

LOKALPLAN NR. 1154

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 32

BOLIGER PÅ SVERIGESVEJ
I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ, PLAN

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre boliger på et areal i Slagelse, hvor den tidligere Hellig Anders Skole er besluttet nedrevet.

Planområdet vejbetjenes fra Sverigesvej og giver mulighed for at opføre en tæt-lav boligbebyggelse, bestående af ca. 35 rækkehus- eller dobbelthuse i op til 2 etager.

Boligområdets fælles opholdsareal er udlagt centralt i lokalplanområdet og grænser direkte op til det omgivende offentligt tilgængelige parkareal.

I planen nytænkes og sammenbindes de eksisterende parkområder, så de indgår i en harmonisk sammenhæng med det ny boligområde.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 29. april 2016 til den 24. juni 2016.



SLAGELSE ØST BY

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	6
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	7
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	14
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	15
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1154.....	18
KOMMUNEPLANTILLÆG NR 32.....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT	32
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	33
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	34
MILJØVURDERINGSSCREENING.....	35

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 Center for Teknik og Miljø, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget 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.



BILLEDER FRA LOKALPLANOMRÅDET



De eksisterende skolebygninger nedrives.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (*lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013*) 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 og rekreativt formål,
- 1.2 at fastlægge principper for arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, friarealer, veje og parkering.
- 1.4 at sikre en større åbenhed og sammenhæng mellem lokalplanområdets grønne arealer.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

55fr, 55pb, 278b og 278ad

samt alle parceller, der efter den 26. februar 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B, som vist på kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdet må kun anvendes til:

- boligformål, tæt lav boligbebyggelse (rækkehuse, dobbelthuse).

3.2 Anvendelse, delområde B

Området må kun anvendes til

- rekreativt formål, offentligt tilgængeligt grønt parkareal.

3.3 Anvendelse af den enkelte ejendom, delområde A

Der kan drives en sådan virksomhed i området, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder f.eks. liberalt erhverv og kontorvirksomhed, dog under forudsætning af:

At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lign.) og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende samt

At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning inden for delområde A skal i princippet foretages i overensstemmelse med arealanvendelseskortet, kortbilag 2. Ejendomme til tæt lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m² inkl. andel af fællesareal.

Ad 5.1

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

Ad 5.4

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.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sverigesvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Boligveje

Der udlægges areal til ny boligvej og stier med beliggenhed principielt som vist på kortbilag 2.

Boligvejen udlægges i en bredde af 7,0 m og anlægges med en kørebanebredde på maks. 4,5 m og fortov /sti langs den ene side i en bredde af min. 1,5 m.

Der skal sikres tilstrækkeligt areal til vendepladser, herunder til flytte- og renovationsbiler, efter Slagelse Kommunes anvisning.

Boligvejen udlægges som privat fællesvej. Færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejens udnyttelse eller indretning, træffes af Vejbestyrelse/ Vejmyndighed med samtykke fra politiet. Dette bør ske med udgangspunkt i et egentligt vejprojekt, hvor relevant afmærkning for færdslen også fremgår.

Afgørelse om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, træffes ligeledes af Vejbestyrelsen/ Vejmyndigheden med samtykke fra politiet.

5.3 Parkering

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse skal anlægges 1½ P-plads pr. bolig. 1 P-plads kan etableres på de private grunde inden for de udlagte byggefelter, øvrige P-pladser etableres som fællesparkering, jf. Kortbilag 2.

STIER

5.4 Stier

Der udlægges stier i princippet som angivet på kortbilag 2.

Stierne udlægges i min. 2 m's bredde.

5.5 Krydsning af boligvej

Krydsningspunktet mellem boligvej og stien mellem Skovvejen og Færøvej skal udformes, så der opnås størst mulig trafikikkerhed med gode oversigtsforhold.

TILGÆNGELIGHED

5.6 Tilgængelighed

Veje, stier og fællesarealer skal udformes, så de kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle skal udlignes i terræn, så der sikres lige tilgængelighed for alle.

