



LOKALPLAN NR. 1171

BOLIGOMRÅDE ENGDRAGET
TIDSELBJERGET, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2017

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1171 er en projektlokalplan, der giver mulighed for opførelse af 126 nye boliger i en tæt lav bebyggelse. I lokalplanen fastlægges områdets anvendelse samt retningslinjer og principper for bebyggelse, friarealer, veje og stier mm.

Lokalplanen viderefører og detaljerer de overordnede retningslinjer i rammelokalplanen for Tidselbjerget (lokalplan 1111), som afspejler visionen om en ny bydel, hvor aktivt udeliv kan forenes med miljø- og energirigtige boliger i grønne omgivelser.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 28. april 2017 til den 23. juni 2017.

Slagelse Kommune har modtaget 7 høringsvar i offentlighedsperioden. Høringsvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Udlæg til ny adgangsvej parallelt med Holbækvej (vejstrækning C-D) gøres kortere. Den nye adgangsvej vil med ændringen kun betjene de matrikler langs Holbækvej, der ligger nordligst i forhold til lokalplanområdet.
- I lokalplanområdets sydøstligste hjørne udlægges et vejareal (vejstrækning E-F) ud for stikvejen til Valmuevej for at muliggøre vejbetjening af en tilgrænsende ejendom.
- På arealet mellem disse to vejstrækninger udlægges sti.



ENGDRAGET, TIDSELBJERGET, SLAGELSE

Indhold

DET HANDLER PLANEN OM	2
OFFENTLIG HØRING	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	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 1171.....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	18
BILAG 1: MATRIKELKORT	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	33
BILAG 4: PRINCIP FOR TERRÆNREGULERING	34

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 Slagelse Kommunes planafdeling, 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.



Lokalplanområdet i dag set mod sydvest fra Hvedevej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) 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 med tilhørende fællesfaciliteter,
- 1.2 at fastlægge principperne for placering og omfang af bebyggelse, friarealer, vej- og stiforløb samt parkering,
- 1.3 at fastlægge principper for bebyggelsens udformning og udseende, der sikrer en god arkitektonisk helhedsvirkning i den ny bebyggelse.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

Del af 118b, del af vejareal 7000II,

samt alle parceller, der efter den 28. april 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet underinddeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 3.2

Det grønne fællesareal i delområde 2 er en del af det overordnede landskabsbånd gennem Tidselbjergområdet og skal indeholde LAR-løsninger (regnvandsbassin mm), et område med frugt- eller bærbepantning og eventuelt et eller flere mindre arealer til rekreative aktiviteter, f.eks. boldbane, motionsområde mm.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.2

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter i forbindelse med endelige fastlæggelse af områdets vejforløb. Fastlæggelse af vejtilslutningers bredde og hjørneafskæringer vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål og tilhørende fællesfaciliteter, herunder aktivitetshus og friarealer.

3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til grønt fællesareal.

3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 må kun anvendes til vej, sti og grønt fællesareal.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

For området gælder, at delområderne 1, 2 og 3 må udstykkes til selvstændige ejendomme. Matrikelskel skal i tilfælde af udstykning følge delområdeafgrænsningen vist i kortbilag 2. De nye matrikler må ikke yderligere udstykkes.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Vejadgang**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hvedevej.

5.2 Adgangsveje

Der udlægges adgangsveje som vist i princippet på kortbilag 2: Vejstrækning A-B, C-D og E-F.

Vejstrækning A-B skal etableres med gennemkørsel fra Hvedevej til vejstrækning C-D.

Vejstrækning E-F må anvendes til adgangsvej for 1 ejendom (matr. nr. 134e jf. kortbilag 1 – beliggende uden for lokalplanområdet). Der skal til enhver tid være adgang til sti mellem vejstrækning E-F og C-D, jf. § 5.5.

5.3 Boligveje

Der udlægges areal til boligveje som vist i princippet på kortbilag 2.

5.4 Vejbredder

Vejstrækninger A-B og C-D: 5,5 m samt fortov/sti i vejens ene side.
Boligveje i delområde 1: 5 m uden fortov.

STIER

5.5 Stier

I delområde 1 må der etableres stier i fælles friarealer som vist i princippet på kortbilag 2.

I delområde 2 (det grønne fællesareal) udlægges en hovedsti som vist i princippet på kortbilag 2. Hovedstien skal have en bredde af minimum 3 m, heraf skal 2,5 m være befæstet. Hovedstien skal have tilslutning til Hvedevej som vist i princippet på kortbilag 2.

I delområde 3 udlægges sti mellem vejstrækning C-D og vejstrækning E-F som vist i princippet på kortbilag 2.

PARKERING

5.6 Etablering af parkeringspladser

Der skal etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

5.7 Placering af parkeringspladser

Til den enkelte bolig placeres 1 parkeringsplads ved boligen.

Øvrige parkeringspladser etableres i fælles parkeringsarealer jf. kortbilag 2.

5.8 Handicapparkeringspladser

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 7 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal mindst 3 handicapparkeringspladser have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Ad 5.5

Bestemmelsen omhandler stier for fodgængere og cyklister.

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Hovedstien gennem det grønne fællesareal i delområde 2 vil blive en del af det overordnede stinet i Tidselbjergområdet. Hovedstierne placeres i de grønne fællesarealer, der som et gennemgående landskabsbånd forbinder de forskellige boligområder.

Ad 5.9

Ønsket om lige tilgængelighed for alle betyder, at der skal tages hensyn til tilgængeligheden i f.eks. valg af belægningsmaterialer.

Ad 5.10

Lokalplanen stiller ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men det ønskes, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgange som muligt.

