



SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1211 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 23

BYOMDANNELESOMRÅDE VED SORØVEJ
I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne et gammelt erhvervsområde til et centerområde med boliger, liberalt erhverv, mindre butikker samt en institution med botilbud.

Der er planlagt etageboligbebyggelse mod Sorøvej og Gl. Holbækvej. Bebyggelsen mod Sorøvej kan opføres i 3,5 etage og bebyggelsen mod Gamle Holbækvej i 2 etager. Mod Sorøvej kan der desuden etableres liberalt erhverv og mindre butikker i stueetage og kælder, og mod Gl. Holbækvej kan der etableres en institution samt en almindelig parcelhusbebyggelse.

Egentlig udvikling af det øvrige del af området omfattet i dag af Popz fabrikken forudsætter mere detaljerede lokalplaner. Lokalplanen udstikker kun principper og generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets udvikling.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 1. juli 2019 til den 26. august 2019.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 26. august 2019.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	5
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	14
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	17
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	19
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	21
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	21
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1211	23
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	24
BILAG 1: MATRIKELKORT	42
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	43
BILAG 3: OMRÅDEPLAN	44
BILAG 4: Udstykningsplan	45
BILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN	46

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 Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget 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.



Lokalplanens delområde 1, 2A, 2B, 2C set fra nordsiden. (2019)

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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 udlægge området til boligformål, mindre butikker, liberalt erhverv, en institution med botilbud og herunder tilhørende byggeri til administration og personale.
- 1.2 at fastlægge principper for disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse og tilkørselsforhold for delområde 1, 2A, 2B og 2C.
- 1.3 at fastlægge de overordnede rammer for anvendelsen af delområde 3. Delområdet kan først bebygges efter godkendelse af en eller flere detaljerede lokalplaner.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

69bv, 69ay, 69hu, 69be samt del af 7000ba

samt alle parceller, der efter 1. juli 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2A, 2B, 2C og 3 som vist på kortbilag 3.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1,

Delområdet må kun anvendes til:

- Etageboligbebyggelse med mulighed for liberalt erhverv og mindre butikker i stueetage og kælder.

3.2 Anvendelse, delområde 2A

Området må kun anvendes til:

- Etageboligbebyggelse.

3.3 Anvendelse, delområde 2B

Området må kun anvendes til:

- Etageboligbebyggelse,
- Institution med botilbud og herunder tilhørende byggeri til administration og personale,
- Liberalt erhverv

3.4 Anvendelse, delområde 2C

Området må kun anvendes til:

- Åben lav boligbebyggelse.

3.5 Anvendelse, delområde 3

Området må kun anvendes til:

- Etageboligbebyggelse,
- Liberalt erhverv og mindre butikker i byggeri med facade mod Sorøvej

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Etageboligbebyggelsen i lokalplanområdet planlægges opdelt i ejerlejligheder.

Ad 5.3

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

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Delområde 1, 2A, 2B og 2C

Udstykning skal ske som vist på retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 4.

Delområde 3

Bestemmelser for udstykning kan fastsættes i en eller flere detaljerede lokalplaner for delområdet.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Gl. Holbækvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Vejadgang til butikker og liberalt erhverv

Vejadgang til mindre butikker og liberalt erhverv i delområde 1 med facade mod Sorøvej kan dog ske fra Sorøvej ad eksisterende overkørsler, som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejadgang til mindre butikker og liberalt erhverv i delområde 3 med facade mod Sorøvej, vil blive fastlagt i en eller flere detaljerede lokalplaner for delområdet.

5.3 Adgangsvej

Delområde 1, 3

Der udlægges areal til adgangsvej som vist på kortbilag 2.

Adgangsvejen udlægges i 8 meters bredde og med en befæstet kørebane på mindst 6 meter.

Der skal etableres 1,5 meter bredt fortov med fast belægning og 0,5 meter rabat i den side af vejen, som vender mod delområde 2A. Fortovet skal anlægges til betjening af bebyggelsen i delområde 3, og etableringen er en forudsætning for ibrugtagning af delområdet, jf. § 10.3.

Delområde 2A, 2B, 2C

Der udlægges adgangsvej som vist på kortbilag 2.

Adgangsvejen udlægges i mindst 4 meters bredde og med en befæstet kørebane på mindst 4 meter.

5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.5 Stier

Ved ny etageboligbebyggelse udlægges areal til stier, som forbinder de enkelte boliger/bebyggelser med fællesarealer og fælles parkeringspladser. Stiernes placering og udformning vil afhænge af det endelige byggeprojekt.

PARKERING

5.6 Parkeringsnorm

For lokalplanområdet skal udlægges parkering, så følgende normer for parkeringspladser overholdes.

- 1,5 p-plads pr. etagebolig,
- 2 p-pladser pr. åben-lav bolig,
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til liberalt erhverv,
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til mindre butikker,

- til institutionsmæssige formål 1½ pr. bolig, hvoraf mindst 1 p-plads anlægges + 1 pr. 50 m² serviceareal.

Ad 5.7

I forbindelse med udvikling af delområde 3 vil der blive anlagt fortove på Gl. Holbækvej. Dermed bortfalder der muligheder for at parkere på gaden.

5.7 Parkering**Delområde 1**

Der udlægges parkering på arealerne som vist på kortbilag 2.