5.7 Godkendelse

Vej- og stiprojekt skal disponeres efter en samlet plan godkendt af Slagelse Kommune.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Antenner

Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

Private antenneanlæg og paraboler må ikke opsættes synlige fra nabobebyggelser og offentligt tilgængelige arealer.

6.2 Belysning

Belysning af færdselsarealer, fællesarealer m.v. skal udføres som parkbelysning.

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede kloaknet.

6.4 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² må opføres uden for byggefelterne.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for delområde A som helhed må ikke overstige 40 %, jf. kortbilag 2.

7.4 Etager

Bebyggelsen må maks. opføres i 2 etager.

7.5 Bygningshøjde

Bygninger må ikke overstige 8,5 m.

7.6 Hustype

Bebyggelse må opføres i 1, 1½ eller 2 etager.

7.7 Tagterrasser

Der må etableres tagterrasser oven på boligbebyggelsens stueetage under forudsætning af, at bebyggelsen udføres i delvis 2 etager med direkte udgang.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facader

Ydervægge skal udføres i teglsten, som blank mur, vandskuret eller pudset murværk.

Til facader i tegl kan anvendes gule, grålige eller rødlige nuancer. Øvrige malede/ pudsede

materialer skal fremtræde i hvide, grå, sorte nuancer eller i materialets naturlige farve.

8.2 Facader

Carporte, redskabsskure og lign. småbygninger kan udføres i samme materialer og farver som gælder for beboelsesbygninger eller som sortmalet træbeklædning.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele, som indgangspartier, karnapper, udestuer og lign. kan udføres i andre materialer som glas og metal.

TAGE

8.4 Tagform

Bebyggelse kan udføres med flade tage med taghældning under 5°, med ensidig taghældning på maks. 20° eller som saddeltag med taghældning på maks. 45°.

Tage må ikke udføres med valm eller halvvalm.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure og lign. sekundære bygninger på maks. 50 m² kan udføres med samme tagform som beboelsesbygninger eller med flade tage.

8.6 Tagmaterialer

Tage på boliger skal dækkes med røde eller sorte teglsten, som ikke må være stærkt reflekterende/ skinnende. Tagstenens glansværdi må ikke overstige 20.

Tagdækning kan herudover godkendes udført som sort listet tagpap, zink eller som grønt vegetationsdækket sedumtag. Mindre tagflader kan dækkes med glas.

8.7 Tagrender

Tagrender skal udføres som zink- eller stålrender.

8.8 Solceller

Anlæg til indretning af solenergi (solceller) kan opsættes under forudsætning af, at solpaneler og rammer holdes i samme farver og nedfældes i tagfladen.

Solceller skal som udgangspunkt integreres i tagfladens arkitektur og etableres uden anvendelse af stativer/ bærebælg.

Ad 8.8

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

Anlæggene må ikke medføre refleksioner/gener for naboer, genboere eller forbipasserende.

8.9 Solceller, tæt-lav bebyggelse

Inden for område til sammenhængende tæt-lav bebyggelse skal solcelleanlæg ud over at opfylde § 8.10 opsættes efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning.

SKILTE

8.10 Skilte

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

VINDUER

8.11 Vinduer

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

Inden for delområde A, jf. kortbilag 2, skal udlægges et fælles opholdsareal for boligbebyggelsen.

På opholdsarealet må opføres fælleshus, nærlegeplads og lign. Yderligere bebyggelse på arealet må ikke finde sted.

Udformningen af opholdsarealet skal ske efter en samlet plan, som skal godkendes af Slagelse Kommune før byggeriet kan igangsættes.

9.2 Friareal

Friarealer skal anlægges med respekt for områdets grønne karakter og karakteristiske, værdifulde beplantning og have karakter af parkområde med spredte trægrupper.

9.3 Beplantning af parkeringspladsen

Parkeringsarealer skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn.

9.4 Hegn

Hegn i skel mellem boliger skal udføres som levende hegn.

TERRÆNREGULERING

9.5 Terrænregulering

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

9.6 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNSVANDSHÅNDTERING

9.7 Renovation

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

9.8 Drænledning

Den på kortbilag 2 viste drænledning, som forløber hen over lokalplanområdet, skal respekteres og der må ikke bygges hen over den.

