



# Lokalplan nr. 1111

Kommuneplantillæg nr. 10

Rammelokalplan for bæredygtigt boligområde,  
Tidselbjerget, Slagelse

# Hvad er en lokalplan?

## HVAD ER EN LOKALPLAN ?

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

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

## HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

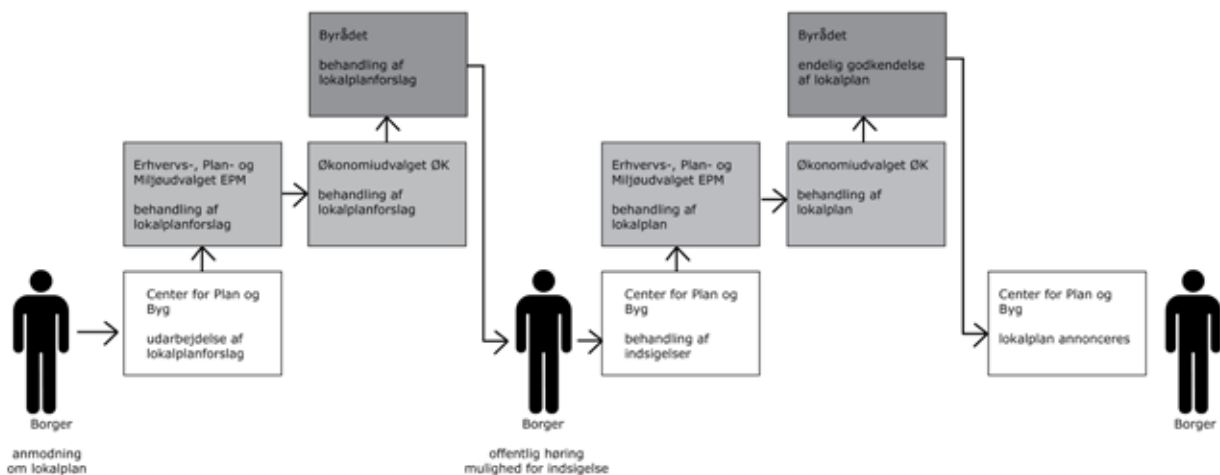
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

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

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

Når der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der først drøftelser med Center for Vækst og Plan.

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



## HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

- **Redegørelse**  
Baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder.
- **Planbestemmelser**  
Er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- **Matrikelkort**  
Viser afgrænsningen af pågældende område i forhold til skel.
- **Arealanvendelseskort**  
Viser hvordan området er disponeret. Kortet hænger sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.
- **Illustrationsskitse**  
Viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan se ud. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

## Offentliggørelse



### Offentlig fremlæggelse:

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 30. august 2014 til den 26. oktober 2014. I høringsperioden har Slagelse Kommune modtaget 10 henvendelser med bemærkninger til lokalplanforslaget. Henvendelserne er samlet og kommenteret i hvidbogen, der behandles sammen med lokalplanen.

Der er tale om mindre tilpasninger af teksten samt fejlretning. Det drejer sig om rettelser omkring forsyningsforhold, en mindre justering af byggefelt 6, en præcisering af naturgasbeskyttelseszonen (indtegnet på kortbilag) og en tilføjelse af muligheden for, at Hvedevej kan lukkes for gennemkørende trafik.

Samlet set er ændringerne af begrænset karakter, der ikke strider mod planens intentioner og ikke skønnes at påvirke omgivelserne væsentligt. Det fastlås derfor, at ændringerne ikke medfører fornyet høring af lokalplanen.

Der har været afholdt orienteringsmøde for interesserede borgere, den 30. september 2014.

## Rammelokalplan - hvad er det?

---

Rammelokalplanen er i sin natur en lokalplan, og den er derfor reguleret af planloven.

Men den er samtidig en benævnelse for en lokalplan, der i sin detaljeringsgrad er placeret i mellem kommuneplanens rammebestemmelser og de mere detaljerede og byggeretsgivende projektlokalplaner.

Rammelokalplanen har til formål at udstikke nogle helt overordnede retningslinjer, så man derved kan fastholde, som i dette tilfælde, en vision for anvendelsen af et større område - men uden at blive meget specifik. Typisk fordi udviklingen forventes at ske relativt langsomt, og det er et ønske, at man - på detailniveau - kan justere planen i forhold til de faktiske behov, der viser sig over tid.

Rammelokalplanen kan bruges i den indledende dialog med bygherrer, men hvis området - eller en del af området - ønskes udnyttet, vil det kræve, at der udarbejdes en egentlig projektlokalplan. Den vil i så fald skulle igennem en helt normal procedure for lokalplanlægning, herunder den offentlige høringsfase, der giver borgerne mulighed for at kommentere planforslaget.

