



LOKALPLAN NR. 1148

BOLIGOMRÅDE GRÅSTENVÆNGET, SKÆLSKØR

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

FEBRUAR 2016

HER GÆLDER LOKALPLANEN

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan har til formål at udvide og ”modernisere” bestemmelserne for hvilke hustyper, der kan opføres inden for det allerede byggemodnede og delvist bebyggede parcelhusområde i Skælskør, som i dag er omfattet af lokalplan 137, Nye boligområder II og III øst for Guldagergård Bypark

Den nye lokalplan for området omfatter således alene en ændring af de arkitektoniske, materialemæssige og bebyggelsesregulerende forhold, hvad angår de enkelte parcelhustyper, der kan opføres inden for lokalplanområdet.

Bestemmelser fra den tidligere lokalplan, som vedrører andet, herunder bebyggelsesplanmæssige forhold etc., er derfor videreført uændret i den nye lokalplan 1148.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 4. december 2015 til den 29. januar 2016.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	14
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	14
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1148.....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	27
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	28
BILAG 3: MILJØVURDERINGSSCREENING	29

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 Plan og Byg. 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.



Lokalplanområdet i dag, set fra Træbjergvej med spredt bebyggelse langs Gråstenvænget.

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 lokalplanområdet til boligformål i form af individuelt opførte boliger med naturligt tilhørende garager, carporte, udhuse m.v.,
- 1.2 at** fastlægge udvidede bestemmelser for boligernes udformning, hvad angår arkitektur, materialer og farver,
- 1.3 at** fastlægge en hensigtsmæssig udstykningsplan for området med parceller af varieret størrelse og udformning,
- 1.4 at** udlægge areal til den nye adgangsvej fra Træbjergvej ind til boligområderne, samt boligveje internt i udstykningerne,
- 1.5 at** fastlægge de nye, offentlige hovedstier i området,
- 1.6 at** fastlægge et offentligt grønt område nord for de nye boligområder,
- 1.7 at** sikre deltagelse i den allerede oprettede grundejerforening for de nye boligområder til varetagelse af fælles opgaver i hele området.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1cv, 1cx, 1cy, 1cz, 1cæ, 1cø, 1da, 1db, 1dc, 1dd, 1de, 1df, 1dg, 1dh, 1di, 1dk, 1dl, 1dm, 1dn, 1do, 1dp, 1dq, 1dr, 1ds, 1dt, 1du, 1dv, 1dx, 1dy, 1dz, 1dæ, 1dø, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 3av, 3f, del af 1p, del af offentligt vejareal 7000t, Smidstrup by, Eggeslevmagle samt del af 6cr, Hesselby by, Eggeslevmagle samt alle parceller, der efter den 3. december 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kort nr. 2:

II. Boligområde – åben-lav.

III. Boligområde – åben-lav.

Områdebetegnelserne II og III stammer fra rammelokalplan 69 og er fastholdt for overskuelighedens skyld.

VIII. Offentligt, grønt område.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse af område II og III:

Områderne må kun anvendes til boliger i form af individuelt opførte parcelhuse med naturligt tilhørende udhuse, garager, carporte o.lign.

Der må kun opføres én bolig på hver grund.

3.2 Anvendelse af den enkelte ejendom.

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, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning el.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.

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

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykninger skal i princippet følge den på kort nr. 1 angivne udstykning.

Ingen grunde må udstykkes mindre end 700 m².

Sammenlægning af grunde eller deling af grunde med henblik på større parceller kan tillades.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Der er udlagt arealer til veje i området med beliggenhed, principielt som angivet på kort nr. 2.

Stamvejen J - K:

Vejudlæg: 10 m

Stamvejen er anlagt med ca. 6 m kørebane og 1,5 m fortov i den vestlige side. Resten anlægges som græsrabatter. Parklamper placeres i rabat mellem kørebane og fortov.

Kørebaner skal anlægges med fast belægning, så som asfalt, belægningssten, fliser el.lign. Fortove skal anlægges med belægningssten, fliser, granit el.lign. Vandrender/kantsten skal

anlægges i granit.

Boligveje:

Vejudlæg: 7,5 m i princippet som vist på kort nr. 2 med mulighed for indplacering af sideparkering efter behov.