9.9 Regnvand

Regnvandsafstrømningen skal håndteres på egen grund og skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det samlede område kobles på kloaksystem.

9.10 Sø, forsinkelsesbassin

I den nordøstlige del af delområde A kan etableres en større sø, der kan anvendes som et forsinkelsesbassin. Bassinet skal udføres med impermeabel bund.

Ad. 9.8

Hvis man ønsker at omlægge eller lede vand til drænledningen, kræver det en tilladelse efter Vandløbsloven.

Ad 9.11

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

Ad 10.1

Jf. planlovens § 19, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Lavenergibebyggelse forstås som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Generel kommentar

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

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,

PARKOMRÅDET**9.11 Beplantning og parkudformning**

Den nordlige del af delområde B skal fastholdes med sin smukke og karakteristiske beplantning og parkudformning.

9.12 Træbeplantning, udtynding

I den østlige del af område B kan med fordel foretages en større udtynding af den tætte og kraftige træbeplantning, så de sikres en mere tryk og visuel sammenbinding med den øvrige del af Østparken.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

9.13 Belysning på veje og stier

Belysning på veje og stier må kun udføres som parkbelysning på lave standere.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

10.2 Kloakering

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

c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
 d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

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

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 5.1, 5.2 og 5.5.

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets udlagte areal til boligformål.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen 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, inden for boligområdet. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

11.4 Pligt

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

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 10 boliger er taget i brug.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1154 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 278ad, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 22. april 1965

Titel: Ekstrakt-afskrift af ubetinget skøde

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anven-

Ad 13.1

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

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

delsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (*lovbekendtgørelse nr. 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.

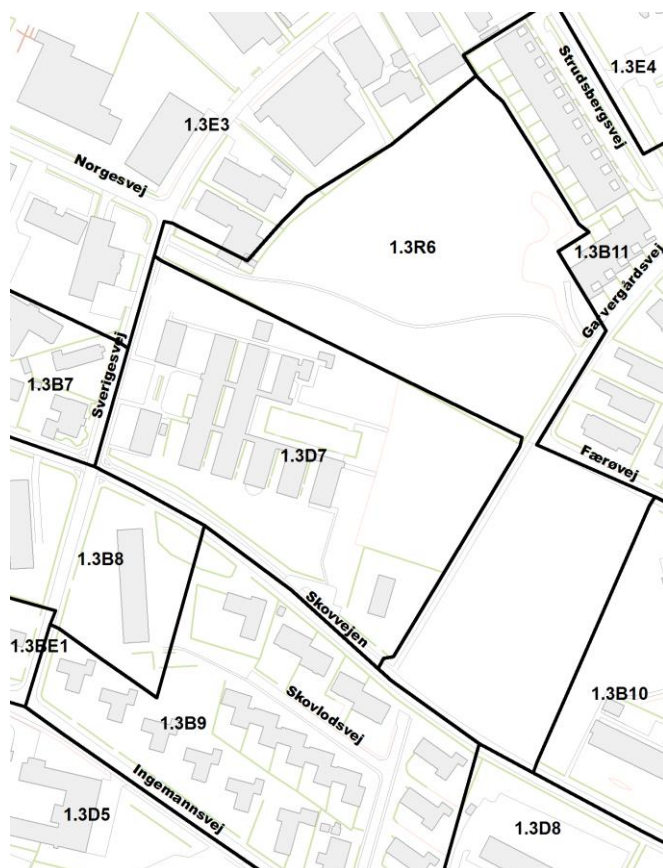
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1154

Lokalplan 1154 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 25. april 2016

Lokalplan 1157 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. august 2016.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 32 TIL SLAGELSE KOMMUNEPLAN 2013

Gældende rammekort



Kommuneplantillægget giver mulighed for bebyggelse til boligformål i en del af rammeområde 1:3D7, der i dag er udlagt til offentlige formål og rekreativt område.

Der er gennemført en idéfase (forudgående høring) fra den 27. august 2015 til den 10. september 2015. Slagelse Kommune modtog ingen henvendelser.

Gældende rammebestemmelser

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.3D7 og 1.3R6.