TILGÆNGELIGHED

- 5.9** Veje, stier og parkeringsarealer skal udformes og anlægges med lige tilgængelighed for alle.

BEFÆSTELSE**5.10 Befæstelse af veje, stier og parkeringsarealer**

Veje, stier og parkeringsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Til stier og parkeringsarealer skal der i relevant omfang vælges permeable belægninger.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Der skal i området opsættes en transformatorstation, placeret i princippet som vist på kortbilag 2.

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe mv.) skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen og placeres mod vej.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.4 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige arealer, veje og stier.

Ad 6.5

Området er tidligere udlagt til varmforsyning med naturgas, men nugældende bygningsreglement (BR 2015) giver ikke mulighed for etablering af naturgasnet eller opvarmning af nye bygninger med gasfyr. Individuel varmforsyning kan derfor f.eks. være jordvarme eller varmepumpe.

Ad 6.7

Jordbundsundersøgelser viser, at der er begrænsede muligheder for nedsivning i Tidselbjergområdet. Det ønskes derfor, at overskydende regnvand holdes på terræn og afledes til lokale regnvandsbassiner, som placeres i naturlige lavninger og fordybninger i landskabet. Her vil vandet blive rensset, før det ledes videre via regnvandsledning til Gudum Å.

Ad 7.1

Byggefelterne for områdets bebyggelse er placeret i lokalplanområdets højtliggende areal, mens det grønne fællesareal og regnvandsbassin mm. er placeret i det lavtliggende. Derved understøttes oplevelsen af landskabets højdeforskelle, hvilket er i overensstemmelse med visionen for Tidselbjergområdet.

6.5 Varmeforsyning

Nye bygninger skal som udgangspunkt varmforsynes individuelt. Forsyning med fjernvarme eller via fælles varmecentral (ved etablering af en samlet bebyggelse) kan ske efter et konkret projektforslag godkendt af Slagelse Kommune i henhold til varmforsyningsloven.

6.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandskloak.

6.7 Regnvandshåndtering

Afledning af overfladevand skal håndteres på egen grund med løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR). Overfladevandet skal ledes til et regnvandsbassin i det grønne fællesareal i delområde 2. Principiel placering af regnvandsbassinet fremgår af kortbilag 2.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

Bestemmelsen gælder også småbygninger som redskabsskure, cykelskure, overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv.

OMFANG

7.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for delområde 1.

7.3 Hustype

Boligbebyggelsen skal opføres som rækkehuse opdelt i klynger. Aktivitetshus/fælleshus må opføres som en selvstændigt beliggende bygning inden for det dertil reserverede byggefelt jf.

kortbilag 2.

Småbygninger skal planlægges og opføres som en del af den samlede bebyggelse.

7.4 Etageantal

Bygninger må opføres i op til 2 etager.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.6 Terrænregulering

I området må der udføres terrænregulering op til +/- 2,1 m. En samlet niveauplan for området som helhed skal udarbejdes efter det princip, der er vist i lokalplanens kortbilag 4, og godkendes af Slagelse Kommune forud for udførelse af terrænreguleringen.

7.7 Tilgængelighed, adgang til bebyggelse

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap. Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

Ad 7.6

En udbygning af lokalplanområdet som vist på illustrationsplanen i kortbilag 3 vil kræve en terrænregulering, som visse steder når op til +/- 2,1 m i forhold til eksisterende terræn. Regulering af terrænet er nødvendigt for at opfylde krav til tilgængelighed for boligveje og udearealer og for at sikre gode betingelser for regnvandshåndtering.

Ad 8.1

Farvesætning af bebyggelsens facader skal ske med henblik på at skabe en god helhedsvirkning i områdets bebyggelse og i forhold til omgivelserne.

Ad 8.2

Bestemmelsen skal sikre en god helhedsvirkning i områdets bebyggelse. Det betyder ikke, at alle facader skal udformes ens, men at der skal være sammenhæng i den arkitektoniske bearbejdning af udtrykket, f.eks. i materialevalg, formsprog mv.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Farver

Facadefarver skal udføres efter et samlet forslag godkendt af Slagelse Kommune.

8.2 Facadeudformning

Facader skal tilpasses hinanden inden for samme ejendom. Bestemmelsen gælder også aktivitetshus/fælleshus og småbygninger.

Ad 8.5

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

Ad 8.6

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

8.3 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,4 m.

TAGE
8.4 Taghældning og tagform

Boligerne skal udføres med ensidig taghældning mellem 0° og 30° i forhold til det vandrette plan.

Aktivitetshus/fælleshus må opføres med taghældning mellem 0° og 45°. Tag på aktivitets-hus/fælleshus må udføres som saddeltag.

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal være af tagpap. Tage kan også etableres som såkaldte sedumtage (grønne tage).

SOLCELLER
8.6 Solceller

Der må opsættes solceller på bygninger. Solceller skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Solceller på facade skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage. Ved taghældninger over 10° skal solceller nedfældes i tagprofilen.

Solceller må ikke placeres på jorden.

SKILTE
8.7 Skilte

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

Ad 9.1

Rammelokalplanen for Tidselbjerget – lokalplan 1111 – fastsætter, at fællesarealer skal udlægges til grønne områder med opholds- og legemuligheder. Desuden skal stier og fællesanlæg i relevant omfang indeholde LAR-løsninger. Disse kan f.eks. omfatte permeable belægninger, åbne grøfter og kanaler, regnvandsbassiner mm.

Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning mv. er vist.

Ad 9.4

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer, herunder fælles opholdsarealer, disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

FÆLLES FRIAREALER

9.1 Fælles friarealer

I delområde 1 skal der udlægges fælles friarealer med opholds- og legemuligheder mellem de enkelte boligklynger.