Rammelokalplanen kan også bruges til at styre byggemodningen i et område, fordi den definerer delområder og primære vejudlæg.



# Indholdsfortegnelse

---

## Indhold

Offentliggørelse .....	3
Hvad er en rammelokalplan.....	4
Redegørelse .....	5
Indledning .....	6
Forhold til anden planlægning .....	7
Eksisterende forhold.....	9
Fremtidig anvendelse.....	9
Visualisering .....	11
Natur, miljø og klima .....	12
Forsyningsforhold.....	13
Tilgængelighed .....	13
Bevaring .....	13
Tilladelse fra andre myndigheder .....	14
Lokalplanens retsvirkninger.....	14
Matrikelkort (kortbilag 1).....	15
Bestemmelser.....	17
Vedtagelse.....	19
Arealanvendelseskort (kortbilag 2) .....	20

# Redegørelse

---

## Visionen

Byrådet har udtrykt følgende vision for området, der er omfattet af denne rammelokalplan:

*Slagelse Kommune vil i en periode over 20-25 år udvikle Tidselbjerget; en ny og unik bydel med plads til 400-500 boliger, der bindes sammen af et grønt, rekreativt strøg, og hvor bæredygtighed er tænkt mest muligt ind i flest mulige projekter.*

## Indledning

Rammelokalplanen udarbejdes for at fastsætte retningslinjer for disponering af arealet inden for Tidselbjerg-området, der er beliggende i Slagelses nordlige udkant og har en størrelse på ca. 45 ha. Området tænkes - i overensstemmelse med visionen - udviklet som en ny bæredygtig bydel med plads til 400-500 boliger, hvor aktivt udeliv forenes med miljø- og energirigtige boliger i grønne omgivelser.

### Beliggenhed

Rammeområdet ligger i Slagelses nordøstlige udkant og knytter sig mod syd til et eksisterende boligområde bestående af traditionelle, større typehuse fra perioden omkring 1970. Området afgrænses af Holbækvej mod øst, Slagstrupvej mod nord, Rosenkildevej mod vest og Valmuevej mod syd.

### Areal

Ca. 450.000 m<sup>2</sup>



*Hvedevej, der skærer sig igennem landskabet*

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2013

#### Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanen foreskriver, at arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og udvikles indefra og ud, så der sikres forskel mellem by og land, og så det undgås, at bebyggelse spredes i det åbne land.

#### Boliger

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

Mindst 10% af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20% af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.

Overfladevand skal indgå som rekreativt element i nye boligområder, og det skal sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler en del af kommuneplanens rammeområder 1.2B15 og 1.2R11, hvorom gælder:

##### 1.2B15

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed

Max etageantal og højde: 1½ etage for åben lav, 2 etager for tæt lav

Rammelokalplanen er i strid med kommuneplanens rammeområde 1.2B15 for så vidt angår fastsættelsen af bygningshøjder. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg,

der fastsætter ny bygningshøjde, svarende til denne lokalplans bestemmelser.

##### 1.2R11

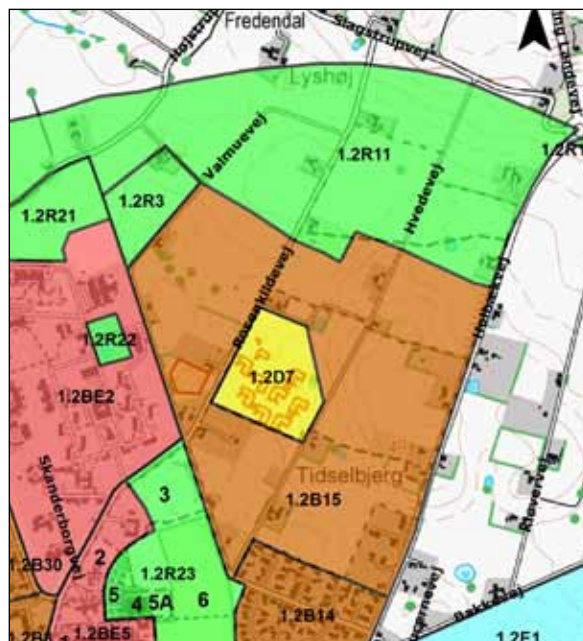
Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Rammelokalplanen er i strid med kommuneplanens rammeområde 1.2R11 for så vidt angår fastsættelsen af kommuneplanrammens afgrænsning. I førnævnte kommuneplantillæg indgår derfor samtidig en nødvendig justering af afgrænsningen, så den er i overensstemmelse med rammelokalplanen.



Rammeområde 1.2B15 og 1.2R11

#### Gældende lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplaner inden for rammelokalplanens afgrænsning, der dog støder op til to planer:

Lokalplan 1096 - almene plejeboliger ved Rosenkildevej i Slagelse.