For 1.3D7 gælder:

Rammenavn: Hellig Anders Skole

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal/højde: 2½ etage

For 1.3R6 gælder:

Rammenavn: Østparken

Anvendelse Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Nyt rammekort



Nye rammebestemmelser

For 1.3B22 gælder:

Rammenavn: Sverigesvej/ Skovvejen

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Tæt-lav boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal/højde: 2 etager/ 8,5 m

For 1.3R6, Østparken, ændres alene områdets afgrænsning, mens rammebestemmelserne fastholdes.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 32

Foreløbig vedtaget af Slagelse Byråd i henhold til planlovens § 24 den 25. april 2016.

Endeligt vedtaget er i henhold til planlovens § 27 af Slagelse Byråd den 29. august 2016.

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.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

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 1154

Lokalplan 1154 har til formål at muliggøre en omdannelse af det kommunalt ejede areal, hvor den oprindelige Hellig Anders Skole fra 1966 ligger mellem Sverigesvej og Skovvejen, til boligformål. Arealet støder mod øst og mod nord direkte op mod 2 større grønne, rekreative områder, som indgår i lokalplanområdet. De grønne områder friholdes principielt for bebyggelse, men nytænkes aktivt ind i den ny boliglokalplan for området.

Baggrunden er, at der er konstateret PCB i indeklimaet i de tidligere skolebygninger og at en gennemgang af bygningerne har vist, at de med fordel kan tages ud af drift og nedrives. Sla-

gelse Kommune har følgelig besluttet, at skolebygningerne nedrives og at ejendommen derefter kan udstykkes og frasælges til boligformål.

Planen rummer i delområde A ca. 35 tæt-lave boliger, udformet som rækkehuse eller dobbelhuse i op til 2 etager (1, 1½ eller 2 etager), placeret langs Sverigesvej og langs Skovalleen i sydvestlige del af lokalplanområdet.

Boligområdet vejbetjenes fra Sverigesvej og områdets fælles opholdsareal er udlagt nordøst for boligvejen. Her er i tilknytning til vejens nord- og østside udlagt P-arealer, bl.a. som gæsteparkering.

På det fælles opholdsareal kan bl.a. etableres nærlegeplads og i den østlige del kan etableres en løsning for regnvandshåndtering i form af sø/forsinkelsesbassin.

For at muliggøre nye hustyper af "funkistypen" med høje facader, lav ensidig taghældning med zink, mørk tagpap eller med grønne tage og tagterrasser i en nutidig og enkel stil, er lokalplanens bebyggelsesregulerende og arkitektoniske bestemmelser udformet med en vis fleksibilitet.

Planen har også til formål at nytænke og sammenbinde eksisterende parkområde, delområde B, så det indgår i en naturlig og harmonisk sammenhæng med det ny boligområde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

I kommuneplanen fokuseres der for købstæderne bl.a. på fortætning i byen og i boligområder med plads til lys og luft og rekreative udfoldelsesmuligheder samt god tilgængelighed for bløde trafikanter.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområderne 1.3D7 og 1.3R6, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3D7

Rammenavn: Hellig Anders Skolen

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 2½ etage
 Øvrige bestemmelser: Ingen

Plannummer: 1.3R6
 Rammenavn: Østparken
 Anvendelse generelt: Rekreativt område
 Anvendelse specifik: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone

Lokalplan 1154 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.3D7, idet området er udlagt til offentlige formål. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 32

Områdets anvendelse ændres fra område til offentlige formål til boligområde.

Der er gennemført en idéfase fra den 27. august 2015 til den 10. september 2015. Kommunen modtog i alt ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 19.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet består i den sydvestlige del af de tomme skolebygninger, som er vejbetjent fra Sverigesvej. Skolen er mod nord og mod øst omgivet af grønne parkarealer.

Planområdet er mod nord afgrænset af et boligområde langs Strudsbergvej, bestående af rækkehuse i 2 etager, mod øst af en nyrenoveret parkbebyggelse, bestående af boliger i 4 etager og mod syd af Skovvejen, som grænser op mod det syd for liggende boligområde. Mod vest grænser lokalplanområdet op mod et erhvervsområde langs Sverigesvej.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger på hjørnet mellem Sverigesvej og Skovvejen. Sverigesvej, som vejbetjener området, er en mindre stikvej og Skovvejen forbinder de to større veje Smedegade mod nord og Grønningen mod syd.