Boligvejene er anlagt med 5 m kørebane og ca. 0,5 m rendesten i hver side. Resten anlægges som græsribat.

Kørebaner skal anlægges med fast belægning, så som asfalt, belægningssten, fliser el.lign. Vandrender skal anlægges i granit, dvs. enten brosten eller chaussersten.

Ved boligvejens krydsning, pkt. T på kort nr. 2, af det grønne fællesareal skal boligvejen udformes, så hastigheden nedsættes betydeligt, f.eks. ved anlæg af vejen i græsarmring, ophøjet felt eller lignende, således at de bløde trafikanter på stien har fortrinsret.

5.2 Veje

Ved pkt. U og W, kortbilag 2, skal vejene afsluttes med en vendeplads for renovationsbiler

5.3 Stier

Der udlægges arealer til nye stier i området med beliggenhed, principielt som angivet på kort nr. 2.

Offentlige hovedstier b-e og f-g skal udføres med adskilt cykel- og gangsti. Udlæg i alt 7 m. Cykelstierne skal anlægges med asfalt, mens gangstierne kan anlægges i grus, belægningssten, fliser el.lign. Centralt på stierne placeres træer og parklamper.

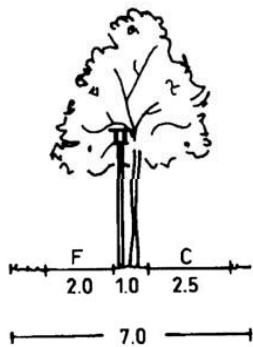
Øvrige stier udlægges i 2 m og 3 m, jf. kort nr. 2.

5.4 Parkering

Ved hver bolig skal på egen grund anlægges 2 parkeringspladser. Herudover kan der anlægges gæsteparkingspladser langs boligvejene efter behov.

5.5 Godkendelser

Byggemodningsprojekt skal særskilt godkendes af Byrådet.



Princip for hovedsti

§ 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. må kun udføres som parkbelysning.

Armaturer skal særskilt godkendes af Slagelse Kommune.

6.3 Kloakering

Mod nord i det offentlige, grønne område, delområde VIII, ligger eksisterende hovedkloakledning og regnvandsledning, som er vist på kort 2. I en bredde af mindst 2 m på hver side af ledningen må der ikke bebygges eller beplantes med træer eller buske med dybgående rødder.

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende separat kloaknet.

6.4 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasforsyning. Der kan dog dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibebyggelse.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggelinjer

Område II og III:

Al bebyggelse skal overholde de på kort 2 indtegnede byggelinjer på 3 m, idet der rundt omkring hvert delområde skal sikres en grøn zone til beplantning. Udhæng og lign. må ikke gå ind over byggelinjen.

Herudover skal placering af bebyggelse ske i henhold til byggelovens almindelige bestemmelser.

Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at der kun må etableres én overkørsel til hver parcel, samt at der på hver grund skal være mulighed for parkering af 2 biler, inkl. parkering i carport eller lign. Det betyder, at en tilbagerykning af carporten på f.eks. 5 m fra vejskel kan sikre den ekstra parkeringsplads.

7.2 Bebyggelsesprocent

Område II og III

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30.

OMFANG

7.3 Højder

Område II og III

Boliger må ikke opføres med mere end 1 etage.

Dog kan boliger på de 8 nordlige grunde i delområde II, op mod det offentlige grønne område langs Bøgevej/ Elmevej, og 4 boliger i den nordlige del af delområde III, endvidere tillades opført i 1½ etage, jf. kortbilag 2.

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m for 1½ etages boliger og 7,0 m for 1 etages boliger.

Boligers facadehøjde fastsættes i forhold til stuegulvskoten og må ikke overstige 3,5 m, målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tagflade. Der kan tillades større facadehøjde på specielle dele af bygninger, f.eks. tårne, karnapper og lign.

Såfremt bebyggelsen udføres med ensidig taghældning kan godkendes en maks. facadehøjde på 6,0 m i forhold til stuegulvskoten.

Carporte, garager, udhuse og lign. må ikke udføres med en facadehøjde større end 2,5 m.