Lokalplanforslag 1120 - boliger ved Holbækvej 45, Slagelse.

# Redegørelse

---



*Området omkranses af det åbne landskab, og beplantningen giver karakter.*



*Fra flere steder i området har man gode kig ud over landskabet.*



## Eksisterende forhold

### Eksisterende bebyggelse

Inden for rammelokalplanens område er der registreret enkelte boliger (ca. 12), der i videst mulig udstrækning forventes at indgå i fremtidige planer. Der er primært tale om mindre, ældre landejendomme, typisk i 1½ etage.

På et tilstødende areal er der i 2012-13 opført 144 plejeboliger i 1-2 etager.

De ejendomme, der ikke er bebyggede, anvendes i dag til landbrugsformål eller som naturlige, udyrkede arealer.

### Trafikale forhold

Området afgrænses af Rosenkildevej mod vest, Slagstrupvej mod nord, Holbækvej mod øst og Valmuevej mod syd. Området vejbetjenes desuden inde fra af den nordsydgående akse, Hvedevej, der i dag er anlagt som grusvej med forbindelse fra Valmuevej til Slagstrupvej samt Rosenkildevej via Hirsevej.

### Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes ved lokalplanforslagets vedtagelse af ruterne 437, 490 og 420R langs Holbækvej i øst og af rute 903 langs Rosenkildevej mod vest.

### Landskabelige og rekreative forhold

Rammelokalplanens område er i kommuneplanen inddelt i et boligområde i syd og et rekreativt område i nord. Hele området er relativt stærkt kuperet med det højeste punkt, Tidselbjerg, i øst på 48,5 m. Tidselbjerg falder markant mod vest og til dels syd og danner dermed et bakkedrag, der er et væsentligt landskabselement. Mod Slagstrupvej, mod nord, falder terrænet 24 m, hvilket giver en flot udsigt over landskabet.

Arealet neden for bakken danner et naturligt, sammenhængende område, et 'dalstrøg', der i et vist omfang opsamler regnvandet.

## Fremtidig anvendelse

### Byudvikling

Projektet ligger i klar forlængelse af byrådets politik om at have fokus på bæredygtighed og attraktive bosætningsmuligheder. Med Tidselbjerget gives mulighed for at koncentrere gode initiativer relateret til både byen, naturen og boligen i ét område. Med nærhed til eksisterende parcelhuskvarter i syd mod Valmuevej, vil lokalplanområdet blive udbygget i etaper fra syd mod nord ud fra tanken om at skabe en sammenhængende bystruktur, hvor opfattelsen af byens udstrækning flyttes udad over tid.

Planen for området er, at der etableres 400-500 nye boliger med et varieret udtryk, så der er mulighed for at tiltrække flere forskellige målgrupper, og så man sikrer et mangfoldigt miljø.

### Zonestatus

Overgangen mellem landzone og byzone skærer tværs igennem området med byzone i syd og landzone i nord. I takt med udarbejdelsen af projektlokalplaner for de enkelte delområder, vil områder, der i dag ligger i landzone, blive overført til byzone.

### Områdets anvendelse

Området anvendes som nævnt primært til ny boligbebyggelse med de fællesfaciliteter, der følger heraf. Der skal som udgangspunkt være plads til nytænkning, og især inden for klima- og miljøforbedrende samt energibesparende tiltag, vil der være mulighed for at udfolde sig.

Der skal være plads til naturen i området, og der afsættes areal til et stort grønningssområde, der binder arealet sammen fra syd til nord. Det vil primært være her, man finder de fælles, rekreative funktioner.

I det omfang, det kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne, kan der etableres mindre, miljøforbedrende anlæg, som f.eks. centrale solcelle- og jordvarmeanlæg.

### Vejforhold

Den nuværende Hvedevej, der går som en nord-sydgående akse gennem området fastholdes som stamvej i området, hvor

# Redegørelse

den sydlige bebyggelse primært ledes til Valmuevej, mens den nordlige ledes til Rosenkildevej. Hvedevej kan, for at reducere trafikmængden ad Hvedevejs sydlige del, spærres for gennemkørende trafik, når det skønnes nødvendigt. Det nuværende tracé tænkes anvendt som delt cykel- og gangsti, mens et nyt kørespor, med trafikdæmpende foranstaltninger anlægges i separat tracé vest for den nuværende vej. Samtidig vil vejprofilen skulle rumme mulighed for afledning af vejvand til grøfter.

Fra Hvedevej fordeles trafikken, både biler, cykler og gående, til de enkelte delområder via mindre fordelingsveje og boligveje i takt med at delområderne udbygges.

Den primære vejtilslutning vil ske hhv. mod syd på Valmuevej og mod vest på Rosenkildevej.