Delområde 2 udlægges som grønt fællesareal. Delområdet må ikke bebygges.

9.2 Indretning af fælles friarealer

Fælles friarealer skal indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet plan for området.

9.3 Legeplads

Der skal i de fælles friarealer i delområde 1 anlægges legepladser eller legeområder indrettet med redskaber eller andre faciliteter til leg.

9.4 Belysning

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for de enkelte delområder.

Belysning på offentlige arealer skal etableres som lavenergibelysning.

9.5 Oplag

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

BEPLANTNING

9.6 Beplantning, delområde 1

Ny beplantning i fælles friarealer skal være egnskarakteristiske og hjemmehørende træer og buske.

Ad 9.7

I de grønne fællesarealer i Tidselbjergområdet er det ønsket, at der udlægges områder med frugt- og bærbeplantning. I disse områder sættes træer og evt. buske i en planlagt struktur – i modsætning til mere vildtvoksende områder, f.eks. enge.

Ad 9.9

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

Ad 9.11

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Bassindybden bør ikke overstige 1 m.

Regnvandsbassinet indgår i den overordnede struktur for LAR-løsninger i Tidselbjergområdet og som rekreativt element i det overordnede landskabsbånd gennem Tidselbjergområdet.

9.7 Beplantning, delområde 2

I den østlige del af delområde 2 skal der udlægges et område til frugt- og bærbeplantning, jf. kortbilag 2.

HEGN
9.8 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter.

RENOVATION
9.9 Renovation

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

REGNVANDSHÅNDTERING
9.10 LAR-løsninger

Ubebyggede arealer skal indeholde løsninger til afledning og forsinkelse af overskydende overfladevand jf. § 6.7.

Befæstede opholdsarealer og fællesanlæg skal i relevant omfang udføres med permeable belægninger.

9.11 Regnvandsbassin i delområde 2

I delområde 2 skal der anlægges et regnvandsbassin til forsinkelse af overfladevand. Regnvandsbassinet skal anlægges som en lille sø og udformes, så det indpasses naturligt i landskabet. Brinkernes hældning må maksimalt være 1:5. Principiel placering af regnvandsbassinet er vist på kortbilag 2.

Generel kommentar

Jf. byggerlovens § 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,
- 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 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret varmforsyning jf. § 6.5. Ved etablering af fælles varmforsyning, herunder fjernvarme, må ny bebyggelse ikke tages i brug, før den er tilsluttet det kollektive varmforsyningsanlæg.

10.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloak, jf. § 6.6.

10.3 Vejadgang og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

Ved deletapers ibrugtagning skal mindst 1 parkeringsplads pr. bolig være etableret. Ved endelig ibrugtagning skal alle parkeringspladser være etableret.

10.4 Regnvandshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsninger til afledning af overfladevand (LAR) i overensstemmelse med § 6.7.

10.5 Grønt fællesareal

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det grønne fællesareal i delområde 2, jf. den viste afgrænsning på kortbilag 2, er etableret.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Fælles grundejerforening

Der skal oprettes en fælles grundejerforening for Tidselbjerget. Grundejere inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være medlem af denne fælles grundejerforening.

11.2 Oprettelse

Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når det kræves af Slagelse Kommune.

11.3 Opgaver

Den fælles grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af Tidselbjergområdets grønne fællesarealer, stier i de grønne fællesarealer samt anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR), herunder både åbne anlæg og lukkede vandledninger.

Inden for lokalplanområdet skal den fælles grundejerforening forestå drift og vedligeholdelse af grønne fællesarealer, stier samt LAR-anlæg i det område, der er markeret som delområde 2 jf. kortbilag 2.

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

11.4 Vedtægter

Vedtægter for den fælles grundejerforenings samt ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

11.5 Foreningens størrelse

Den fælles grundejerforening skal, efter krav fra Slagelse Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

Ad 11.4

Ved godkendelse af en grundejerforenings vedtægter og ændringer heraf forholder Slagelse Kommune sig kun til paragraffer, der vedrører de opgaver og forpligtelser, som lokalplanen beskriver, at foreningen skal varetage.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ophævelse af lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

Lokalplan 1171 er udarbejdet i overensstemmelse med lokalplan 1111 (rammelokalplan for bæredygtigt boligområde, Tidselbjerget, Slagelse).

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Ad 13.1

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

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat

ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1171

Lokalplan 1171 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. april 2017.

Lokalplan 1171 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. august 2017.

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.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplan 1171 er udarbejdet som plangrundlag for realisering af Engdraget – et af flere boligområder i det store byudviklingsområde Tidselbjerget i Slagelse bys nordøstlige udkant. Visionen for Tidselbjerget er at skabe en helt ny bydel med mulighed for 400-500 boliger, og hvor adgang til grønne områder og bæredygtighed er i fokus. Udviklingen af projektet for Tidselbjerget er sket over en årrække og udmønter sig blandt andet i en rammelokalplan og en strukturplan, som tilsammen danner udgangspunkt for videre detailplanlægning og projektkalplaner.

Rammelokalplanen – lokalplan 1111 – blev vedtaget af Slagelse Byråd i marts 2015. Rammelokalplanen fastsætter retningslinjer for disponering af det samlede areal i Tidselbjergområdet og beskriver overordnede principper for placering og omfang af ny bebyggelse. Det fremgår desuden af rammelokalplanen, at området skal udvikles fra syd mod nord, så den nuværende bygrænse rykkes mod nord i takt med, at de enkelte boligbebyggelser realiseres.