Gavltrekanter på disse carporte, garager, udhuse og lign. må dog opføres med en kiphøjde på op til 4,6 m, såfremt de placeres med tagryggen parallelt med skel til anden boligparcel. Opføres carporte, garager og udhuse som en integreret del af boligen på ejendommen, kan

disse opføres med samme facadehøjde som boligen.

I så tilfælde skal bygningerne dog holdes 2,5 m fra nabo- og stiskel. Bebyggelse skal i videst muligt omfang følge det naturlige terræn, dog kan der i forbindelse med byggermodning foretages en udjævning af terrænet, således at de laveste områder opfyldes.

Bygningsmyndigheden fastsætter niveauplan for de enkelte parceller. Uanset de ovenfor anførte bygningshøjder fastsættes maks. gulvkote til 20 cm over det fastlagte niveauplan. Frie sokler må maks. være 50 cm.

7.4 Tagform

Område II og III

Tage skal udføres med en taghældning mellem 5° og 50°.

På 1 etages boliger skal taghældning udføres mellem 5° og 35°. På 1½ etages boliger kan taghældning opføres op til 50°.

Bygningernes tagform kan udføres som sadeltage (symmetriske eller asymmetriske), som pyramidetag, som tage med ensidig taghældning eller som tagflader forskudt i forhold til hinanden.

Tage på carporte, garager, udhuse og lign. skal ligeledes udføres som sadeltage, pyramidetag eller som tage med ensidig taghældning mellem 5° - 50°.

Karnapper, indgangspartier, drivhuse og lign. under 10 m² er helt undtaget bestemmelserne om tagudformninger.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Område II og III

Ydervægge skal udføres i teglsten, som blank mur, som filtset teglstensmurværk eller som træbeklædning. Træhuse med udseende af bjælkehuse kan ikke tillades.

Facadefarver skal fremstå i dæmpede farver fra hvid til lyse grå til sorte nuancer, okkergule til

rosa og røde/ rødbrune farver.

Herudover kan anvendes naturlige træfarver, f.eks. lærketræ, cedertræ eller lign.

Vinduer og døre skal udføres i træ eller alu/ træ.

Carporte, garager, udhuse og lign. kan udføres i samme materialer og farver, som gælder for hovedhuse.

Indgangspartier, karnapper, udestuer og lign. samt drivhuse af sædvanligt omfang kan udføres helt i glas.

TAGE

8.2 Tage

Område II og III

Tage på boliger skal dækkes med røde eller blådæmpede teglsten eller røde eller sorte beton-tagsten. Tagsten må ikke være engoberede eller glaserede - stærkt reflekterende/ skinnende.

Tagstenens glansværdi må ikke overstige 20.

Herudover kan tagdækning godkendes udført som sort eller koksgrå listet tagpap, zink eller som grønt sedumtag.

Mindre tagflader kan dækkes med glas.

Tagrender skal udføres som zink- eller stårender.

8.3 Solceller

Der må opsættes solceller på tagflader, forudsat de udføres af blændfrit materiale og med indfatninger, der farvemæssigt afstemmes efter tagmaterialets farve. De skal som udgangspunkt placeres parallelt med tagfladen eller facaden.

Solceller, der placeres på jorden, kan tillades i det omfang de ikke er til synsmæssig genevirkning for omboende samt fra offentligt tilgængelige arealer.

8.4 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HAVEAREALER

9.1 Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer på de enkelte parcelhusgrunde i boligområdet må kun anvendes som havearealer.

9.2 Oplagring

Oplagring samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og større både må ikke finde sted.

9.3 Terrænregulering

Der må ikke i området foretages terrænreguleringer større end $\pm 0,5$ m i forhold til det i forbindelse med byggemodningen godkendte terræn uden Byrådets tilladelse.

HEGN

9.4 Hegn

Område II og III

Hegn i og langs vej-, sti og naboskel må kun etableres som levende hegn/hække/buske. Til støtte for beplantning kan opsættes lave trådhegn i max. 1,2 m's højde.

Dog kan ejerne, såfremt man er enige, indgå aftale om opsætning af faste hegn, f.eks. plankeværker, hegnsmure o.lign. internt i naboskel mellem to ejendomme.

Hække og buske langs veje og stier skal plantes mindst 30 cm inde på egen grund og skal stedse holdes på egen grund.