Parkeringspladserne på arealet P2 skal anlægges som skråparkering. Handicapparkeringspladser kan dog anlægges som parallelparkering. Parkeringspladserne skal forbeholdes liberalt erhverv og mindre butikker med facade mod Sorøvej.

Parkering kan herudover etableres under svalegange og i øvrigt inden for byggefelt B1.

Delområde 2A

Der udlægges parkeringspladser i delområdet med placering som vist på kortbilag 2.

Delområde 2B

Der udlægges parkeringspladser i delområdet med placering som vist på kortbilag 2.

Delområde 2C

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser.

Delområde 3

Arealet benævnt P3 på kortbilag 2 kan udlægges som decentral parkeringsplads til bebyggelsen i delområde 3. Er der ved realisering af delområde 3 ikke behov for yderligere parkeringspladser, kan området udlægges som fælles friareal.

Ad 5.8Delområde 1

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

Ad 5.9

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

5.8 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser i områder med etagebebyggelse skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal nogle handicapparkeringspladser have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Antallet af handicappladser skal fastsættes af bygningsmyndigheden i den enkelte byggesag.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**5.9 Vendepladser****Delområde 1**

Der etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2.

Delområde 2A, 2B, 2C

Renovationsøer skal, jf. § 9.7, placeres således, at de kan tilkommes direkte fra Gl. Holbækvej, og der reserveres derfor ikke særskilt areal til vendeplads i delområderne. Der kan etableres vendeplads til privat brug ved fastlæggelse af det endelige byggeprojekt.

5.10 Befæstelse**Delområde 1, 3**

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske installationer til områdets forsyning

Ved etagebebyggelse skal tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige.

6.3 Antenner

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

Eksisterende skorsten i delområde 2B kan benyttes som antennemast.

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Bebyggelsens placering

Delområde 1

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelt B1 som vist på kortbilag 2.

Småbygninger som redskabsskure, cykelskure og overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. kan placeres uden for byggefelterne. Det kan herudover tillades, at indgangs-partier, vindfang og udvendige trapper overskrider byggefeltet.

Delområde 2A, 2B

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne B2 og B3 som er vist på kortbilag 2.

Småbygninger som redskabsskure, cykelskure og overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. kan placeres uden for byggefelterne.

Delområde 2C

Ad 7.2

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Ad 7.3, 7.4

Nedenstående er en illustration af de eksisterende terrænforhold omkring byggefelt B1 og med et eksempel, hvor det eksisterende byggeri er blevet udvidet fra 1 og 2 etager til 3,5 etage. Som det fremgår vil stueetagen ligge i niveau med terrænet på sydsiden af byggefeltet, imens kælderen vil ligge i niveau med terrænet på nordsiden af byggefeltet.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelt B4 som vist på kortbilag 2. Småbygninger som f.eks. garager, carporte og udhuse kan placeres uden for byggefeltet.

OMFANG
7.2 Blandede bebyggelsesprocenter
Delområde 1

Bruttoetagearealet i byggefelt B1, som vist på kortbilag 2, fastsættes til maks. 5000 m². Det maksimale bruttoetageareal for mindre butikker fastsættes til 500 m². Uden for byggefeltet er byggeri begrænset til småbygninger mm., jf. § 7.1.

Delområde 2A

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 60 for delområdet som helhed.

Delområde 2B

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 50 for delområdet som helhed.

Delområde 2C

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 30 for delområdet som helhed.

Delområde 3

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 85 for delområdet som helhed.

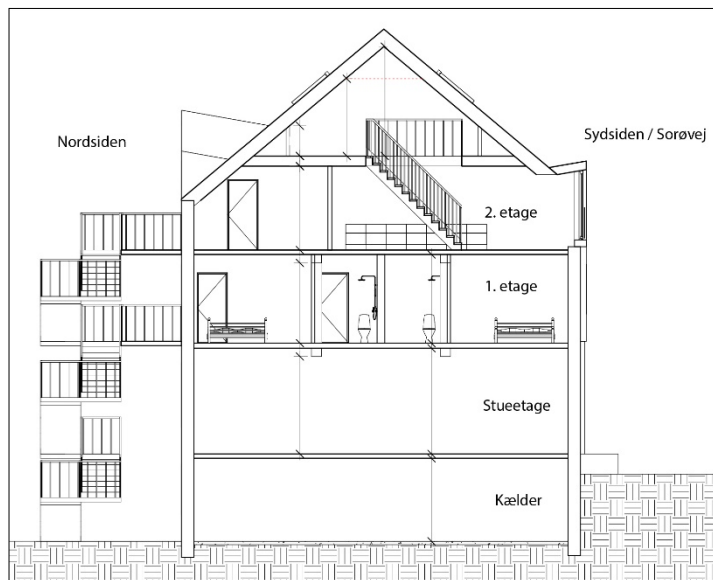
Det maksimale bruttoetageareal for mindre butikker fastsættes i en eller flere detaljerede lokalplaner for delområdet.

7.3 Etager
Delområde 1

Bygninger må maks. opføres i 3,5 etage set fra Sorøvej. Der kan herudover etableres kælder i niveau med det omgivende terræn på nordsiden af byggefelt B1.

Delområde 2A, 2B

Bygninger må maks. opføres i 2,5 etager.