Strukturplanen for Tidselbjerget blev godkendt af Slagelse Byråd i februar 2017. Strukturplanen konkretiserer visionen for den nye bydel gennem beskrivelse af fire overordnede strukturer: Afledning af overfladevand (den blå struktur), landskabs- og byrum (den grønne struktur), trafikstruktur og bebyggelsesstruktur. Strukturplanen beskriver desuden en målsætning om, at Tidselbjerget udvikles med afsæt i DGNB-principperne for bæredygtig byudvikling.

Særligt strukturen for afledning af overfladevand er definerende for planlægningen og udbygningen af Tidselbjerget. Jordbundsforholdene i området tillader kun nedsivning i begrænset omfang, og derfor skal overskydende overfladevand føres væk via forskellige løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR). Strukturplanen placerer bebyggelsen i de nye boligområder på bakkestrøg og viser, hvordan lavninger og fordybninger i det eksisterende landskab udnyttes til vandveje og regnvandsbassiner. Omkring den overordnede struktur for afledning af overfladevand planlægges et fælles rekreativt landskabsbånd, der forbinder de enkelte bebyggelser i området. Det rekreative landskab består af forskellige typer grønne områder og landskabslementer: Vejtræer, afvandingsgrøfter, frugt- og bærbeplantninger, ”skov-øer”, græs- og blomsterenge, søer og vådområder, det eksisterende dyrkningslandskab samt særlige aktivitetsområder i de grønne fællesarealer.

Visionen om mest mulig bæredygtighed er videreført i Slagelse Boligselskabs projekt for boligbebyggelsen Engdraget. Projektet omfatter 126 almene boliger, som varierer i størrelse fra ca. 85 m² til 115 m², og som henvender sig til børnefamilier såvel som til par og singler. I projektudviklingen har der været fokus på bæredygtighed i bred forstand, det vil sige både energimæssig, social og økonomisk bæredygtighed. I forhold til bokvalitet arbejder Slagelse Boligselskab med brugerinddragelse på udvalgte områder, så de kommende beboere i Engdraget får mulighed for at tage aktivt del i udformning og vedligeholdelse af boliger, udearealer, bebyggelsens fællesområder og fællesfaciliteter.

Formål

Lokalplan 1171 er en projektlokalplan, der gør det muligt at opføre 126 almene boliger som en tæt lav bebyggelse (rækkehuse), samtidigt med at der udlægges areal til grønt fællesområde.

de i nær tilknytning til boligbebyggelsen. Lokalplanens bestemmelser fastlægger principperne for den fremtidige arealanvendelse samt placering og udformning af bebyggelse, friarealer, veje, stier mm.

Indhold

Lokalplanområdet er et af de sydligst beliggende boligområder i Tidselbjerget og afgrænses mod syd af et eksisterende boligkvarter ved Valmuevej udbygget i årene omkring 1970. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af skel til de tilstødende matrikler, som i fremtiden ligeledes skal udvikles til nye boligområder, grønne fællesarealer mm. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Hvedevej, som planlægges udbygget som stamvej i Tidselbjergområdet, og vejadgang til Engdraget skal ske her fra. Mod øst afsluttes lokalplanområdet af skel til ejendommene langs med Holbækvej.

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder. Delområde 1 er den sydlige del af lokalplanområdet, hvor boligbebyggelsen placeres. Delområde 2 er den nordlige del af lokalplanområdet, som udlægges til grønt fællesareal uden bebyggelse. Dette grønne fællesareal indgår i det overordnede rekreative landskabsbånd gennem Tidselbjergområdet. Delområde 3 omfatter udlæg til ny adgangsvej parallelt med Holbækvej samt stiforbindelse til Valmuevej.

Bebyggelse

De 126 almene boliger i boligbebyggelsen Engdraget skal opføres som rækkehuse i 2 etager. I tilknytning til boligerne opføres et aktivitetshus med fælles indendørs og udendørs faciliteter for områdets beboere. Rækkehusene grupperes i boligklynger omkring grønne uderum, således at en del af det eksisterende landskab bevares som fælles friareal. Mod boligvejene etableres forarealer til de enkelte boliger, som også vil få en egen mindre terrasse eller have ud mod de grønne fællesarealer. Bebyggelsen planlægges udført som helt eller delvist præfabrikeret modulbyggeri. I forhold til facadernes udformning og udtryk gives der i lokalplanen vide rammer for valg af materialer, farver mv., dog under forudsætning af, at der arbejdes med at skabe en god arkitektonisk helhedsvirkning i dels bebyggelsen som helhed, dels i forhold til omgivelserne. Der er i visionen for Tidselbjerget lagt vægt på boligbebyggelsernes nærhed til naturen, hvilket gerne må afspejles i f.eks. materialevalg og farvesætning. Med udgangspunkt i visionen om bæredygtighed bør der desuden vælges materialer, der er robuste, og som kan patinere smukt, samtidigt med at de er lette at vedligeholde.



Et eksempel på et principielt længdesnit (udsnit) gennem boligvej. Bebyggelsen følger landskabet ved, at rækkehusene enkeltvist eller i mindre grupper optager terrænets stigning i niveauspring.

Ubebyggede arealer

Mellem boligklyngerne vil en forholdsvis stor andel af friarealerne være fællesarealer. Disse skal indrettes med mulighed for både ophold og leg, og det er desuden ønsket, at de kommende beboere aktivt skal bidrage til udformning og indretning af de fælles friarealer, f.eks. ved at skabe og drive projekter og aktiviteter som nyttehaver, væksthuse mm.