Nye udstykninger langs Holbækvej skal vejbetjenes inde fra lokalplanområdet, så snart byggemodning og vejanlæg gør det muligt.

Langs dalstrøget vil et internt stiforløb lede fra syd til nord og åbne mulighed for forbindelse videre ud i det omkringliggende landskab, blandt andet til skovrejsningsområdet mod nordvest. Desuden skal detailplanlægningen sikre, at der etableres tværgående øst-vestgående stiforbindelser gennem bebyggelsen.

## Bebyggelsens omfang og placering

Der vil være mulighed for både at bygge tæt-lav (række- eller klyngehuse), åben/lav (parcelhuse) og enkelte punkthuse, så



Inspiration, Anebjerg - vist med tilladelse fra Skanderborg Kommune

området tilpasser sig et bredere segment. Bebyggelsesplanprincippet vil være forskelligt fra delområde til delområde. Hvor der er større åbenhed i områdets sydlige del, vil der i den nordligste bydannelse blive bygget tættere og højere for at opnå fornemmelsen af en lille ny bydel med sin egen identitet. Derudover vil der af hensyn til bygningernes 'fodafttryk' og rummene mellem husene være mulighed for at bygge højere end i andre boliger i byernes udkant.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

Denne lokalplan er en rammelokalplan, og den skal virke over lang tid. Derfor indeholder den ikke egentlige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Det vil blive reguleret af lokalplanerne for de enkelte delområder. Det er dog et ønske, at der åbnes for muligheden for at bygge moderne og mere utraditionelt, end det tidligere har været set i Slagelse Kommune.

## Ubebyggede arealer

Områdets karakteristiske landskab bevares og understreges af udlægget af den nye bebyggelse. Hvedevej bevares som rygrad gennem bebyggelsen og er med til at beskrive det bakkede landskab, og lavningerne bevares ubebyggede mens de højereliggende områder bebygges - og længst ude og højt oppe forstærkes oplevelsen af højde, ved at give mulighed for at bygge lidt højere.

Det lavestliggende område, 'dalstrøget', udgør en samlet blå/grøn 'lunge' gennem bebyggelsen. Det er her, vandet får lov at stå og vente på nedsivning, og det er her,

man kan anlægge rekreative elementer som oplevelsesstier, legepladser etc. Den detaljerede udformning skal ske i takt med udbygningen af området, og det vil i høj grad være op til bygherre og beboere, hvordan detaljeringen af de grønne områder bliver.

Det skal tilstræbes, at mindst muligt areal befæstes. På den måde kan man understøtte, at mest muligt overfladevand kan sive ned i jorden uden yderligere afløb.



## Visualisering

For at give et indtryk af, hvordan området vil kunne se ud, når det er fuldt udbygget, er der udarbejdet nogle simple 3D-illustrationer, der indikerer de rumlige forhold og giver et billede af, hvordan området kan disponeres.

Det skal understreges, at der kun er tale om en skitse, der ikke er udtryk for den endelige udformning.



# Redegørelse

---

## Natur, miljø og klima

### Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er omfattet af den statslige grundvandskortlægning, som forventes færdiggjort i 2015.

Der må generelt ikke benyttes kemikalier ved bekæmpelse af ukrudt inden for området. Undtagelsesvis kan kommunen give tilladelse til at bekæmpe bjørneklo med kemikalier.

Inden for lokalplanområdet findes to mindre søer, der er registreret som §3-områder i henhold til naturbeskyttelsesloven. Bebyggelse og anlæg samt afledning af overfladevand inden for lokalplanens område skal ske på en sådan måde, at det ikke vil have nogen indvirkning på §3-området. De to §3-registrerede søers tilstand må ikke ændres.

Hvis der anlægges nye vandløb eller ændres i de eksisterende vandløb i forbindelse med afledning af regnvand, skal der ansøges om dette hos vandløbsmyndigheden.

Ved planlægningen af afvandingen fra Tidselbjerget vil det blive sikret, at udledningen overholder miljøbeskyttelsesloven, vandrammedirektivet m.fl.

Det er planen, at de enkelte ejendomme tilbageholder så meget overfladevand som muligt f.eks. ved nedsivning, og at kun "overskydende" overfladevand ledes videre til det fælles planlagte afvandingssystem.

Bl.a. vil Slagelse kommune sikre, at vandplanens retningslinje pkt. 8 - 10 om tilbageholdelse af stoffer og hydrauliske kapacitet i vandløbet overholdes.

### Jordbund

Erfaringsmæssigt er det kendt, at jordbunden i området visse steder er leret, og nedsivning sker kun langsomt. For at afdække eventuelle, særlige problemer som følge af jordbundsforholdene, skal der gennemføres jordbundsundersøgelser forud for en realisering af de enkelte projekter i området.