En øst-vestgående sti forbinder Sverigesvej og Garvergårdsvej gennem parken, mens en nord-syd gåede cykel-/gangsti giver forbindelse fra Skovvejen mod nord.

Kollektiv trafikbetjening

Området betjenes af bus 901 og 902, der kører ad Ingemannsvej i begge retninger, hver halve time.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet skolebetjenes af Søndermarksskolen.

Landskabelige og rekreative forhold

Terrænet er lettere kuperet. Det nordlige offentligt tilgængelige parkareal er velplejet, og der er etableret en legeplads. Det østlige parkareal er meget tillukket på grund af meget tæt og høj beplantning, og fremstår derfor visuelt helt adskilt fra den øvrige del af Østparken.

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. 278ad, Slagelse Markjorder

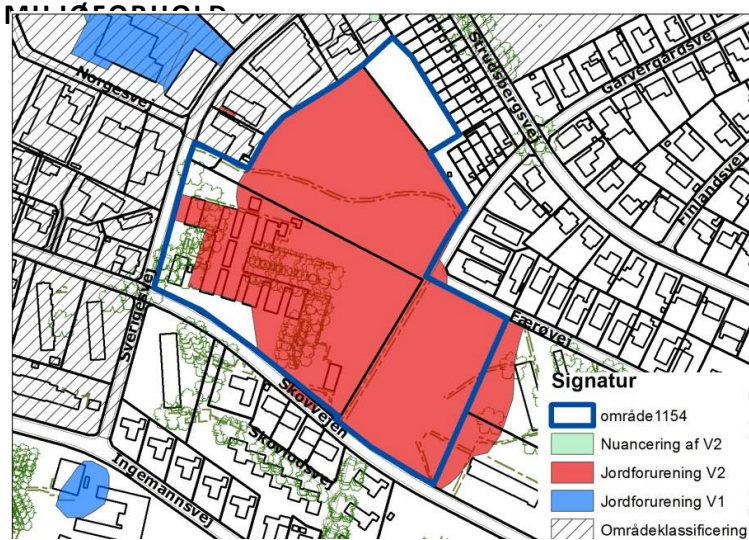
Tinglyst: 22. april 1965

Titel: Ekstrakt-afskrift af ubetinget skøde

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.



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

Forurening

Inden for lokalplanområdet er der registreret en jordforurening på vidensniveau 2, jf. Jordforureningsloven, (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*). Jordforureningen stammer fra en tidligere lossepladsaktivitet og omfatter langt størstedelen af lokalplanområdet.

Planlægningen af byggeri på arealet er rettet mod, at Slagelse Kommune kan meddele en § 8 tilladelse, jf. Jordforureningsloven, (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*). I forbindelse med gennemførelse af byggeprojekter skal de meddelte vilkår opfyldes.

Området er endvidere omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord.

Inden for det områdeklassificerede areal skal det sikres at, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*). 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.

Hvis der konstateres uforudset og anden forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*).

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

Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

STØJFORHOLD

Støjforhold

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger benyttes 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.

Mod nordvest grænser lokalplanområdet op mod et eksisterende erhvervsområde ved boligområdets indkørsel fra Sverigesvej. Der ses dog ikke problemer i den forbindelse, idet korrekt udført byggeri vil kunne overholde støjgrænsen på 30 bd(A) indendørs.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separat kloakeres og tilsluttes kommunal kloak.

Regnvandshåndtering

Der er væsentligt at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s pr. hektar opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige løsninger. Tilbageholdelseskravet gælder, uanset om der er tale om lokalplanområdets bebyggede eller ubebyggede arealer.

Ved udformning af et regnvandsbassin skal sikres, at brinkerne er flade med et anlæg 1:5 i gennemsnit. Dette er med til at øge forudsætningen for et alsidigt plante- og dyreliv i tilknytning til regnvandsbassinet, samtidig med at den visuelle oplevelse øges.

