri vil ikke blive påvirket af kystnær placering.

STØJFORHOLD

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret og kloakforsynes af SK Forsyning A/S.

Regnvandshåndtering

Afledning af regnvand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer (inklusive shared space) kan håndteres via vandgenemtrængelig belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs bolig- og adgangsvejene og inden for friarealerne, som munder ud i et eventuelt vådområde i lokalplanområdets friareal inden for strandbeskyttelseslinjen.

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 husholdnings- og erhvervsaffald.

Ledningsanlæg

Gennem det grønne område øst for eksisterende højskole ligger eksisterende hovedkloakledning. Spildevandsledningen og dennes reservationszone skal respekteres. Dette betyder, at der ikke må plantes træer eller buske med dybtgående rødder inden for en afstand af ca. 2 m til hver side af ledningen.

Varmeplanlægning

Området er omfattet af godkendt kollektiv varmforsyning med naturgas, og området er i dag naturgasforsynet. I henhold til varmforsyningsloven skal det dog være muligt at etablere alternativ varmforsyning, hvis der er tale om en miljømæssig gevinst.

Handicaptilgængelighed

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

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

BYGGELOVGIVNINGEN

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

MILJØVURDERING

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Museum Vestsjællands kontrol i arkiverne viser, at der på arealerne nord for dette er fundet spor af forhistorisk bebyggelse og aktivitet ved museets forundersøgelser. Der kan derfor på de ubebyggede dele af lokalplanarealet være bevaret væsentlige spor af arkæologisk interesse. Vi anbefaler at bygherre indhenter udtalelse jf. museumslovens §25 forud for jordarbejder til byggemodning og byggeri for at undgå uplanlagte og fordyrende standsninger og udgifter til arkæologi. Evt. kendt bygherre kan med fordel oplyses om det forhold allerede i planfasen for at undgå unødige forsinkelser.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi

Oldvejen 25C

4300 Holbæk

Tlf.: 25528383

E-mail: plan@vestmuseum.dk

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

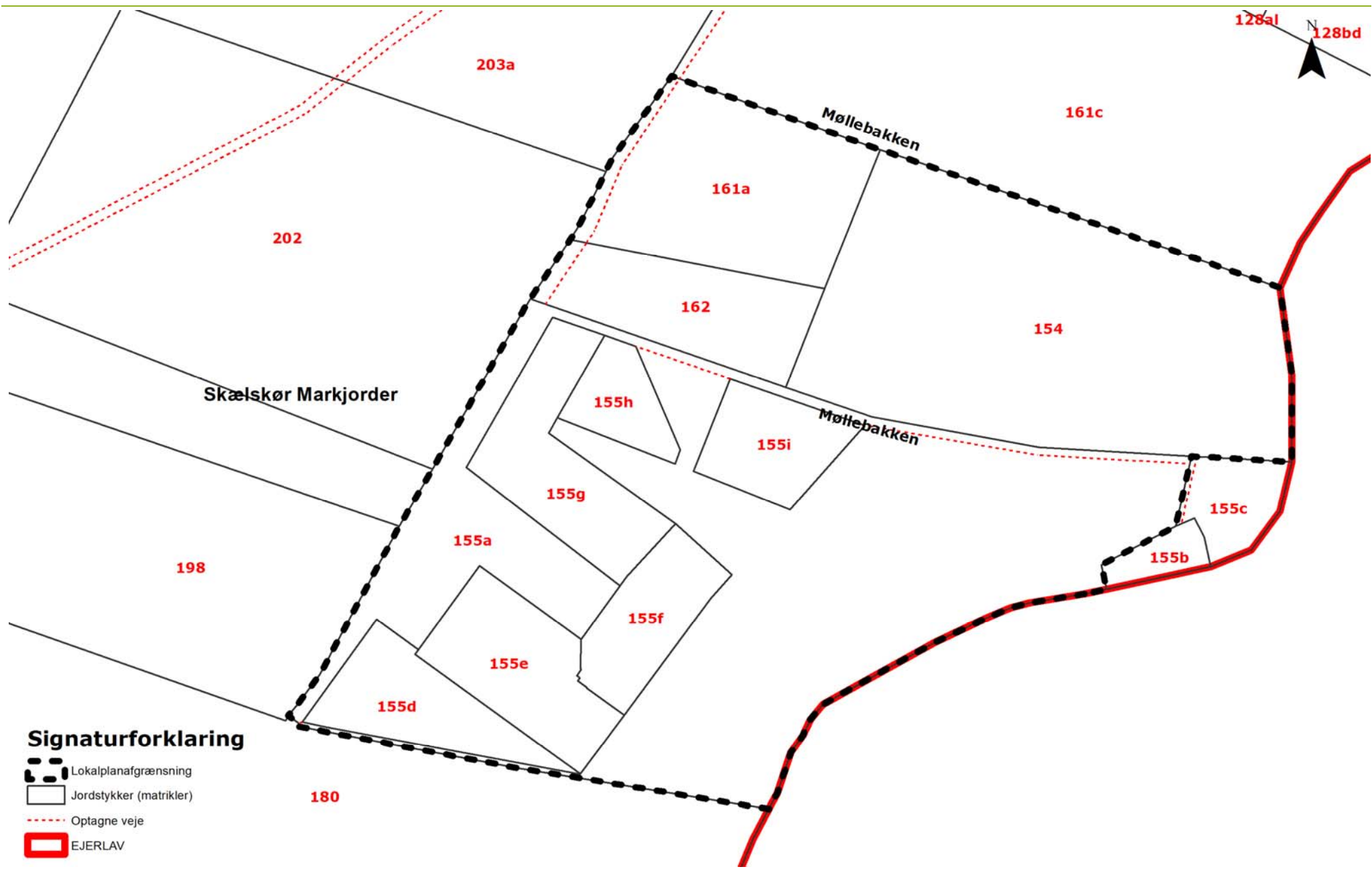
SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1162 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21