FÆLLESAREALER

9.5 Fællesareal

Det grønne fællesareal med sti mellem boligområderne II og III skal etableres med græs og evt. spredt beplantning.

9.6 Område VIII – offentligt grønt område

Anlægges som åbent, grønt område med græs samt løvfældende buske og træer. Det eksisterende plantebælte langs områdets nordlige grænse kan bibeholdes, dog skal træer og buske med dybtgående rødder fjernes indenfor 2 m på hver side af de eksisterende regnvands- og spildevandsledninger, jf. § 6.3. Gennem arealet anlægges en hovedsti.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Tilslutning til naturgasnet

Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive naturgasnet efter Byrådets nærmere anvisning. Dog er lavenergihuse fritaget for tilslutningspligten.

10.2 Fællesantenne

Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

10.3 Etablering af veje og fællesarealer områder

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 5 angivne veje og stier er anlagt.

Endvidere skal det i § 9.5 nævnte grønne fællesområde samt det i § 9.6 nævnte offentlige område være etableret med græs, beplantning og stier senest 1 år efter bebyggelsen tages i brug.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der er oprettet en grundejerforening for de to eksisterende boligområder I og VI. Samtlige grundejere – bortset fra ejeren af matr. nr. 3f – indenfor denne lokalplans område er pligtige til at være medlemmer af denne grundejerforening. Grundejerforeningen skal senere omfatte de resterende to boligkvarterer, således at områdets veje, stier og fællesarealer drives i fællesskab af alle seks boligkvarterer.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles, grønne arealer herunder kvarterlegeplads i området.

De offentlige hovedstier samt det offentlige grønne område VIII vedligeholdes af kommunen.

11.3 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.4 Opkrævning

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 5 og § 9 nævnte fællesanlæg.

11.6 Byrådets godkendelse

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af lokalplan nr. 137, Nye Boligområder II og III øst for Guldagergård Bypark

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1148 ophæves lokalplan 137, Nye boligområder II og III øst for Guldagergård, tinglyst 10. oktober 2006, i sin helhed.

12.2 Servitutter til ophævelse.

Der ophæves ingen servitutter.

12.3 For alle ejendomme i lokalplanområdet fortrænges de privatretlige servitutter, som er i strid med lokalplanen.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

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. 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 1148

Lokalplan 1148 er en administrativt udarbejdet lokalplan. Dette betyder, at den vedtages administrativt på vegne af Slagelse Byråd.

Lokalplan 1148 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 1. december 2015.

Lokalplan 1148 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den

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 1148'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

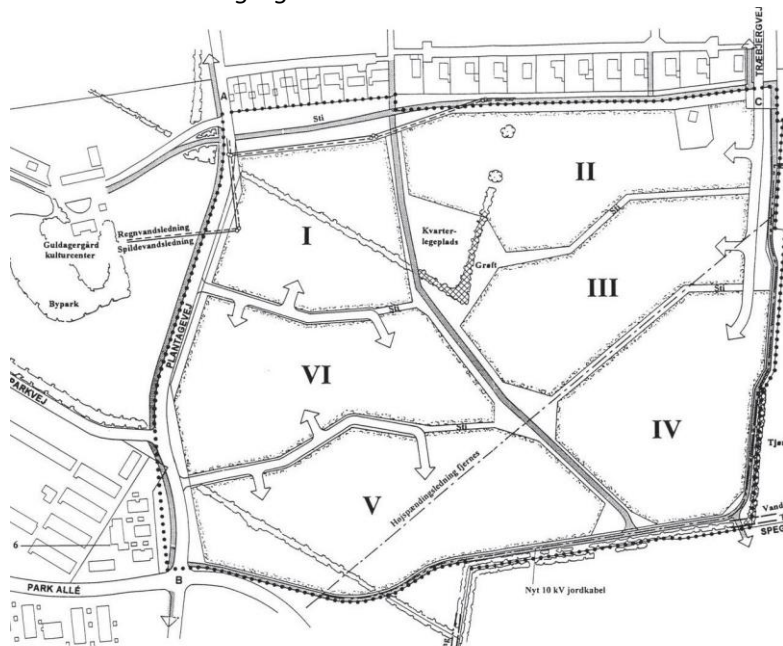
Lokalplanens baggrund

I 1994 udarbejdede Skælskør Kommune en overordnet rammelokalplan nr. 69 for et større nyt boligområde ved Guldagergård.