**Ad 7.4**Delområde 1

Se ad. 7.3 for beskrivelse af terrænforholdene omkring byggefelt B1.

Delområde 2C

Bygninger må maks. opføres i 1,5 etage.

Delområde 3

Bygninger må maks. opføres i 7 etager. Etageantal i området skal i øvrigt styres ud fra principperne i § 8.1 samt efter principperne beskrevet i redegørelsen for delområde 3.

7.4 Bygningshøjde**Delområde 1**

Bygningshøjden må maks. være 15 meter målt fra terræn på sydsiden af byggefelt B1 mod Sorøvej.

Delområde 2A

Bygningshøjden må maks. være 10 meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Delområde 2B

Bygningshøjden må maks. være 10 meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Delområde 2C

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

Delområde 3

Bygningshøjden må maks. være 24,5 meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Bygningshøjden i området skal i øvrigt styres ud fra principperne i § 8.1 samt efter principperne beskrevet i redegørelsen for delområde 3.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facadematerialer

Delområde 1, 2A, 2B

Facader skal fremstå i naturskifer eller teglsten som blank mur eller med pudsede facader. Mindre partier kan dog fremstå i andre materialer.

Delområde 2C

Facader skal fremstå i teglsten som blank mur eller med pudsede facader. Facaden kan kombineres med større flader i glas. Mindre partier kan dog fremstå i andre materialer.

Delområde 3

Byggeri i delområde 3 skal have arkitektonisk kvalitet, f.eks. ved variation i facadeudtrykket, bygningskroppen eller varierende bygningshøjder.

Byggeri med facade mod Sorøvej må ikke fremstå monotont, men skal fremstå med variation i facade og/eller bygningskrop, f.eks. ved forskelle i bygningshøjden, forskydning af dele af bebyggelsen eller variation i facademateriale og farver.

8.2 Facadematerialer, sekundære bygninger

Delområde 1, 2A, 2B, 2C

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, carporte, skure og andre lignede småbygninger kan fremstå i andre materialer end hovedbygningerne.

8.3 Facadernes farver

Delområde 1, 2A, 2B, 2C

Facadernes farver skal holdes inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne og herunder facadematerialernes naturligt fremkomne farver, f.eks. tegl i røde/gule nuancer eller naturskifer.

TAGE

8.4 Tagform

Delområde 1

Tage skal udføres som saddeltag med en taghældning mellem 25 – 45 grader.

Delområde 2A, 2B, 2C

Tage skal udføres med en taghældning mellem 0 – 45 grader. Tage skal udføre som saddeltag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignede småbygninger kan have en anden hældning end hovedbygningerne.

8.6 Tagmaterialer

Delområde 1

Tage skal fremstå i tegl eller naturskifer. Mindre dele af taget kan fremstå i andre materialer, f.eks. ved etablering af ovenlysvinduer eller kviste. Taget kan herudover fremstå med solceller, jf. § 8.8.

Delområde 2A, 2B, 2C

Tage skal fremstå i tegl, tagpap eller naturskifer. Mindre dele af taget kan fremstå i andre materialer, f.eks. ved etablering af ovenlysvinduer eller kviste. Taget kan herudover fremstå med solceller, jf. § 8.8.

Ad 8.7

Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 25.

8.8 Solceller

Solceller skal oplægges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Solceller skal placeres symmetrisk på tagfladen. Solceller skal være antirefleksbehandlede.

SKILTE I TILKNYTNING TIL BOLIGBEBYGGELSE

8.9 Skilte

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

SKILTE I TILKNYTNING TIL LIBERALT ERHVERV OG INSTITUTION

8.10 Skilte på bebyggelse

Skiltning på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

8.11 Skilte, arkitektonisk

Skiltning og reklamering på facade må kun finde sted ud mod Sorøvej for delområde 1 og ud mod Gl. Holbækvej for delområde 2B. Skiltningen og reklameringen skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pil.

8.12 Skilte, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed. Skiltningen skal ske i tilknytning til den enkelte virksomhed eller som en del af fællesskiltning.

8.13 Skiltning, belysning

Der må ikke være lys i skiltning på facaden, og skiltet må ikke være belyst.

8.14 Pyloner

I delområde 1 må der placeres 1 pylon-skilt ud mod Sorøvej (skilt der fremtræder i ét rektangulært stykke) til fælles skiltning for virksomheder i delområdet.

Pylon-skiltet må have en maks. højde på 2 meter og en maks. bredde på 1,5 m. Der må ikke være lys i pylon-skiltet, og det må ikke være belyst.

Generel kommentar

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Miljø, Plan og Teknik, hvis man har ønsker om opsætning af firma-skilte.

Ad 8.15

Eksisterende flag i delområde 3 er fortsat lovlige og kræves først fjernet, når delområdet på et tidspunkt skal realiseres.

Ad 8.16

En eventuel tilladelse til ændringer af bygningens ydre form gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboers interesse.

Ad. 9.1
Delområde 2A

I delområde 2A består den eksisterende bebyggelse af et to etagers hus, der er sammenbygget med en gammel erhvervsbygning i 1 etage. Det to etagers hus benyttes på nuværende tidspunkt som etageboligbebyggelse, og der foreligger konkrete planer om at indrette erhvervsbygningen som en stor lejlighed. Realiseres denne plan, muliggør lokalplanen, at en del af det ubebyggede areal kan udlægges som privat have til den store lejlighed, og at der i øvrigt kan udlægges fælles friareal til den eksisterende etageboligbebyggelse.