Lokalplanen giver mulighed for boliger i form af tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse i den vestlige afgrænsning mod det åbne land i Skælskør. Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet antal etager og bebyggelsesprocenten for dele af området ikke er i overensstemmelse med de pågældende rammeområder 3.2B13 og 3.2B14.

Lokalplanområdet ligger ned til fjorden og er delvist omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Skælskør Inderfjord er beskyttet og indgår som natur 2000 område. Der er ikke registreret nogen beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet. Ny, samlet planlægning for området er ikke i konflikt med beskyttelsesinteresser, og i lokalplanen friholdes området inden for strandbeskyttelseslinjen som friareal uden etablering af anlæg.

Samlet set vurderes det, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

Signaturforklaring

- - - Strandbeskyttelseslinje
- Stamvej
- Boligvej
- Adgangsvej
- Eksisterende vejadgang
- Privat fællesvej
- Delområde
- Sti
- Byggefelter
- Beplantning langs adgangsvej
- Friareal udenfor strandbeskyttelseslinjen
- Friareal indenfor strandbeskyttelseslinjen



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: VISUALISERINGER – BEBYGGELSE SET FRA FJORDEN



BILAG 5: VISUALISERINGER – BEBYGGELSE SET FRA HAVNEN



BILAG 6: FOTOCOLLAGE – BEBYGGELSE SET FRA FJORDEN



BILAG 7: FOTOCOLLAGE – BEBYGGELSE SET FRA MØLLEBAKKEN





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEBAKKEN 15 OG DEN
TIDLIGERE HØJSKOLEGRUND I SKÆLSKØR

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 2. november 2018 til den 4. januar 2019.

Slagelse Kommune har i høringsperioden modtaget 36 hørings svar. Hørings svarene har givet anledning til, at der i kommuneplantillægget er indsat et afsnit om naturnetværk og Grønt Danmarkskort.

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 154, 155a, 155d, 155e, 155f, 155g, 155h og 155i, 161a og 162, Skælskør Markjorder beliggende på adressen Møllebakken 15 og 29 i Skælskør vest.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for at opføre op til 2 etager i ramme 3.2B13 og en bebyggelsesprocent på 25 for området som helhed og 5 etager og 15 m i ramme 3.2B14.

KONSEKVENSER FOR NATURA 2000 OMRÅDER OG PLANTE- OG DYREARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Natura 2000

Området, som lokalplanområdet omfatter, grænser op til Skælskør Inderfjord. Skælskør Inderfjord er EF fuglebeskyttelsesområde og habitatområde, ramsarområde og natur- og vildtreservat.

Lokalplanområdet er beliggende inden for afgrænsningen af:

Natura 2000 område nr. 162

Fuglebeskyttelsesområde nr. 95 "Skælskør nor, Skælskør fjord og Gammelsø".

Habitatområdet nr. 143 "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø"

Ramsarområdet nr. 19 "Farvandet mellem Skælskør fjord og Glænø med strandenge"

Med hensyn til beskyttelse af fugle er der ikke konstateret yngleområder i umiddelbar nærhed af det kommende byggeri, hvorfor det vurderes, at forslaget ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning i forhold til beskyttelsen af fugle. Vedrørende Skælskør vildtreservat gøres opmærksom på Bek nr. 14014 af 26. juni 1995, der udstikker retningslinjer for sejlads og anden færdsel. Nybyggeriet i området holder sig inden for beskyttelseslinjerne og vil ikke påvirke miljøet negativt. Området ned mod fjorden tænkes bevaret uden ændringer. Fordi området ned

mod fjorden friholdes for byggeri, vurderer kommunen, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Bilag IV-arter

Slagelse Kommune må ikke give tilladelse eller dispensation til planer eller projekter, der kan skade yngle- eller rasteområder for de strengt beskyttede bilag IV-arter.

