

Slagelse Kommune
Plan og Udvikling
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

plan@slagelse.dk

Plan og Udvikling
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

T: 58 57 90 60
E: plan@slagelse.dk
W: www.slagelse.dk

Kontaktperson
Darrin Bayliss
T: 58 57 92 09
E: darrb@slagelse.dk

Sags-ID
KMD 330-20XX-XXXXXX

Anmodning om lokalplan

Før Slagelse Kommune kan igangsætte arbejdet med en lokalplan, skal Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget tage stilling til sagen, bl.a. i forhold til Planlovens § 13. For at sikre det bedst mulige beslutningsgrundlag skal denne lokalplananmodning udfyldes og returneres til ovenstående adresse, gerne på mail.

OPLYSNINGER OM OMRÅDET

Lokalplanområde

Adresse(r): Elmesvinget, 4200 Slagelse

Matr.nr.: 58, 51, 20h, 50, 57, 19bo, 19bp, 19br, 19bq, 19bf Skovsø, Slagelse Jorder

OPLYSNINGER OM EJERFORHOLD

Ejer

Navn: Bijob ApS v/ John Hesselholt

Adresse: Hans Tausensgade 11

Postnr./by: 4200 Slagelse

Telefon: 22360206

Mail: john@mijoinvest.dk

Rådgiver/ansøger (hvis ejer ikke er ansøger)

Skel.dk Landinspektører v/ Michael Thomsen

Ndr. Stationsvej 14 B

4200 Slagelse

5852 0286

mt@skel.dk

Underskrift, ejer

Dato: _____

Underskrift: _____

Underskrift, rådgiver/ansøger

Ejer bekræfter, at der ansøges om planlægning for området, og at eventuel rådgiver/ansøger har adkomst til arealet.

OPLYSNINGER OM PROJEKTFORSLAG (udbydende beskrivelser kan evt. vedlægges)

Forslag til lokalplanens titel

Skovbrynet etape 2

Lokalplanens formål

Baggrund

Slagelse Byråd vedtog d. 27. august 2018 lokalplan 1194, hvis formål var at omdanne en del af erhvervsområdet "Skovsø Erhvervspark" til boligområde. I lokalplanen blev der samtidig skabt rammer og vision for en komplet omdannelse til boligområde.

Da byggemulighederne i lokalplan 1194 næsten blev realiseret i 2021, er grundejer nu klar til at videreudvikle området.

Det har imidlertid vist sig at være den bedste løsning, både af efterspørgselsmæssige- og planfaglige årsager, at udlægge den sydøstlige del af Elmesvinget til erhvervsområde for miljøklasse 1 – 2 virksomheder.

Det skyldes for det første, at området allerede benyttes til erhvervsformål af Dagrofa, som har adresse på Elmesvinget 39. Med planlægningen for erhverv i den sydøstlige del af området, planlægges der i respekt for Dagrofas fremadrettede eksistens i området. For det andet kan det konstateres, at Slagelse mangler erhvervsområder som er øremærket til liberalt erhverv, kontorformål o. lign. aktiviteter. Altså virksomheder som har brug for rolige omgivelser til kontorarbejde og kundebetjening, og som samtidig har brug for gode parkeringsfaciliteter. For det tredje kan det konstateres, at der er en nedadgående efterspørgsel på boliger. Det er derfor vigtigt at planlægningen afvejes ift. det konkrete boligbehov i byen.

Formål

Lokalplanen arbejder videre med visionen for området som beskrevet i lokalplan 1194, men udlægger den sydøstlige del af området til erhvervsområde for miljøklasse 1 – 2 virksomheder. Herved sikres et godt udbud af grunde til erhvervsdrivende i Slagelse by, og samtidig sikres at den eksisterende virksomhed Dagrofa indarbejdes i planlægningen for området.

Eventuel opdeling i faser/etaper

Lokalplanen inddeler området i byggefelter som kan realiseres uafhængigt af hinanden.

Eventuel nedrivning

Realisering af lokalplanen forudsætter ingen nedrivning

Beskrivelse af nyt byggeri

Boligbebyggelse

Den nye bebyggelse kommer til at fortsætte perimeteren af parcelhuse og dobbelthuse rundt om planområdet, indtil Dagrofa.

Ved overgangen mellem Dagrofa og tilstødende parcelhusområde, etableres en jordvold på 5,5 m som tilplantes. Der er til anmodningen vedlagt et længdesnit, som viser

Beskrivelse af udearealer

terrænniveauet ift. parcelhuse – jordvold og Dagrofa. Som det fremgår af længdesnittet vil Dagrofa på ingen måde blive dominerende eller skæmmende i forhold til boligbebyggelsen, idet volden og beplantningen tager stort set alt indblik mod Dagrofa fra de tilstødende huse og haver. Bygherre udtaler i forlængelse af dette, at det er afgørende for igangsætningen af lokalplanen, at arealet nord for Dagrofa kan benyttes til parcelhusgrunde, således som skitseret på vedlagte tegninger.