Planen, som omfatter 6 delområder til boligbebyggelse, indeholdt den overordnede disponering af arealet med fastlæggelse af vej- og stianlæg samt fælles grønne arealer med central kvarterlegeplads.

Rammelokalplanen er efterfølgende fulgt op af mere detaljerede lokalplaner for de enkelte boligområder:

Områdekort fra lokalplan 69, Rammelokalplan for nyt boligområde ved Guldagergård.



- Lokalplan 132 fra 2005, omfatter delområderne I og VI, i alt 60 parcelhusgrunde. De 44 grunde er bebyggede, restrummeligheden er ca. 25%.
- Lokalplan 137 fra 2006, omfatter delområderne II og III, i alt 56 parcelhuse, de 12 grunde er bebyggede, restrummeligheden er ca. 80%.
- Lokalplan 1001 fra 2007 omfatter delområde V i alt 60 tæt lave boliger. Området er ikke byggemodnet og ibrugtaget.

Nærværende lokalplans område er i dag omfattet af lokalplan 137, Nye boligområder II og III øst for Guldagergård Bypark. Området er fuldt byggemodnet, og i perioden 2006-2007 blev der opført 12 parcelhuse, som ligger spredt på arealet.

Under den generelle boligkrise gik udbygningen af området i stå, og de ubebyggede grunde blev overtaget af Finansiell Stabilitet.

Der har senest i 2014/15 været udtrykt ønske om dispensationer/ændring af gældende lokalplanbestemmelser, hvad angår planens klare opdeling mellem område for træhuse og område for muret byggeri.

Lokalplanen formål

Nærværende lokalplan 1148 har alene til formål at "modernisere" og udvide hustypebestemmelserne i forhold til de muligheder, der ligger i den nu gældende lokalplan 137.

Da lokalplanen kun beskæftiger sig med arkitektoniske/materiemæssige og bebyggelsesregulerende forhold, hvad angår de enkelte parcelhuse, er alle andre bestemmelser fra tidligere lokalplan, som vedrører bebyggelsesplanmæssige forhold, derfor videreført uændret til den ny lokalplan 1148.

Lokalplanen indhold

Gennem de seneste år har mange typehusfirmaer set et ændret behov hos købere af parcelhuse, og der er følgelig udviklet en række nye hustyper, som i dag ikke vil kunne opføres efter de gældende mere traditionelle hustypebestemmelser i lokalplan 137.

Heriblandt såkaldte "funkis-huse" med høje facader, skrå lofter og lav, ensidig taghældning med zink eller mørk listet tagpap, udført i en nutidig og enkel stil.

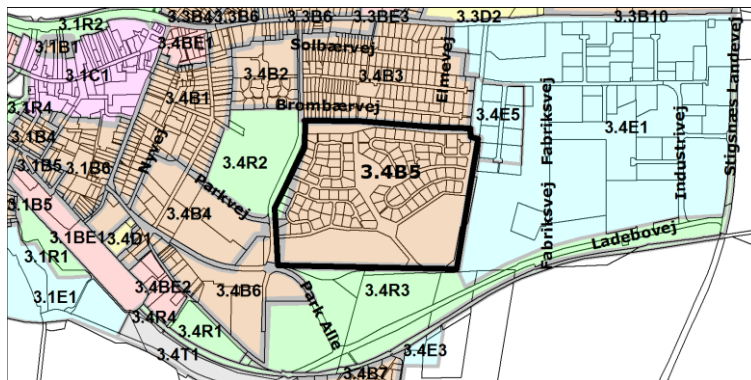
At der under tiden er behov for at "modernisere" sådanne hustypebestemmelser/materialebestemmelser ses bl.a. også af, at der i den gældende lokalplan 137, inden for

delområde II, som alene er udlagt til opførelse af træhuse, siden 2006 kun er opført 4 træhuse på de 34 grunde.

Der har generelt ikke i de seneste 10 år været samme efterspørgsel på træhuse som tidligere, og i stedet er der givet en generel dispensation til, at der inden for dette delområde også kan tillades opført muret byggeri.