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.

Varmeplanlægning

Arealet er beliggende i SK Varmes forsyningsområde.

Byggeri skal forsynes med fjernvarme, hvis det skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Byrådet har dog, iflg. Planlovens § 19 stk. 4, pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, hvis byggeriet opfylder kravene til lavenergibyggeri.

Naturbeskyttelse

Inden for planområdet findes der ikke arealer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Området er ikke beliggende i Natura 2000-område og er ikke omfattet af fredning.

Habitatsdirektivets bilag IV

Inden for planområdet findes en del større og ældre træer, som kan have stor værdi for flagermus. Alle danske arter af flagermus er opført på Habitatsdirektivets bilag IV.

Af § 9.12 fremgår det, at en udtynding af den tætte og kraftige træbeplantning med fordel kan foretages. Der skal i forbindelse med en udtynding tages hensyn til, at eventuelle gamle træer i området potentielt kan være levested for flagermus (bilag IV-arter). De gamle træer uden for byggezonerne bør så vidt muligt bevares, hvis de er levested for flagermus.

I byggezonerne inden for lokalplanens delområde A er bevoksningerne plantet i 1970'erne. Det vurderes derfor, at træer i byggezonerne endnu ikke har nået en alder, som gør, at det vil være kritisk at rydde dem i forbindelse med et nybyggeri.

Det er således Slagelse Kommunes vurdering, at planen ikke vil medføre risiko for en væsentlig negativ påvirkning af eventuelle bestande af flagermus, så længe størstedelen af de gamle træer bevares.

Inden for det lokalplanlagte område findes ikke potentielle levesteder for andre arter på Habitatsdirektivets bilag IV.

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 byggeloven og bygningsreglementerne. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

KLIMA

Regnvand fra lokalplanområdet skal tilsluttes separat spildevandskloak. Regnvand, der ledes til regnvandskloak, skal neddroles til 2 l/s pr. hektar. Dette kræver et stort volumen, som evt. kan bestå af kanaler eller lign.

Regnvand skal ikke nedsives, men kan genbruges eller fordampes. Slagelse Kommune giver generelt ikke tilladelse til nedsivning af regnvand i Slagelse by på grund af forurening og høj grundvandstand og lokalplanområdet er dårligt egnet. Der kan udformes løsninger med synligt vand i terræn, forudsat det er udført med tæt bund.

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.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*):

”Lokalplansområdet er i størrelsesordenen små 5 ha, hvoraf ”Hellig Anders Skole” optager ca. 1½ i lokalplanområdets sydvestlige hjørne.

Af luftfoto fremgår, at denne del af Slagelse frem til minimum 1954 henligger som åbne marker, og ”Hellig Anders Skole” opføres først i 1966, og står nu foran nedrivning.

Hovedparten af lokalplansområdet synes således ikke at have været benyttet til bebyggelse i nyere tid.

Museet har ikke kendskab til registrerede fortidsminder præcist indenfor lokalplansarealet, og bortset fra en enkelt registrering af et løsfundet 1600-1700 tals (træ)-vandør umiddelbart udenfor lokalplansområdets nordlige grænse, så er der heller ingen registrerede fortidsminder i et større areal udenom lokalplansarealet.

Arbejdet med udarbejdelse af lokalplan 1154 er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser, men museet kan dog ikke på den baggrund blot frigive arealet til kommende anlægsarbejde/byggeri.

Museet vil anbefale gennemførelse af arkæologisk prøvegravning på arealet. Ud fra resultaterne af en sådan prøvegravning kan der udarbejdes en §25 udtalelse, der nærmere angiver i hvilket omfang arealet kan frigives, og hvor en sådan frigivelse vil være betinget af en egentlig udgravning, eller hvor man med fordel kan udlægge delarealer som grønne områder.”