8.15 Flag
Delområde 1, 2A, 2B, 2C og 3

Der må ikke opstilles flag i delområderne.

BEVARING
8.16 Bevaringsværdig bygning

For den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning gælder følgende:

- bygningen må ikke nedrives, og der må ikke ændres på bygningens ydre form uden Slagelse Kommunes tilladelse,
- den tilhørende skorsten kan nedrives

Bygningen kan sammenbygges med byggeri i byggefelt 3 som vist på kortbilag 2.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING
9.1 Fælles friarealer
Delområde 1

Der udlægges fælles friareal som vist på kortbilag 2.

Delområde 2A

Til ny etageboligbebyggelse skal de ubebyggede arealer disponeres således, at en passende del af arealet kan benyttes som opholdsareal for beboerne. Det er herudover tilladt at indrette en del af det ubebyggede areal som privat have.

Delområde 2B

Til ny etageboligbebyggelse skal de ubebyggede arealer disponeres således, at en passende del af arealet kan benyttes som opholdsareal for beboerne.

9.2 Beplantning

Delområde 1

De fælles friarealer, som vist på kortbilag 2, skal gives en grøn karakter med beplantning af naturligt hjemmehørende arter.

9.3 Beplantningsbælte

Delområde 1

Der skal etableres et beplantningsbælte i delområde 1 som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske. Det skal i udvokset stand have en højde på mellem 2 – 4 meter og skabe en afskærmende effekt mod delområde 2A

9.4 Fælles friarealer, opholds- og bevægelsesmuligheder

Delområde 1, 2A, 2B

Til ny etageboligbebyggelse skal der etableres mulighed for legeområde på fælles friarealer i tilknytning til etageboligbebyggelse.

TERRÆNREGULERING

9.5 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune. Ved etablering af parkeringspladserne i delområde 1, som vist på kortbilag 2, kan der dog foretages en sådan terrænregulering, at parkeringspladserne bringes i niveau med adgangsvejen.

9.6 Terrænregulering, handicap

Delområde 1, 2A, 2B

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 9.5

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

Ad 9.7

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald 2018.

Ad 9.8

Se redegørelsen for afklaring af krav til forsinkelse ved til- og ombygning.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandfor-

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.7 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.

Delområde 1

Renovationsøer skal placeres på en sådan måde, at der sikres god adgang for alle beboere samt for renovationskøretøjer.

Delområde 2A

Der skal etableres en fælles renovationsø for bebyggelsen i delområde 2A. Renovationsøen skal placeres, så den kan tilkomes direkte fra Gl. Holbækvej.

Delområde 2B, 2C

Der skal etableres en fælles renovationsø for bebyggelsen i delområde 2B og 2C. Renovationsøen skal placeres, så den kan tilkomes direkte fra Gl. Holbækvej.

9.8 Regnvand

Regnvand skal enten ledes til regnvandskloak, genanvendes eller fordampes

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

synings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Ad 10.3, 10.5

De erhvervsmæssige lejemål udenfor byggefeltet i delområde 1, vil ophøre indenfor de kommende år. Herefter vil bygningerne blive nedrevet, således at der kan etableres fælles friareal, afskærmende beplantning, fortov og rabat og evt. yderligere parkeringspladser i delområdet.

Slagelse Kommune vil i byggetilladelsen til delområde 1 jf. bygningsreglementets (BR18) § 396 fastsætte en frist for indretning og etablering af de fælles friarealer og herunder beplantning. Tidsfristen vil blive afstemt ift. erhvervslejemålenes ophør.

Det vil blive stillet som betingelse for ibrugtagning af delområde 3, at fortovet og rabatten langs adgangsvejen etableres, da fortovets primære funktion er at betjene den fremtidige boligbebyggelse i delområdet.

Delområde 1, 3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.3 Vejadgang, færdselsarealer og parkering

Delområde 1, 2C

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5. Det er ikke en forudsætning for ibrugtagning af delområde 1, at der er etableret fortov og rabat langs adgangsvejen i delområdet.

Delområde 2A, 2B

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

Delområde 3

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

Der vil blive fastsat yderligere vilkår for ibrugtagning af delområde 3 i en eller flere detaljerede lokalplaner for området.

10.4 Regnvand

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

10.5 Fælles friarealer

Delområde 1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før Slagelse Kommune har godkendt en plan for, hvordan og hvornår bebyggelsens opholdsarealer friarealer og stier i delområdet bliver indrettet.

Delområde 2A, 2B

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 5 og § 9 foreskrevne friarealer og stier i delområdet er etableret.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrå-

Ad 12.1

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 12.2

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.

Princippet 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.

det dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 1. juli 2019 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 1. juli 2020.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 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. 287 af 16. april 2018).

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 1211

Lokalplan 1211 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2019.