Lokalplanen indeholder i § 7, Bebyggelsens placering og omfang og i § 8, Bebyggelsens udseende, bestemmelser som giver mulighed for at opføre boliger i ny arkitektur og i nye kvalitetsmaterialer ud over de i dag mulige.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler del af rammeområde 3.4B5, hvorom gælder:

Plannummer: 3.4B5

Rammenavn: Guldborgvænget m.fl.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav, 40 for området som helhed for tæt-lav.

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan 1148 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er i dag omfattet af lokalplan 137, Nye boligområder II og III øst for Guldagergård

Bypark. Lokalplan 137 ophæves i sin helhed i forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Området er ligeledes omfattet af lokalplan nr. 69, Ramme lokalplan for et nyt boligområde ved Guldagergård.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, der gælder for alle arealer indenfor ca. 3 km fra Storebælt. Det lokalplanlagte område ligger imidlertid på den østlige side af Skælskør by med tæt bymæssig bebyggelse mellem fjorden og det nye boligområde. Dvs. at området på ingen måde opleves sammen med Storebæltskysten og fjordlandskabet ind langs Skælskør Fjord. Da der ikke planlægges for højere byggeri end max. 1½ etage, max. bygningshøjde 8,5 m, har lokalplanen således ingen betydning for oplevelsen af kystområdet ved Skælskør by.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Området blev i 1994, gennem en rammelokalplan udlagt, til parcelhusområde. Boligområdet ligger meget attraktivt som en del af et større boligområde med Guldagergård Bypark, Skulpturpark og Internationalt Keramisk Center som nærmeste nabo mod vest. I 2006 blev godkendt en detaljeret lokalplan 137 for rammelokalplanens område II og III. Området er bygge-modnet og en udbygning blev påbegyndt i 2007. Der er inden for området opført parcelhuse på 12 af de udstykkede 56 parceller.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes fra Næstvedvej og Træbjergvej.

Kollektiv trafikbetjening

Næstvedvej ligger ca. 300 m nord for området, som er betjent af buslinjerne 460 mod Korsør og 670 mod Næstved.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet hører under distriktet for Skælskør Skole.

Der er 3 dagtilbud for børn i Skælskør – Hesselgården, Slagelse dagpleje og Børnehuset Møllebakken.

Landskabelige og rekreative forhold

Terrænet er forholdsvis fladt og har henligget som dyrket mark, indtil byggemodning blev igangsat i 2007.

Servitutter

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

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

MILJØFORHOLD

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

Forurening

Der er ikke registreret jordforurening på området. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres.

I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejde på grunden, skal jordforureningslovens § 72b (*lovbekendtgørelse nr. 1427 af 04.12.2009*) overholdes.

Grundvand

Arealet er udpeget som område for 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

Støj fra erhvervsområdet øst for boligområderne vil være minimalt, da der i lokalplan nr. 71

for erhvervsområdet netop er taget højde for en zonerings ind mod boligområdet, således at støjgener undgås i videst mulige omfang. En del af erhvervsområdet er i overensstemmelse med denne zonerings udlagt til håndværksvirksomheder med mulighed for bolig for ejeren.

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.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes kommunal kloak. Overfladevand ledes til Spegerborg-renden via eksisterende udligningsbassin. Sort spildevand afledes til rensningsanlægget i Skælskør.

Regnvandshåndtering

Ved udbygning af området skal spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s pr. hektar opfyldes og der bør planlægges for miljøvenlige løsninger.

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 nord for de nye boligområder ligger eksisterende hovedkloakledning og regnvandsledning.

Disse tekniske anlæg og deres reservationszoner skal respekteres. Dette betyder, at plantebæltet, der er etableret hen over disse ledninger skal udtyndes, således at træer og buske med dybtgående rødder skal fjernes indenfor en afstand af ca. 2m til hver side af ledningerne.

Varmeplanlægning

I gældende varmeplan ligger området i forsyningsområde for naturgas.

Byrådet kan dog dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

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.

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 i 2006 indhentet en udtalelse fra daværende Sydvestsjælland Museum henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*).

Museets kontrol i arkiverne viste, at der indenfor lokalområdet ikke er registreret kendte ikke-synlige fortidsminder.