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

LAVENERGI

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Nybyggeri skal etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes kollektiv varmforsyning.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 939 af 03.07.2013*) 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 § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

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.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

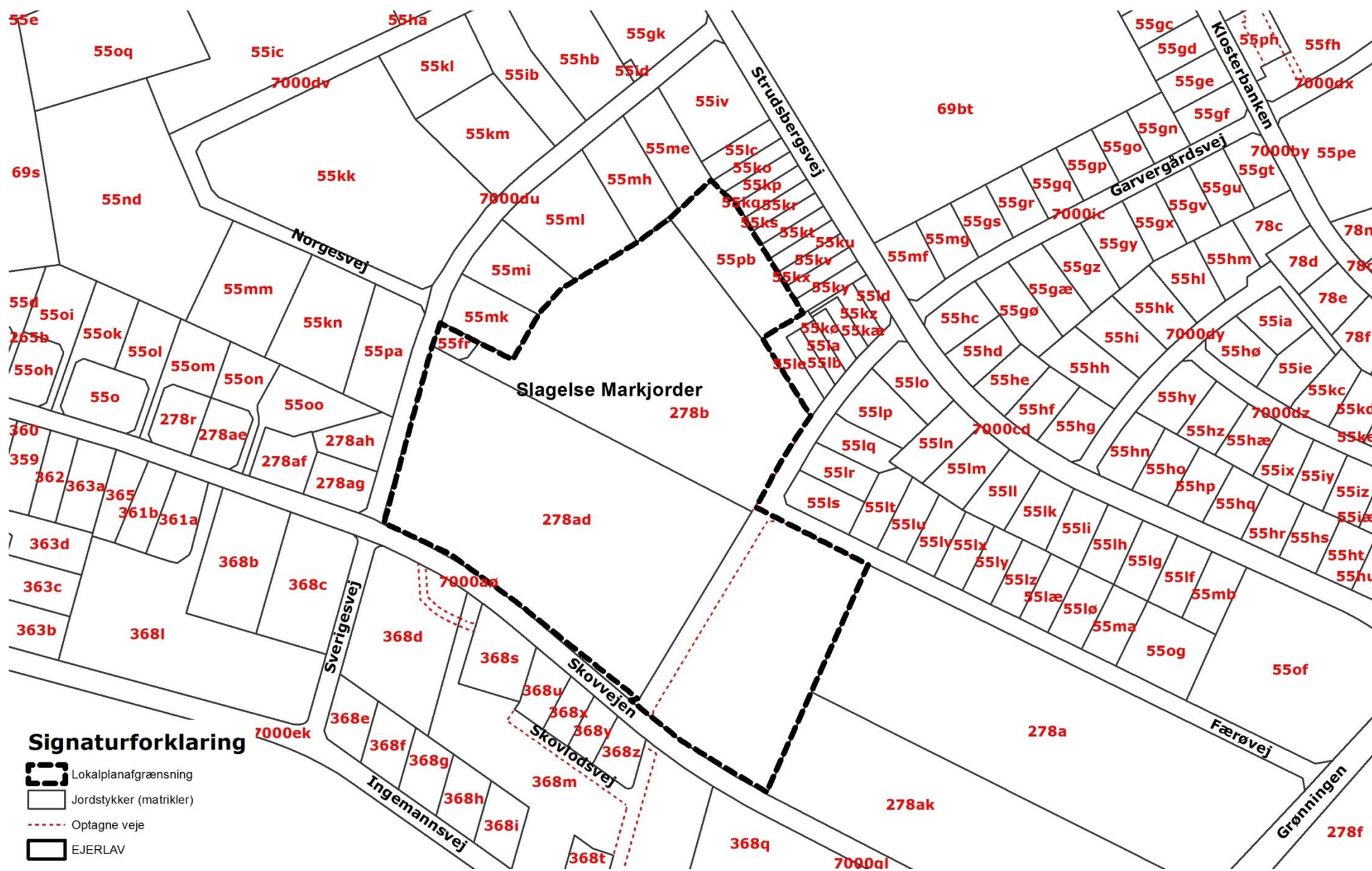
lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

En evt. klage skal sendes til:

Center for Vækst og Plan
Rådhuspladsen 11, st.
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