## Miljøvurdering

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningrapporten kan rekvireres på PlansystemDK.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, om der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

En evt. klage skal sendes til:

Center for Vækst og Plan  
Dahlsvej 3  
4220 Korsør  
E-mail: plan@slagelse.dk

Slagelse Kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

### Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Hvis der under byggearbejderne konstateres forurening, skal kommunens miljøkontor underrettes.

Området er ikke omfattet af kommunens områdeklassificering. Jord som opgraves og flyttes fra matriklen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til Bekendtgørelse nr. 1479 af 12.12.2007 jf. § 2 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejde på grunden, skal Jordforureningsloven § 72b overholdes.

### Støj og lugt

Områdets anvendelse som boligområde skønnes ikke at støjpåvirke omgivelserne i særlig grad. Tilsvarende medfører anvendelsen i sig selv heller ikke lugtgener.

Trafikstøj fra Holbækvej vil kunne påvirke bebyggelsen, og det skal i forbindelse med det enkelte projekt vurderes, om der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger.



## Lavenergi

Nybyggeri skal etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement, svarende til det aktuelle minimumskrav. Det skal forstås sådan, at man som minimum skal opfylde mindstekravet - hvilket ikke udelukker, at man bygger i en endnu bedre energiklasse end krævet via byggelovgivningen.

Der må anvendes alternative opvarmingskilder, som f.eks. solceller og jordvarme. Omfanget heraf fastlægges i de enkelte projektlokalplaner for delområderne.

Der skal indtænkes energibesparende og klimaforbedrende løsninger, hvor det er muligt - f.eks. centrale opladningsstandere til elbiler og lavenergibelysning på offentlige arealer.

## Bæredygtighedskatalog

For at opnå højest mulige grad af bæredygtighed i området, skal Slagelse Kommune udarbejde et bæredygtighedskatalog, der beskriver, hvordan bæredygtighed i praksis kan indtænkes i de enkelte bebyggelser. Bæredygtighedskataloget bør laves, så det er klart senest, når første delområde tages i brug. Desuden bør det jævnlige revideres, så det er justeret i forhold til de til enhver tid gældende regler og muligheder inden for bæredygtigt byggeri.

## Forsyningsforhold

### Kloakplanlægning/betjening

Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres med planlagt LAR.

Det betyder, at spildevand skal ledes til offentlig kloak, mens overfladevand skal håndteres som LAR-løsning. Det vil sige, at det skal forsinkes og afledes lokalt til nedsivning via regnvandsbassiner inden for rammelokalplanens område. I tilfælde af opstuvning af vand, skal der planlægges for overløb til dræn eller kloak.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsled-

ninger, og SK Forsyning skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

### Varmeplanlægning

Området er blevet udlagt til naturgasforsyning før den 15. juni 1990. Varmeforsyningen fastlægges endeligt i de konkrete projektlokalplaner. Det gøres for at muliggøre, at der udbydes den varmforsyning, der - ud fra et bæredygtighedsaspekt - matcher områdets behov.

### Affald

Ejendomme inden for rammelokalplanens område er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

## Tilgængelighed

### Handicapforhold/tilgængelighed

Alle vej-, sti- og parkeringsarealer skal anlægges i overensstemmelse med DS 105 "Udearealer for alle". Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Vej- og stiarealer skal etableres, så færdsel i området kan ske med mindst mulige gene for beboerne - og med mest mulig tryghed. Samtidig skal der skabes særligt gode forhold for cyklister og fodgængere, så det bliver naturligt og let at tage cyklen frem for bilen.

## Bevaring

### Fredning og bevaringsværdighed

Området er ikke omfattet af hverken beskyttelseslinjer eller fredninger og indeholder ikke bevaringsværdige bygninger. For at underbygge tanken om en bæredygtig bydel, skal der foretages færrest mulige indgreb på det eksisterende, herunder bør eksisterende bygninger bevares, så vidt det er muligt.

### Arkæologi

Museum Vestsjælland har i forbindelse med de tilstødende lokalplaner udtalt, at der kendes til aktiviteter af arkæologisk interesse i området generelt. Der ligger i området mindst én nedlagt landsby fra mid-

# Redegørelse

---

delalderen. Den strækker sig ind i denne rammelokalplans område. I forbindelse med nedgravning af ledning til overfladevand mod nord er det konstateret, at der ligger spor af bebyggelser fra jernalderen og oldtiden generelt i området for det hidtil undersøgte.

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, Arkæologi  
Klosterstræde 18  
4300 Holbæk  
Tlf.: 59 43 23 53  
E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)*

ninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013). 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.