Arterne stor vandsalamander og klokkefrø er bilag IV-arter og dermed strengt beskyttede arter. Arterne er at finde på udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området. Begge arter er knyttet til søer med høj lysindstråling. Den nærmeste sø (uden for Natura 2000), er ca. 40 m vest fra lokalplanområdet. Der er ikke nogle søer i lokalplanområdet. Området ligger ned til fjorden og rummer derfor ikke ledelinjer til andre raste- eller yngleområder for bilag IV-arter.

Slagelse Kommune vurderer dermed, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

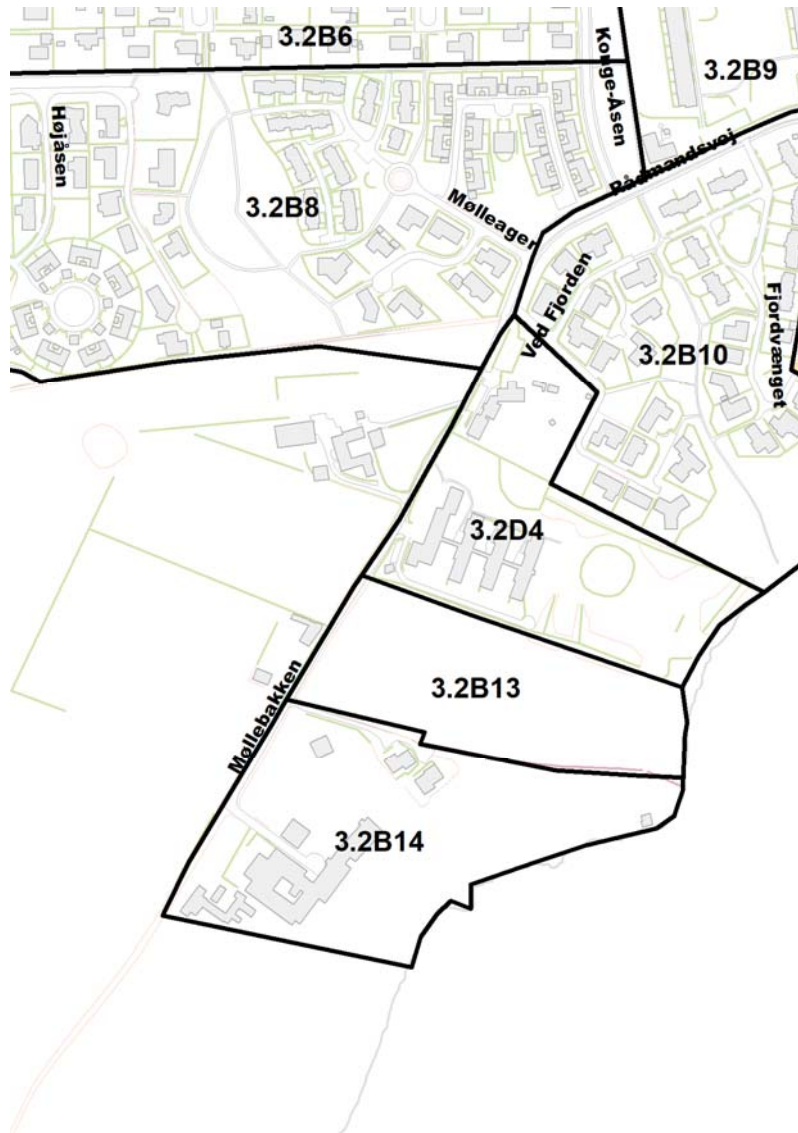
Slagelse Kommune kan ikke udelukke, at der findes flagermus i hulheder i træerne inden for Natura 2000 området. Særligt egetræet, der står i den nordøstlige del af det lokalplanområdet, kan rumme flagermus. Alle flagermus i Danmark er bilag IV-arter, og de er dermed strengt beskyttede. Såfremt træet påtænkes fældet, skal der foretages en vurdering af konsekvensen heraf. Dette indebærer, at en ekstern konsulent skal udføre en besigtigelse af træet i flagermusens yngleperiode med en detektor, som kan registrere, hvorvidt der er flagermus tilstede. I vurderingen vil der også indgå en vurdering af områdets egnethed som levested for flagermus. Udfaldet af en sådan undersøgelse kan være, at der ikke er flagermus i træet, og at træet dermed kan fældes. Omvendt kan udfaldet også være, at der er flagermus tilstede, hvorfor træet skal bevares.