Det grønne fællesareal i den nordlige del af lokalplanområdet (delområde 2) friholdes for bebyggelse som et delvist ukultiveret naturområde. Centralt i det grønne fællesareal skal en naturlig fordybning i landskabet yderligere formes og udbygges, så den kan fungere som regnvandsbassin. Mod øst anlægges en frugt- og bærbeplantning i en plantagestruktur (hvor planterne står på lige rækker). I det grønne fællesareal er der også mulighed for etablering af mindre aktivitetsarealer til leg, boldspil og lignende.

I lokalplanområdets ubebyggede arealer skal anlæg til afledning af regnvand (LAR-løsninger) udnyttes som en del af det rekreative landskab. Det betyder f.eks., at overskydende overfladevand i relevant omfang skal ledes i åbne render eller grøfter til regnvandsbassinet i det grønne fællesområde nord for bebyggelsen. Karakteren af og vandmængden i de ”våde områder” vil variere alt efter årstiden og mængden af regn, der falder, og på den måde indbyde til forskellige aktiviteter og naturoplevelser.

Veje og parkering

Området vejbetjenes fra Hvedevej. Adgangsvejen til boligbebyggelsen Engdraget vil også fungere som adgangsvej for nogle af ejendommene langs Holbækvej (udenfor lokalplanområdet). Disse adgangsveje, som i kortbilag 2 er benævnt som vejstrækninger A-B og C-D, udlægges som private fællesveje. Fra adgangsveje udlægges interne veje til betjening af boligerne. I lokalplanområdets sydøstligste hjørne udlægges et vejareal – vejstrækning E-F – som muliggør vejbetjening af 1 enkelt ejendom fra Valmuevej.

Der skal udlægges areal til fælles parkering flere steder i bebyggelsen, da der planlægges med samlet 1,5 parkeringsplads pr. bolig, fordelt med 1 parkeringsplads ved den enkelte bolig og øvrige parkeringspladser samlet på fælles parkeringsarealer. Fælles parkeringspladser etableres på befæstet græsareal for at bidrage til fastholdelse af områdets grønne karakter.

Terrænregulering

Det bakkede terræn i Tidselbjergområdet ses som en væsentlig oplevelsesmæssig kvalitet, og det forudsættes derfor generelt, at det eksisterende landskab bevares i videst mulig udstræk-

ning. I udarbejdelsen af lokalplaner for de enkelte boligområder er det dog nødvendigt at forholde sig til de konkrete muligheder og udfordringer, som terrænet kan give for f.eks. tilgængeligheden i vej- og adgangsarealer, regnvandshåndtering mv.

Boligbebyggelsen Engdraget placeres på en nordvendt skråning, og selvom der umiddelbart er et forholdsvis jævnt fald fra det højeste punkt i den sydlige del af lokalplanområdet, er det nødvendigt at regulere terrænet for at kunne opfylde krav til tilgængelige vejforløb, parkerings- og adgangsarealer samt udendørs opholdsarealer til boligerne. Terrænreguleringen skal desuden sikre optimale betingelser for områdets LAR-løsninger.

Lokalplanen giver mulighed for en terrænregulering op til +/- 2,1 m og dermed for en udbygning af lokalplanområdet som vist på illustrationsplanen i kortbilag 3. I kortbilag 4 vises det princip for terrænreguleringen, som i den videre planlægning af et byggeprojekt skal anvendes som grundlag for udarbejdelse af en niveauplan. Det er væsentligt at nævne, at det viste princip bevarer den eksisterende landskabsform i videst mulig udstrækning, og at det kun er enkelte steder, hvor det er nødvendigt med regulering op til 2,1 m. I den videre planlægning og i udførelsen af terrænreguleringen skal det desuden sikres, at der ikke vil opstå gener for tilstødende matrikler som følge af de ændrede koter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Boliger

Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, 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 et 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 rammeområde 1.2B15, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B15

Rammenavn: Tidselbjerget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed

Max bygningshøjde: Åben lav maks. 8,5 m, tæt lav maks. 10 m og etageboliger, maks. 12 m.

Lokalplan 1171 er i overensstemmelse med retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2013.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er omfattet af lokalplan 1111 – rammelokalplan for bæredygtigt boligområde, Tidselbjerget, Slagelse, vedtaget i marts 2015. Lokalplan 1171 er i overensstemmelse med bestemmelserne i rammelokalplanen.

ZONEFORHOLD

Byzone

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Varmeforsyning

Etablering af fælles varmecentral (over 250 kW) kræver kommunens godkendelse efter varmforsyningsloven. Tilslutning til fjernvarme kræver ligeledes kommunens godkendelse efter varmforsyningsloven.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Arealet inden for lokalplanområdet er i dag ubebygget.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vil blive trafikbetjent fra Hvedevej, som i dag er anlagt som grusvej med forbindelse fra Valmuevej til Slagstrupvej samt til Rosenkildevej via Hirsevej. Hvedevej planlægges udbygget til bilkørsel i begge retninger og med delt sti til cyklister og fodgængere.

Kollektiv trafikbetjening

Tidsebjergområdet busbetjenes på tidspunktet for lokalplanforslagets vedtagelse af ruterne 437, 490 og 420 langs Holbækvej mod øst og af rute 903 langs Rosenkildevej mod vest. Afstand til busstoppesteder er under 1 km.

Skoler og institutioner

Tidsebjergområdet hører til skoledistriktet for Nymarksskolen, som er beliggende ved Øster Allé ca. 1,5 km syd for lokalplanområdet. Mod vest i kvarteret omkring Rosenkildevej og Valmuevej findes flere daginstitutioner, alle i en afstand under 1 km fra lokalplanområdet. Mod nord findes plejecentret Blomstergården inden for en afstand af ca. 500 m fra lokalplanområdet.