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 1211'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund og formål

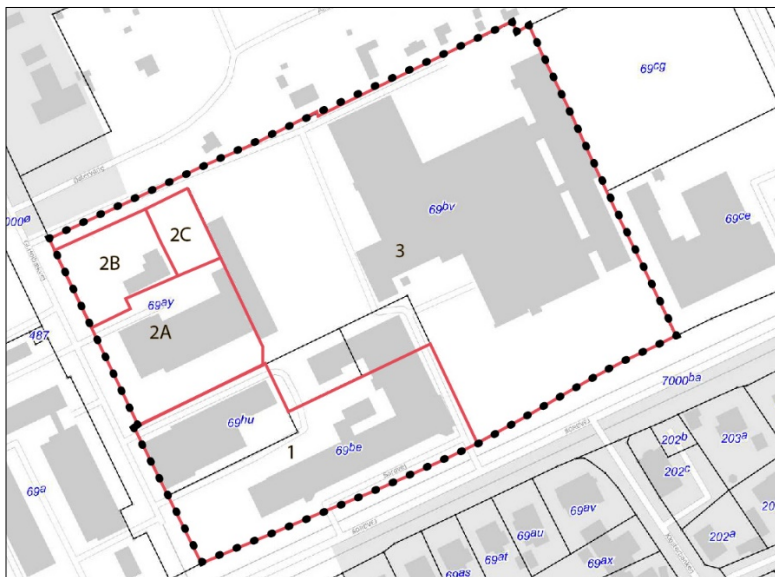
Baggrund og formål

Lokalplanområdet henligger i dag som en del af et større erhvervsområde. En stor del af området blev tidligere benyttet af produktionsvirksomheder. I nyere tid er der dog sket en bevægelse, hvor virksomheder flytter deres produktion fra centrale placeringer i byerne, og ud til mere decentrale placeringer med nem adgang til større vejanlæg, og flere virksomheder vælger helt at flytte produktionen til udlandet. Disse fraflyttede områder har, ligesom lokalplanområdet,

tit en god central placering i byen, og det er derfor oplagt at omdanne områderne til andre anvendelser, der afspejler tidens behov. Sådanne områder er med tiden blevet meget almindelige, og de bliver som begreb kaldt "byomdannelsesområder".

På denne baggrund er det lokalplanens formål at skabe grundlaget for en omdannelse fra erhvervsområde til et boligområde som kan kombineres med mindre butikker, liberale erhverv samt en institution med botilbud og med tilhørende byggeri til administration og personale. Lokalplanen er opbygget således at delområde 1, 2A, 2B, 2C kan realiseres på baggrund af den nærværende lokalplan.

Der fastsættes imidlertid kun overordnede rammer for delområde 3, da der ikke foreligger et konkret projekt for dette område endnu. Disse overordnede rammer kan bruges i den indledende dialog med bygherrer, men hvis området – eller en del af området – ønskes udnyttet, vil det kræve, at der udarbejdes egentlig projektlokalplan. Den vil i så fald skulle igennem en helt normal procedure for lokalplanlægning, herunder den offentlige høringsfase, der giver borgerne mulighed for at kommentere planforslaget.



Oversigt over beliggenheden af de 5 delområder

Indhold

Området opdeles i 5 delområder, som fastsætter den overordnede anvendelse i området.

Delområde 1

Anvendelsen fastsættes til etageboligbebyggelse med mulighed for mindre butikker og liberalt erhverv med facade mod Sorøvej.

Delområde 2A

Anvendelsen fastsættes til etageboligbebyggelse.

Delområde 2B

Anvendelsen fastsættes til etageboligbebyggelse, liberalt erhverv og institution med tilhørende byggeri til administration og personale.

Delområde 2C

Anvendelsen fastsættes til åben lav boligbebyggelse.

Illustration af hvordan byggeriet potentielt kunne se ud.



Delområde 3

De overordnede rammer for anvendelsen fastsættes til etageboligbebyggelse, mindre butikker og liberalt erhverv. Delområdet kan først bebygges efter godkendelse af en eller flere detaljerede lokalplaner.

Delområde 1

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for, at delområdet kan benyttes til etageboligbebyggelse og med mulighed for mindre butikker og liberalt erhverv i stueetage og kælder. Bebyggelsen skal, med visse undtagelser, placeres indenfor byggefelt B1 som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen kan opføres i op til 3,5 etage med saddeltag og i materialerne tegl eller naturskifer. Facaderne skal udføres i teglsten eller naturskifer.

I byggefeltet i delområde 1 er en eksisterende bygning, som fremstår i en helhed, men med den vestlige bygningsdel i 2 etager og den østlige i 1 etage. Bevares den eksisterende bygning kan den udbygges således, at hele bygningen fremstår med 3,5 etage. Til venstre ses en illustration af hvordan byggeriet kan komme til at se ud, hvis den eksisterende bygning bevares med sine facader i gule tegl, og med tilbyggede etager i naturskifer. Med facadebeklædning af de nye etager i naturskifer vil den gamle overgang fra 1 til 2 etager stadig fremstå tydelig og være med til at skabe et visuelt brud af bygningskroppen.

Vejadgang og parkering

Boligerne i delområdet vejbetjenes fra Gl. Holbækvej med overkørsel nær områdets sydvestlige hjørne. Liberalt erhverv i stueetagen har vejadgang direkte fra Sorøvej ad eksisterende overkørsler.

Der udlægges areal til skråparkering mod Sorøvej, som kan benyttes af mindre butikker og liberalt erhverv i stueetagen. Til boligerne udlægges parkeringsareal langs nordsiden af byggefeltet samt et areal umiddelbart vest for bygningen. Der udlægges minimum 1,5 p-plads pr. etagebolig og minimum 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til mindre butikker og liberalt erhverv.