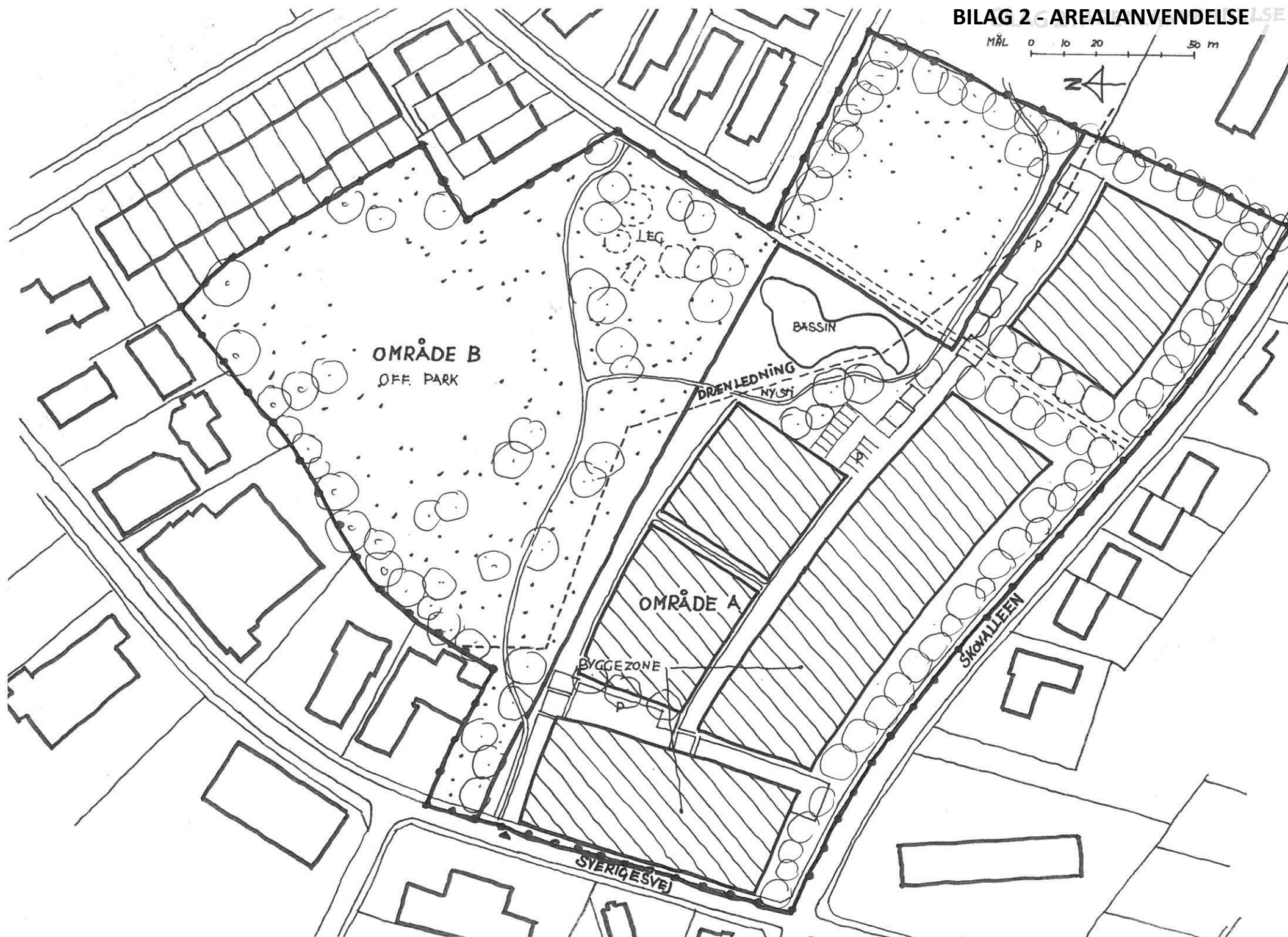
Slagelse Kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2 - AREALANVENDELSE

MÅL 0 10 20 50 m



OMRÅDE B
OFF. PARK

OMRÅDE A

BYGGEZONE

BASSIN

DRENLEDNING
NY/SØ

LEG

SKOVALLEEN

SYERIGESVEJ

BILAG 3 - ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 0 10 20 30 m