## Tilladelse fra andre myndigheder

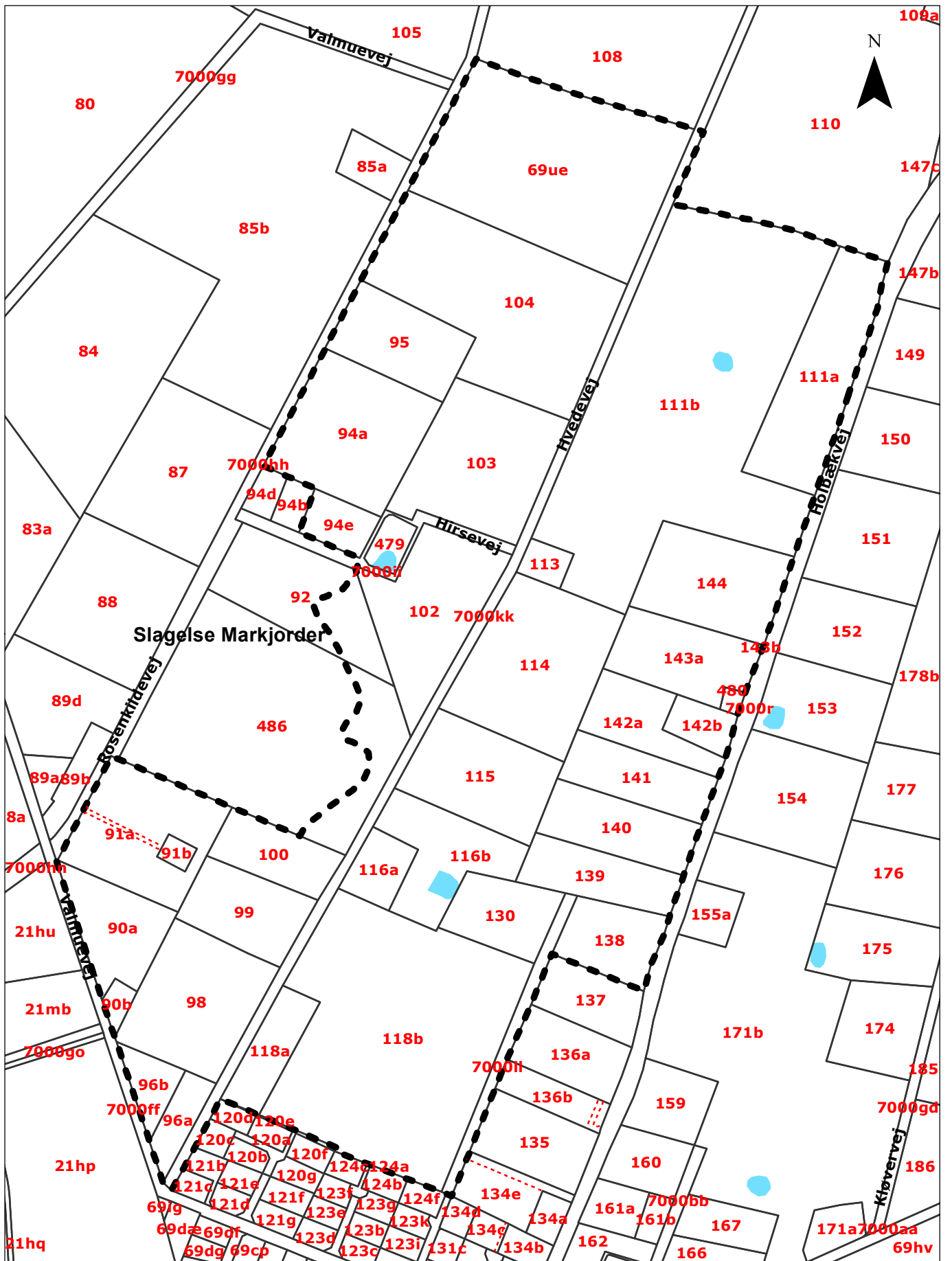
### Naturgas-transmissionslinje

Nord for (uden for) lokalplanområdet ligger en af de store naturgas-transmissionslinjer, der går gennem landet. Det betyder, at der er en udvidet sikkerhedszone, der berører den nordligste del af lokalplanområdet. Bebyggelse inden for sikkerhedszonen kan ikke eller kun i meget begrænset omfang forventes godkendt - og kun med særskilt tilladelse fra Energinet.dk, der er myndighed på området.