Friarealer og beplantning

Der udlægges fælles friareal til leg og ophold nord for byggefeltet. De fælles friarealer skal have en grøn karakter med beplantning af naturligt hjemmehørende arter.

Der etableres et beplantningsbælte med afskærmende effekt mod delområde 2A, således at der skabes en tydelig visuel grænse mellem de to områder.

Delområde 2A

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for, at delområdet kan benyttes til etageboligbebyggelse. Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelt B2 som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen kan opføres i op til 2,5 etager, med fladt tag, saddetag eller tag med ensidig taghældning og i materialerne tegl, tagpap eller naturskifer. Facaderne skal udføres i teglsten eller naturskifer.

I delområdet er en eksisterende bebyggelse på 2,5 etager som er sammenbygget med en gammel erhvervsbygning i 1 etage. Bebyggelsen på 2,5 etager benyttes allerede til boligformål, og lokalplanen viderefører hermed denne eksisterende anvendelse. Lokalplanen giver herudover mulighed for, at den gamle erhvervsbygning kan omdannes til boliger. Lokalplanen præciserer herudover placeringen af eventuelt fremtidigt byggeri, bebyggelsens udseende samt udmatrikuleringsmuligheder.

Vejadgang og parkering

Boligerne i delområdet vejbetjenes fra Gl. Holbækvej. Lokalplanen giver mulighed for, at boligerne enten har en adgangsvej som vist på kortbilag 2, eller at boligerne har direkte adgang fra Gl. Holbækvej.

Parkering skal ske inden for delområdet.



Eksisterende etageboligbebyggelse i området.



Den bevaringsværdige bygning set fra sydsiden

Delområde 2B

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for, at delområdet kan benyttes til etageboligbebyggelse, liberalt erhverv eller en institution med botilbud og tilhørende byggeri til administration og personale. Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelt B3 som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager, med fladt tag, saddeltag eller tag med ensidig taghældning og i materialerne tegl, tagpap eller naturskifer. Facaderne skal udføres i teglsten eller naturskifer.

I delområdet er en ældre bevaringsværdig erhvervsbygning. Som billedet til venstre viser, fremtræder bygningen med rødt tegltag med vingeteglsten og murede facader i gule teglsten. Bygningen må ikke nedrives, og der må ikke ændres på bygningens ydre form uden Slagelse Kommunes tilladelse. Den tilhørende skorsten kan dog nedrives. Opføres der nybyggeri til institution i området, kan den ældre erhvervsbygning med fordel anvendes til lokaler til administration og personale.

Vejadgang og parkering

Boligerne i delområdet vejbetjenes fra Gl. Holbækvej. Lokalplanen giver mulighed for, at boligerne enten har en adgangsvej som vist på kortbilag 2, eller alternativt at boligerne har direkte adgang fra Gl. Holbækvej.

Parkering skal ske inden for delområdet.

Delområde 2C

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for, at delområdet kan benyttes til åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelt B4 som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen kan opføres i op til 1,5 etage med fladt tag, saddeltag eller tag med ensidig taghældning og i materialerne tegl, tagpap eller naturskifer. Facaderne skal fremstå i teglsten som blank mur eller med pudsede facader. Facaderne kan kombineres med større flader i glas.

Vejadgang og parkering

Boligen vejbetjenes fra Gl. Holbækvej og har adgangsvej som vist på kortbilag 2.

Der skal udlægges minimum 2 parkeringspladser til boligen.

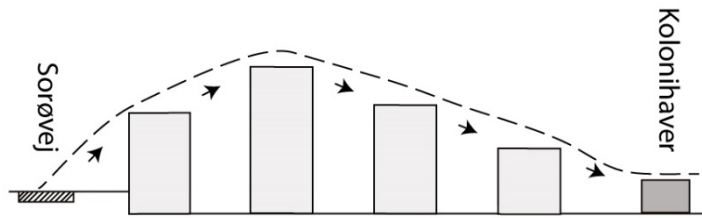


Illustration af princippet for varierende bygningshøjde i delområde 3.

Delområde 3

Rammelokalplan

Lokalplanen fungerer som "rammelokalplan" for delområde 3. Delområdet kan først bebygges efter godkendelse af en eller flere detaljerede lokalplaner.

Principper

Rammelokalplanen for delområde 3 har til formål at sikre nogle overordnede principper for området, som der kan tages udgangspunkt i, når der på et tidspunkt skal udarbejdes en eller flere byggeretsgivende lokalplaner.

Der skal sikres en adgangsvej med fortov til området, således at det kan vejbetjenes fra Gl. Holbækvej, når det på et tidspunkt skal realiseres. Adgangsvejen gennemløber lokalplanens delområde 1 og kommer herved til at vejbetjene begge områder. Der må i forbindelse med udarbejdelsen af en byggeretsgivende lokalplan for delområde 3 forventes, at fortovet langs adgangsvejen skal videreføres op langs Gl. Holbækvej. Bygherre forventes at afholde udgifterne. Det skal bemærkes, at delområde 3 har direkte adgang til Gl. Holbækvej i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet. Der kan muligvis etableres en direkte vej eller stiforbindelse til delområdet herfra. Dette vil dog afhænge af det konkrete byggeprojekt.