Naturnetværk og Grønt Danmarkskort

Den tidligere højskole blev bygget i 1970'erne. En del af den eksisterende bygningsmasse og parkeringspladsen er placeret inden for det område, der nu er registreret som potentiel korridor. Dermed har området, som nu er udlagt til byggefelterne G og E i forslag til lokalplan nr. 1162, været udlagt til bebyggelse, længe før kommuneplanen blev vedtaget i 2017.

Yderligere ligger området, som sagen drejer sig om, i kanten af udpegningen af "potentiel korridor". Korridoren er i vandret linje ca. 900 m bred, og området, som nu er udlagt til byggefelter, er på det bredeste sted ca. 60 m.

Inden for de potentielle korridorer skal der foretages en afvejning af forskellige interesser, forud for planlægning og gennemførelse af projekter. Kommunen vurderer, at korridorens funktion ikke forringes med et eventuelt nyt byggeri, da området hele tiden har været bebygget.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområderne 3.2B13 og 3.2B14.

For 3.2B13 gælder:

Plannummer: 3.2B13

Rammenavn: Boligområde syd for julemærkehjemmet

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

For 3.2B14 gælder:

Plannummer: 3.2B14

Rammenavn: Den tidligere højskolegrund

Anvendelse generelt: Boligområde

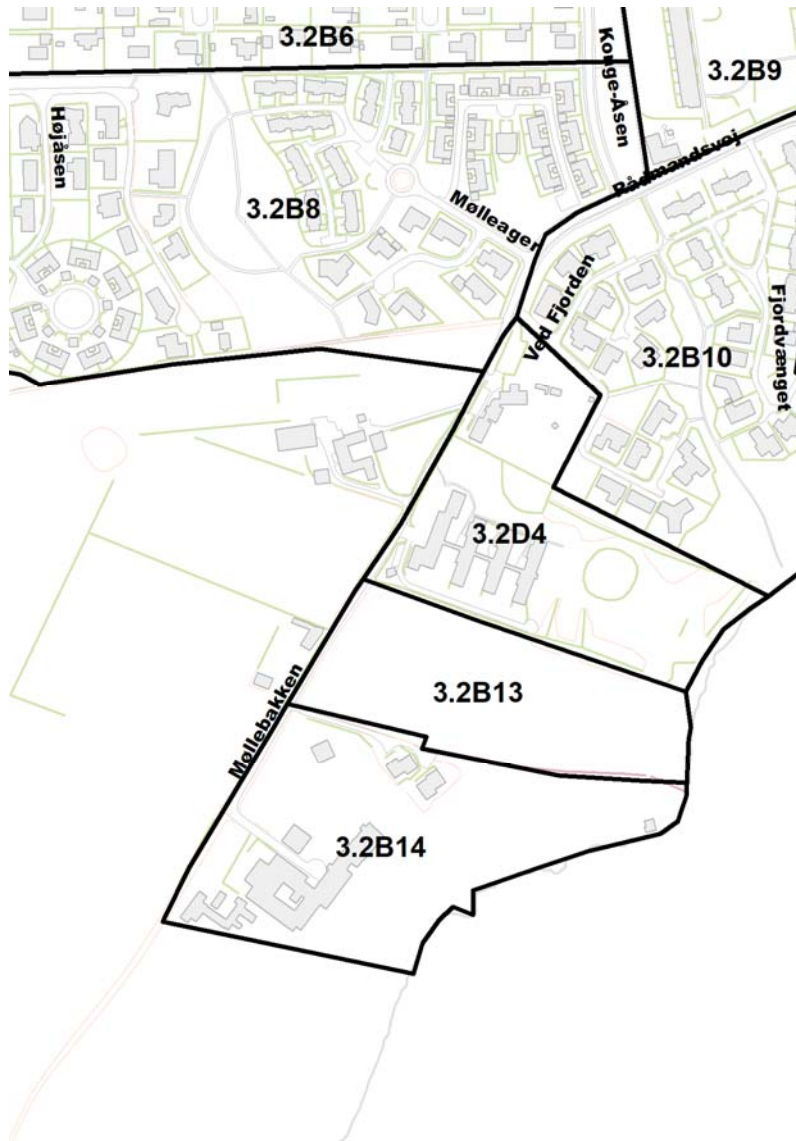
Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3 etager og 12,5 meter



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanramme 3.2B13 ændres i forhold til etageantal og bebyggelsesprocent.

For 3.2B13 gælder:

Plannummer: 3.2B13

Rammenavn: Nyt boligområde syd for julemærkehjemmet

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Kommuneplanramme 3.2B14 ændres i forhold til etageantal og højde.

For 3.2B14 gælder:

Plannummer: 3.2B14

Rammenavn: Den tidligere højskolegrund

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 5 etager og 15 meter

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21

Kommuneplantillæg nr. 21 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. oktober 2018.

Kommuneplantillæg nr. 21 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. marts 2019.