Landskabelige og rekreative forhold

Terrænet i Tidsebjergområdet er bakket og generelt faldende mod nord og Gudum Ådal. Landskabet er karakteriseret af mindre marker, der er adskilte af enkelte levende hegn, bevoksning omkring ejendomme og mindre gårde samt træplantninger og remiser. Både terræn og landskabskarakter videreføres i en vis grad i den fremtidige udbygning af området, f.eks. ved at benytte de eksisterende "skovøer" som landskabselement i områdets grønne fællesarealer og ved at udnytte de naturlige lavninger og fordybninger i områdets struktur for afledning af overfladevand.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Dato/løbenummer: 19.09.1989-15448-23

Matr.nr. 118b m. fl., Slagelse Markjorder.

Tinglyst: 19. september 1989

Titel: Deklaration om naturgasledning (distributionsledning).

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ledningsejer.

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.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven og er heller ikke omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Slagelse Kommune har ingen kendskab til forurening i området. Hvis der under opførelse af byggeri konstateres forurening i jorden, skal arbejdet standses og Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til § 71 i jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet er ikke udpeget som indsatsområde for nitrat (IO). Det betyder, at området ikke er ekstraordinært sårbart over for nedsivning af nitrat fra overfladen. Området er ikke omfattet af et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Af "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" fremgår det, at kommunen skal friholde disse områder for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Boligformål udgør ikke en væsentlig risiko for grundvandet, og lokalplanen er dermed ikke i konflikt med udpegningen som OSD.

Sø og vandløb

Udenfor lokalplanområdet mod nord findes en mindre sø, som er beskyttet som naturtype iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at søens tilstand ikke må ændres.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, der benyttes til overnatning, og deres installationer skal udformes på en sådan måde, så generende lyd fra tilgrænsende boligenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner begrænses. Dette skal ske i det omfang, så de personer, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyden.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres med planlagt LAR. Det vil sige, at spildevand skal ledes til offentlig kloak, mens overfladevand skal håndteres som LAR-løsning.

Regnvandshåndtering

Overfladevand skal håndteres som LAR-løsning. Det betyder, at vandet skal forsinkes og afledes lokalt til nedsivning via regnvandsbassiner. Regnvand kan ikke ledes til spildevandskloak.

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.

Tekniske anlæg

I lokalplanområdet skal opsættes en transformatorstation. Transformatorstationen placeres ved indkørslen til området fra Hvedevej (principiell placering er vist i kortbilag 2).

Ledningsanlæg

Ny spildevandsledning er planlagt i et øst-vestgående forløb gennem områdets nordlige del.

Varmeplanlægning

Området er før den 15. juni 1990 blevet udlagt til naturgasforsyning uden tilslutningspligt. Med det nugældende bygningsreglement (BR 2015) er det ikke længere muligt at etablere et naturgasnet eller at planlægge for opvarmning med gasfyr i ny bebyggelse. Det betyder, at nye bygninger som udgangspunkt skal varmforsynes individuelt.

Ud fra et bæredygtighedshensyn er det et mål, at der fremadrettet planlægges med vedvarende energi i varmforsyningen, og individuelle løsninger kan derfor f.eks. være jordvarme eller varmepumper. Forsyning med fjernvarme er også en mulighed, som dog kræver, at der udarbejdes et projektforslag til kommunens godkendelse i henhold til varmforsyningsloven.

Ved etablering af en samlet bebyggelse er det muligt at forsyne de enkelte bygninger eller enheder via en fælles varmecentral, f.eks. en fælles varmepumpe. En varmecentral større en 250 kW kræver kommunens godkendelse i henhold til varmforsyningsloven.

Lavenergi

For at opfylde visionen for Tidselbjerget om mest mulig bæredygtighed i flest mulige projekter, opfordrer Slagelse Kommune til, at ny bebyggelse planlægges og udføres med en hensigt om at minimere energiforbruget mest muligt. Dette omfatter f.eks. hensigtsmæssig placering og udformning af bygninger i forhold til udnyttelse af solen til lys og varme, valg af bæredygtigt produceret vedvarende energi til forsyning med el og varme mm.

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.

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

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske

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

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.

”Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforslag 1171 i henhold til museumsloven §23.

Nyere tids interesser

Museet vurderer, at der ikke er væsentlige nyere tids kulturhistoriske interesser på lokalplanområdet.

Arkæologi/jordfund

Vores kontrol i arkiverne viser, at lokalplanområdet ligger nær en tidligere konstateret middelalderlig landsby mod nordvest og den kendte landsby ”Årsløv” mod sydøst. De lå på det der efter reformationen blev givet fra kongen til Slagelse Byjord og blev til ”Mellemmarken”. Der er desuden i området flere steder konstateret spor af forhistorisk bebyggelse og umiddelbart vest derfor et enkeltfund fra bronzealderen. Der kan være væsentlige arkæologiske interesser på lokalplanarealet.

Museet anbefaler, at der indhentes en udtalelse jf. museumslovens §25 i god tid før jordarbejder for at undgå unødige og dyre forsinkelser ved evt. standsninger og udgravninger. Evt. kendt bygherre kan med fordel orienteres herom evt. ved kopi af denne skrivelse”.

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
 Oldvejen 25C
 4300 Holbæk
 Tlf.: 25528383
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015) 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, hvorvidt 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 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.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1171

Lokalplan 1171 muliggør opførelse af en ny almenyttig boligbebyggelse med 126 boliger. Boligerne udformes som en tæt lav bebyggelse (rækkehuse) og med udgangspunkt i de principper om bæredygtighed, som er beskrevet i rammelokalplanen for Tidselbjergområdet (lokalplan 1111). Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 46.000 m² og er beliggende i den nordøstlige udkant af Slagelse by. Arealet er i forvejen udlagt til byzone og fastholdes i byzone.