### 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 tilbyg-





### Signaturforklaring

- - - - - Optagne veje
- lokalplanafgrænsning
- Jordstykker (matrikler)
- EJERLAV

### KORTBILAG 1

Matrikelkort  
Lokalplan nr. 1111

Mål 1:5.000



## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at udlægge området som boligområde med tilhørende fællesfaciliteter.
- 1.2 at sikre udlæg af primære vej- og sti-forløb samt grønne områder i området.
- 1.3 at udbygningen af området sker på en måde, der tilgodeser miljøforbedring og klimatilpasning bedst muligt.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 69ue, 90a, 90b, 91a, 91b, 94a, 94e, 95, 96a, 96b, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 111a, 111b, 113, 114, 115, 116a, 116b, 118a, 118b, 130, 138, 139, 140, 141, 142a, 142b, 143a, 143b, 144, 479, 480 samt dele af matr. nr. 92, 486, 7000ii, 7000kk og 7000ll, alle af Slagelse Markjorder.
- 2.2 Zonestatus ændres ikke ved denne lokalplan. Senere ændringer vil følge projektlokalplaner for de enkelte delområder.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområderne 1-6 må kun anvendes til boligformål og tilhørende fællesfaciliteter.
- 3.2 Delområde 7 anvendes som rekreativt areal.
- 3.3 Delområde 8 anvendes som rekreativt areal med mulighed for begrænset landbrugsdrift.
- 3.4 Delområde 9 er defineret som vejareal.

### § 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 4.1 Lokalplanområdet skal overordnet set vejbetjenes af Hvedevej som primærvej med forbindelse til Rosenkildevej og mindre fordelingsveje ind til respektive boligområder.
- 4.2 Hvedevej og Hirsevej skal udbygges, så de kan rumme bilkørsel i begge retninger samt delt sti til cyklister og fodgængere. Hvedevej kan om muligt spærres for gennemkørende trafik, når det skønnes, at trafikbelastningen i områdets sydlige del bliver for stor.
- 4.3 Hvedevejs tilslutning til Valmuevej skal udformes, så der opnås størst mulig trafikikkerhed ved ind- og udkørsel.
- 4.4 Nærmere bestemmelser vedrørende fordelingsvejene ind til boligområderne skal fastlægges i de efterfølgende projektlokalplaner.
- 4.5 For åben/lav bebyggelse skal der udlægges arealer til parkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig på egen grund inkl. plads i carport/garage. For tæt/lav bebyggelse skal der udlægges 1½ p-plads pr. bolig på egen grund eller ud for egen indgang.
- 4.6 Veje og stier skal indpasses i det naturlige terræn, således at de i videst mulige omfang følger dette.
- 4.7 Der kan etableres fælles funktioner i direkte forbindelse med Hvedevej, f.eks. renovation, elbil-opladning, låncykelgarage etc.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % for lokalplanområdet som helhed.
- 5.2 I delområderne 1, 2, 3 og 6 må der etableres åben/lav og tæt/lav bebyggelse i op til 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 m.

**5.3** I delområde 4 må der etableres tæt/lav bebyggelse med en maksimal højde på 10 m.

**5.4** I delområde 5 må der etableres bebyggelse i op til 3 etager og med en maksimal højde på 12 m, der karakteriseres som etageboliger.

**5.5** Bebyggelsesprocenter for de enkelte bebyggelsestyper angives således:

Åben/lav: Max. 15%

Tæt/lav: Max. 50%

Etageboliger: Max. 100%

Der er tale om vejledende, maksimale bebyggelsesprocenter, der i de enkelte projektlokalplaner kan reduceres.

**5.6** Bebyggelse i delområderne 1-6 skal i videst mulig omfang følge det naturlige terræn.

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

**7.5** Stier og fællesanlæg skal i relevant omfang indeholde LAR-løsninger og omfatte permeable belægninger, åbne grøfter og kanaler og regnvandssøer.

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

## **§ 8 Ophævelse af servitutter og lokalplaner**

**8.1** Det skal i forbindelse med de enkelte projektlokalplaner undersøges, om de vil medføre krav om ophævelse af servitutter.

**8.2** Der er ved rammelokalplanens vedtagelse ikke behov for ophævelse af lokalplaner inden for rammelokalplanens område.

**8.3** Fremtidige projektlokalplaner inden for rammelokalplanens område ophæver ikke rammelokalplanens bestemmelser men skal underlægge sig disse.

## **§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden**

**6.1** Nærmere bestemmelser vedrørende bebyggelsernes ydre fremtræden fastlægges i projektlokalplanerne for de respektive delområder.