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

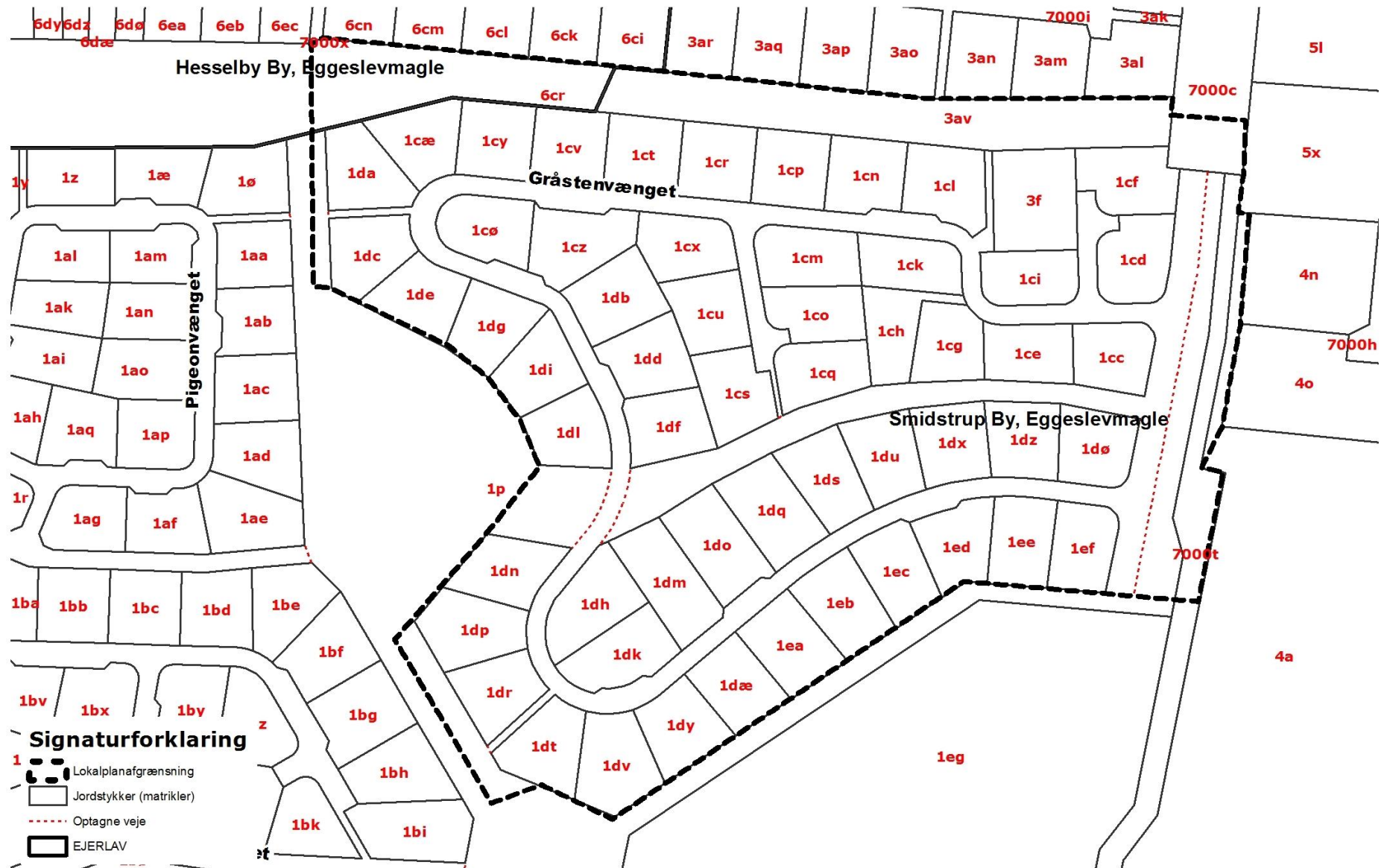
I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 939 af 3. juli 2013, skal der udarbejdes en miljøscreening, når myndighed i medfør af lovgivningen tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer, med mindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer.

Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsskemaet, 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, hvorvidt 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 eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: OMRÅDEPLAN