I bygherres projekt for boligbebyggelsen Engdraget placeres ny bebyggelse på en måde, der respekterer den eksisterende landskabsform, og som er i overensstemmelse med visionen for Tidselbjerget, sådan som den er beskrevet i rammelokalplan og strukturplan for Tidselbjerget.

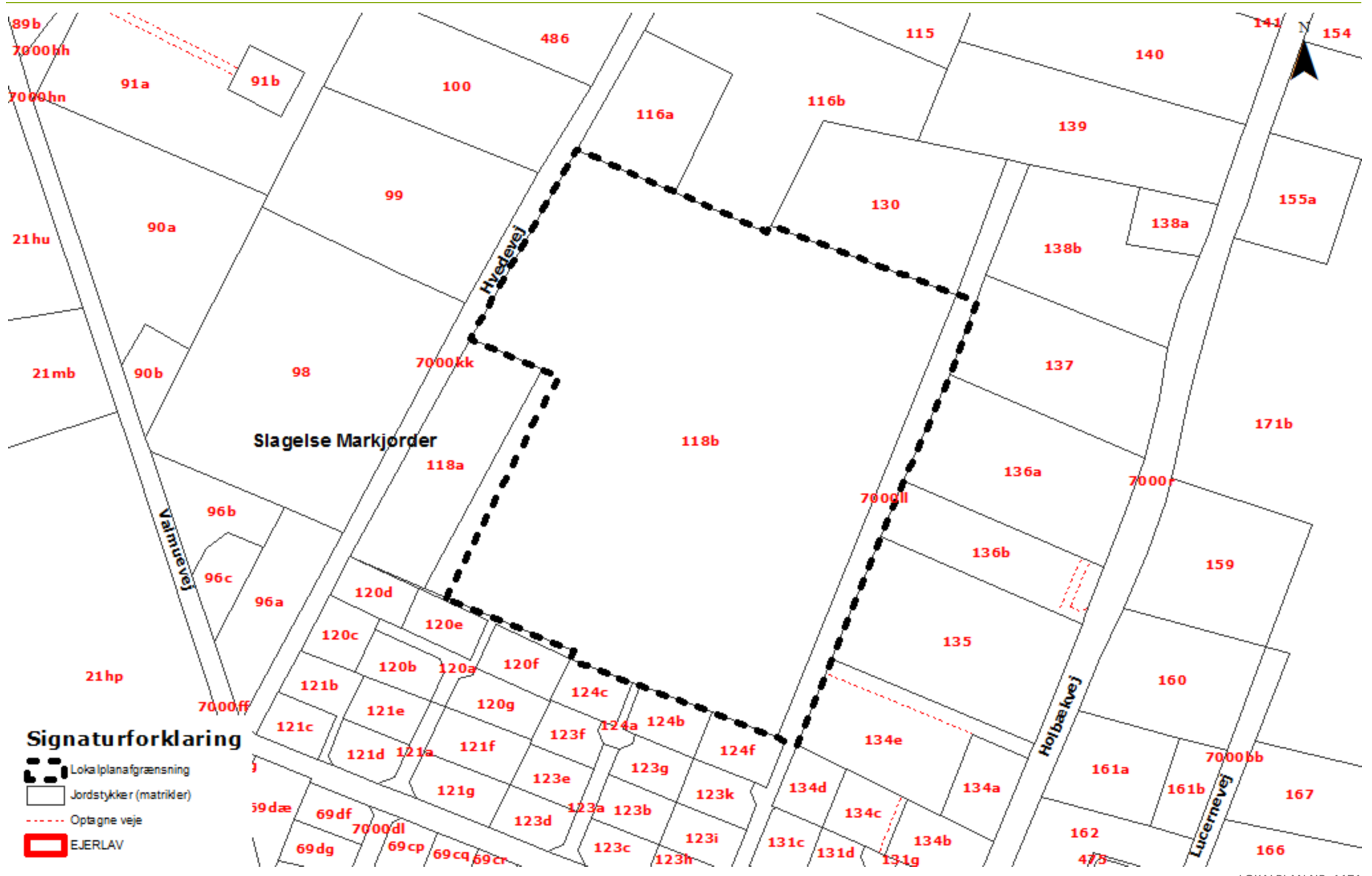
Bebyggelse placeres på bakkestrøg, og lavninger/fordybninger i landskabet benyttes til lokale løsninger for afledning af overskydende overfladevand (regnvand). En stor andel af friarealet omkring boligerne er fællesareal, og her indgår netop løsninger til afledning af regnvand som et element til rekreative oplevelser.

Projektet for Engdraget har fokus på bæredygtighed i bred forstand, det vil sige både energimæssig, social og økonomisk bæredygtighed. Energimæssigt er målet et byggeri, der så vidt muligt opfylder krav til energiklasse 2020.

Den relativt store boligbebyggelse (forventet ca. 300 beboere) vil betyde en øget trafik til og fra området, hvilket ikke vil kunne undgås at mærkes i de tilstødende boligkvarterer mm. Trafikken vurderes dog ikke at ville få et omfang eller en karakter, der vil medføre væsentlige gener i form af støj, luftforurening mm.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Anvendelsen til boligformål udgør ikke en væsentlig risiko for grundvandet, og lokalplanen er dermed ikke i konflikt med udpegningen som OSD.