## **§ 7 Ubebyggede arealer**

**7.1** I delområderne 1-6 må der i mindre klynger etableres sol- og jordvarmeanlæg.

**7.2** Fællesarealer skal udlægges til grønne områder med opholds- og legemuligheder.

**7.3** Grønningsområdet i delområde 7 skal friholdes for bebyggelse og indeholde fælles, rekreative funktioner.

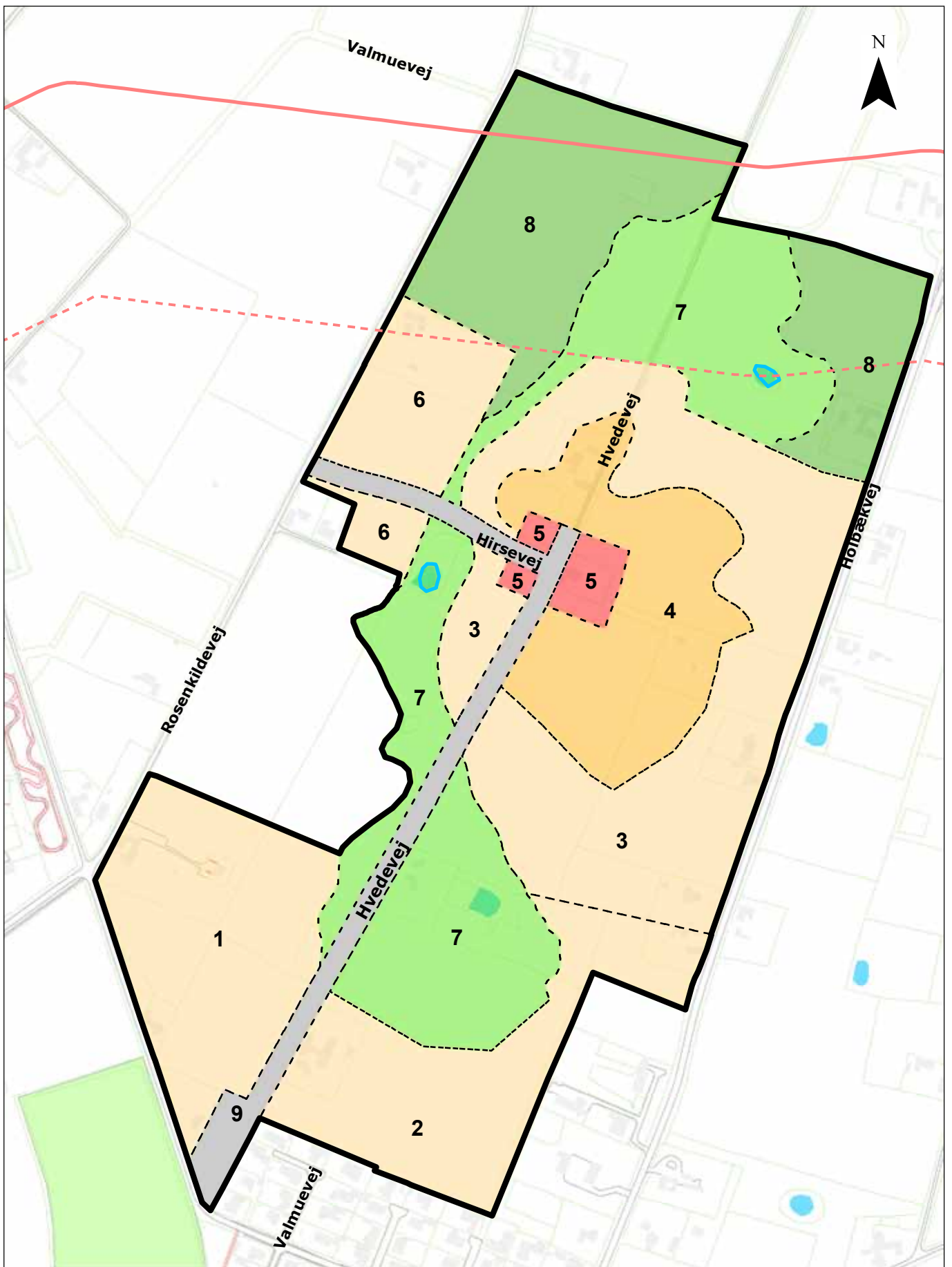
**7.4** Delområde 8 anvendes som hidtil, det vil sige hvor landbrugsdrift er muligt.

---








## Vedtagelse

Lokalplan nr. 1111 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 25. august 2014.

Lokalplan nr. 1111 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. maj. 2015.



### Signaturforklaring

- |   |                      |   |                           |
|---|----------------------|---|---------------------------|
|  | Lokalplanafgrænsning |  | §3-registrering           |
|  | Delområde            |  | Maks. bygningshøjde 8,5 m |
|  | Natargasledning      |  | Maks. bygningshøjde 10 m  |
|  | Buffer 200 meter     |  | Maks. bygningshøjde 12 m  |
|  | Vejudlæg             |  | Rekreativt område         |
|   |                      |  | Landbrugsområde           |

### KORTBILAG 2 Arealanvendelseskort Lokalplan nr. 1111

Mål 1:5.000