Der fastsættes nogle bebyggelsesregulerende rammer for kommende byggeri i delområdet. Rammerne for området er, at bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 85 % med etageboligbebyggelse i op til 24,5 meter og i maks. 7 etager.

Der skal sikres en variation i bygningshøjden med mellemhøjt byggeri tættest mod Sorøvej, det højeste byggeri i næste række hvorefter bygningshøjden nedskaleres mod kolonihaveområdet i nord. På denne måde indarbejdes bygningshøjden i den eksisterende rumlige kontekst.

Herudover fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at området som helhed skal have arkitektonisk kvalitet, f.eks. ved variation i facadeudtrykket, bygningskroppen eller varierende bygningshøjder.

For byggeri mod Sorøvej er det særligt vigtigt at byggeriet ikke fremstår monotont, f.eks. ved forskelle i bygningshøjde, forskydning af dele af byggeriet eller variation i facademateriale og farver.

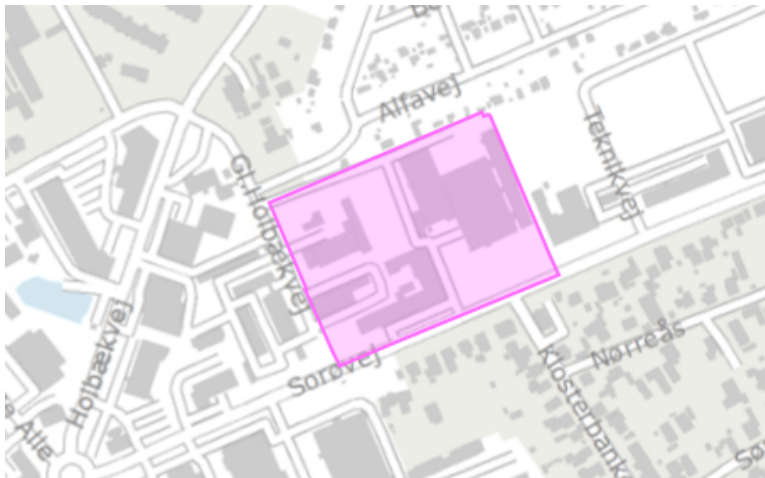
Byomdannelse

I den tilhørende kommuneplantillæg bliver området udpeget som byomdannelsesområde. Et byomdannelsesområde er et område, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

Anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling.

Det er muligt, at støjbelastning det første stykke tid er noget højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier (i vejledning 5/1984). Det er imidlertid en forudsætning for planlægningen af området, at støjbelastningen kan blive bragt ned på de vejledende grænseværdier inden for en periode, som ikke er væsentligt længere end 8 år, regnet fra det tidspunkt, hvor den endeligt vedtagne lokalplan offentliggøres.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kort over gældende rammeområdet som lokalplanen omhandler.

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

1.3 Centerområde (C)

Bebyggelsen må anvendes til centerformål. Det vil sige butikker med tilhørende ikke generende fremstillingsvirksomhed, kontorer, liberale erhverv, offentlig og privat service, restauration og boliger.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3C10, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3C10

Anvendelse generelt: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50

Maks. etageantal og højde: 3

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 20000 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5000 m², udvalgsvarer ubegrænset. Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 5000 m², udvalgsvarer 13800 m². Der må ikke opføres boliger.

Lokalplan 1211 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.3C10, idet rammen udelukker, at der opføres boliger, opføres bygninger med mere end 3 etager, og fastsætter bebyggelsesprocent ved 50.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 23

Kommuneplantillæg udpeger området til byomdannelsesområde. Bebyggelsesprocent er fastsat til 85. Maks. etageantal fastsættes til 7. Boligformål er tilføjet som mulig anvendelse.

Der er gennemført en idéfase fra den 15. februar 2019 til den 1. marts 2019. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 48.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering på mere end 0,5 m skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Nedrivning af eksisterende bebyggelse kræver tilladelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Der er flere eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet, herunder:



Bygninger på Delområde 1



Bygninger på Delområde 2A

I delområde 1 findes der et kompleks af bygninger i mursten. Komplekset sætter sig sammen af to større bygningskroppe langs Sorøvej, en skorsten og flere mindre tilbygninger på den sydøstlige side. Bygningerne er opført mellem 1940 og 1955.

I delområde 2A findes der en bygning med 2 ½ etager, som er opført i gule mursten og med et tag i rødt tegl. Huset er synligt fra Gl. Holbækvej. Bag huset er der tilsluttet et erhvervsbygning i et plan som også er opført i gule mursten. Nord fra disse bygninger i delområde 2B ligger der en mindre klynge af bygninger i gule mursten. Bygningerne i delområde 2A og 2B er opført mellem i 1920.

I delområde 3 findes der flere store tidligere fabrikshaller med hvide bølgeblek facader og en langstrakt garagebygning.

Flere af de eksisterende bygninger som er opført i gul mursten kan ved bevaring give en særlig karakter og udtryk til lokalplanområdet da de formidler stedets historie.