Langs med sydsiden af Elmesvinget etableres der rækkehuse og dobbelthuse i op til 2 etager. Bag dobbelthusene udlægges et grønt område med beplantningsbælte, som afrunder boligområdet mod området til erhvervsformål i syd.

Matrikel nr. 58 er allerede omfattet af lokalplan 1194, som muliggør bebyggelse i 5 etager. Denne matrikel bliver med anmodningen omfattet af den nye lokalplan, hvor det foreslås, at der maks. kan bygges i 2 etager. Dette medfører en væsentlig mindre intensiv udnyttelse af området, og at bebyggelsen kommer til at fremstå langt mindre dominerende i landskabet. Som beskrevet i nedenstående afsnit, vil det maksimale etageantal nu kun blive maks. 2½ etage inden for lokalplanområdet.

Erhverv

Den sydøstlige del af Elmesvinget udlægges til erhverv i miljøklasse 1 – 2, dvs. virksomheder der jf. miljøstyrelsens vejledninger kan indplaceres i områder med boliger. Virksomheder af denne type er f.eks. advokat, revisor, ejendomsmægler, læge, tandlæge, dyreklinik, mindre lagerfaciliteter, kontorformål mv. Området vejbetjenes af Elmesvinget, hvorfra der kan etableres mindre veje til betjening af de enkelte virksomheder. Erhvervsområdet forventes at komme til at bestå af små og mellemstore virksomheder, der har behov for rolige omgivelser og gode parkeringsfaciliteter. Bebyggelsen kan etableres i op til 2½ etage og med en maks. højde på 12½ meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastlægges til 50 og der etableres min 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Beskrivelse af adgangsforhold (veje/stier)

Boligbebyggelsen og erhvervsområdet adskilles af et sammenhængene øst-vestgående og nord-sydgående beplantningsbælte. Beplantningsbæltet er med til at give området en grøn karakter, og det fungerer samtidig som en visuel afskærmning af områderne. Centralt og i den vestlige del af planområdet fastholdes to større områder med skovbeplantning. Centralt i området fastholdes en eksisterende sø. I forbindelse med skovbeplantningen i den vestlige del af planområdet, udlægges der et område til ophold og leg.

Bebyggelsen vil blive betjent fra Elmesvinget, hvorfra der er adgang til Ndr. Ringgade.

Der vil blive etableret et internt stisystem som kobler bebyggelsen i 1. og 2. etape sammen. Herudover klargøres der til stiforbindelse mod øst, således at det nye boligområde kan tilkobles her.

Beskrivelse af miljøtiltag, f.eks. LAR

Støj

Der etableres vold op langs Nykøbing Landevej. Realiseringen af støjvolden afhænger dog af hvilken udvikling der kommer til at ske på matr. 19h og i hvilket omfang dette vil reducere støjen for de bagvedliggende matrikler.

Langs den nordlige side af Dagrofa etableres der en støjvold / skærm.

Overfladevand

Lokalplanområdet har tidligere været udlagt til erhvervsformål og er byggemodnet til et sådant formål, hvorfor kloaknettet er dimensioneret rigeligt til også at kunne håndtere den regnmængde, som kommer fra boligområdet. Herudover er der etableret et større regnvandsbassin umiddelbart nordøst for lokalplanområdet.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER (udfyldes af Slagelse Kommune)

Lokalplan-ID (nyt lokalplannummer)

Kommuneplan, rammeområde

Evt. konflikter ift. kommuneplan

Skal der udarbejdes kommuneplantillæg?

Evt. gældende byplanvedtægter eller lokalplaner

Vil lokalplanarbejdet medføre bistand fra eksterne rådgivere – og i så fald, hvilke?

Hvilken bistand til lokalplanarbejdet forventes ansøger at yde (jf. Planloven, § 13, stk. 3)?

Bygherre leverer udkast til lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag og illustrationer.



Bygherre Bijob ApS			Bijob ApS Hans Tausensgade 11 4200 Slagelse Telefon: 22 36 02 06 john@mijoinvest.dk		
Sag Skovbrynet etape 2, 4200 Slagelse			DATO: 30. juni 2022		
Emne Illustrationsplan			JR.NR.: 55087		
Matr. Matr.nr. 58 m.fl. Skovsø, Slagelse Jorder			Mål: Tegnet: KR		
Mål 1:1000	Tegn. Nr. illu 03	Opmålingsdato:	Godkendt: MT		
Skel.dk landinspektører		Slagelse Afdeling Ndr. Stationsvej 14B 4200 Slagelse Tel. 58 52 02 86	www.skel.dk firma@skel.dk CVR-nr. 34 20 31 80	Afdelinger • Slagelse • Holbæk • Kalundborg • Sorø • København •	