BILAG 1: MATRIKELKORT



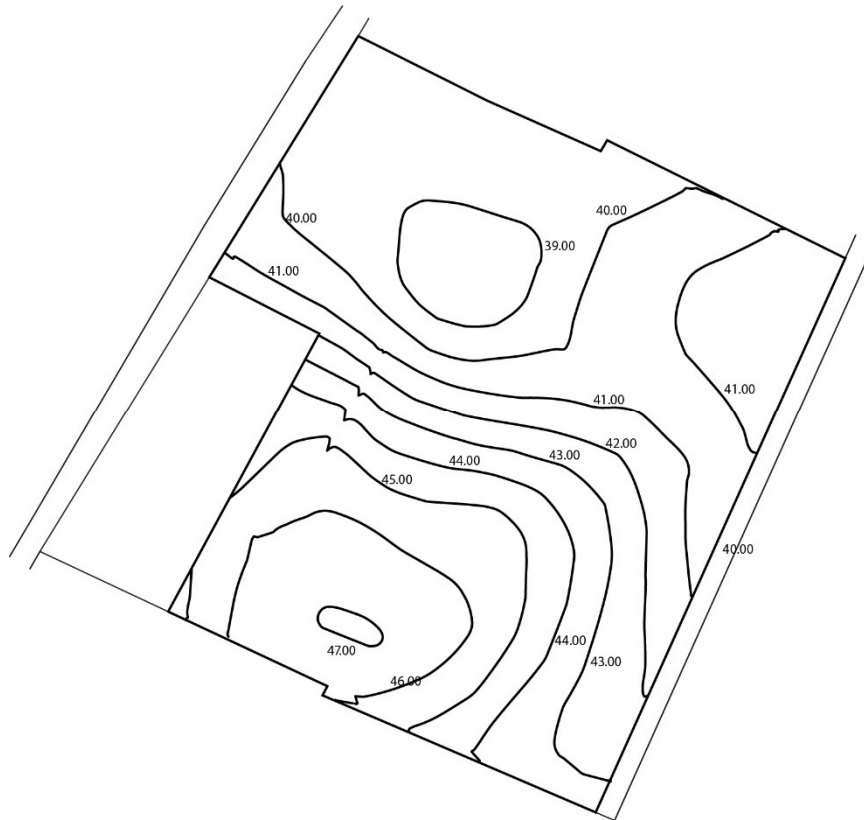
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

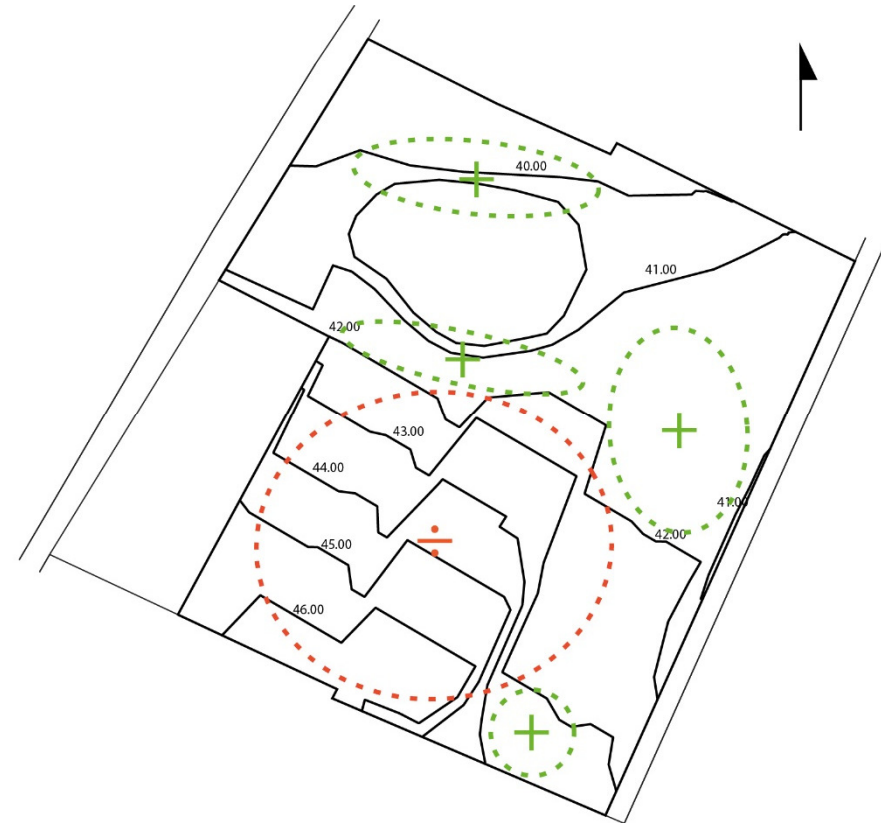


BILAG 4: PRINCIP FOR TERRÆNREGULERING



Det eksisterende terræn

Illustrationen er en forenklet gengivelse af eksisterende koter i området, tegnet som højdekurver. Den naturlige lavning i lokalplanområdets nordlige del ligger i kote 39.00. Det højeste punkt i lokalplanområdets sydlige del ligger i kote 47.00.



Princip for terrænregulering

Ved fremtidig udbygning af lokalplanområdet som vist i illustrationsplanen i kortbilag 3 er det særligt i den nordlige del af lokalplanområdet nødvendigt at fjerne jord (markeret med "-" og stiplede røde linjer) for at skabe en mere flad og jævn stigning i boligvejene. Der lægges jord på særligt i den østlige og nordlige del af lokalplanområdet (markeret med "+" og stiplede grønne linjer). Overskydende jord håndteres så vidt muligt på egen matrikel.