Grunden er mod nordvest omgivet af kolonihaver og Forsorghjemmet Toften bestående af flere ældre bygninger. Mod nordøst grænser området op til erhvervsarealer, hvoraf den sydlige i dag omfatter en bilforhandler samt værksted og tankanlæg, mens den nordlige grund ligger tom. Mod sydøst er området afgrænset af Sorøvej. Syd for Sorøvej er der et blandet bolig og erhvervsområde som er præget af villabebyggelse fra 1930erne. Mod sydvest er området omgivet af Gl. Holbækvej og et centerområde med erhvervsbygninger i et plan.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes i dag fra Holbækvej via Gl. Holbækvej og fra Sorøvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes på tidspunktet for lokalplanforslagets vedtagelse af ruterne 494 og 234 ad Sorøvej.

Området ligger mindre end 2 km fra Slagelse Station og busterminal med lokal og regional forbindelse.

Landskabelige og rekreative forhold

På arealet findes der i dag enkelte træer og græsplaner. Arealet er lavere beliggende end Sorøvej.

Servitutter

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

Matr.nr.: 69-be og 69bv, Slagelse Markjorder (m. fl.)

Tinglyst: 20. februar 1974

Løbenummer: 10257-02919

Titel: Byggelinier

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune (tidligere Vejbestyrelsen, Vestsjællands Amt)

Indhold: Fastlæggelse af byggelinje i en mindsteafstand fra vejmidte af Sorøvej på 20 m

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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Slagelse ud mod Sorøvej. Sorøvej er en af de større indfaldsveje til Slagelse. Lokalplanområdet grænser op til erhvervsområdet Industrivej-Sorøvej, et større centerområde, Havekolonien Østervang og Klosterbanken kvarteret som er præget af villabebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af mindre butikker med op til 500 m² butiksareal langs Sorøvej i delområde 1 og 3.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Da lokalplanen kun giver mulighed for etablering af mindre butikker ud mod Sorøvej indenfor delområderne 1 og 3 vil påvirkningen af bymiljøet være begrænset. Butikkerne kan dog bidrage til et mere varieret bymiljø langs Sorøvej.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

I delområde 1 giver lokalplanen mulighed for mindre butikker i stueetage og kælder. Uafhængig af en eventuel etablering af butikker forventes den eksisterende bygning ud mod Sorøvej saneret og udvidet i højden, mens resten af bebyggelsen indenfor delområde 1 forventes revet ned.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger velplaceret i forhold til det overordnede vejnet i Slagelse. Sorøvej, der ligger umiddelbart syd for området, fungerer som en primær indfaldsvej i Slagelse. Området har tidligere rummet en butik for jagt og fiskeri. Derfor vurderes etableringen af butikker i delområde 1 ikke at medføre væsentlige ændringer i trafikken mængde eller sammensætning. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikkernes funktioner. Vejbetjening og parkering vurderes således ikke at give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Ved etablering af mindre butikker i delområde 3 kan det blive nødvendigt at etablere en ny overkørsel til lokalplanområdet fra Sorøvej. Overkørslen ville skulle etableres som lyskryds sammen med Klosterbanken mens de nuværende tilkørsler lukkes.

Rekreative arealer

En eventuel etablering af mindre butikker vurderes ikke at få betydelig indvirkning på nærområdets friarealer.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matrikel nr. 69bv (Delområde 3) og 69hu (del af Delområde 1) er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der kon-



Kort over kortlagte jordforureninger.

Blå: forurening på vidensniveau 1

Rød: forurening på vidensniveau 2

stateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

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, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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 at der udlægges varig fast belægning.

Dele af området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenet jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

En del af matrikel nr. 69ay er desuden kortlagt som forurenet på vidensniveau 2, jf. jordforureningsloven. Den gennemførte planlægning af byggeriet er rettet mod, at Slagelse Kommune kan meddele en § 8 tilladelse. I forbindelse med gennemførelse af byggeprojektet vil der være vilkår om etablering af en tæt belægning. Det kan f.eks. være en belægning med beton eller asfalt, som vil forhindre nedsivning af forurening til grundvandet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.



Bevaringsværdig bygning i delområde 2B

Fredning og bevaring

En eksisterende bygning i delområde 2B udpeges som bevaringsværdig (se bilag 2). Skorstenen er dog undtaget herfra. Bevaring af bygningen skal give en særlig karakter og udtryk til lokalplanelområdet, da den formidler stedets historie.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttes til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Placeringen ved Sorøvej påfører den planlagte bebyggelses facader langs vejen støj fra trafikken. Derfor kræver lokalplanens §10.2 for delområderne 1 og 3 at bebyggelse ikke må tages i brug, før det ved støjberegning er sikret, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Umiddelbart øst for planområdet ligger en bilforhandler og et bilværksted. Det er derfor muligt, at den planlagte bebyggelses facader ud til det dette område bliver påvirket af virksomhedsstøj. Der forventes dog ikke at være problemer for korrekt udført byggeri at overholde støjgrænsen på 30 db(A) indendørs.

Det er muligt, at støjbelastning det første stykke tid er noget højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier (i vejledning 5/1984). Det er imidlertid en forudsætning for planlægningen af området, at støjbelastningen kan blive bragt ned på de vejledende grænseværdier inden for en periode, som ikke er væsentligt længere end 8 år, regnet fra det tidspunkt, hvor den endeligt vedtagne lokalplan offentliggøres.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes kommunal kloak.

Regnvandshåndtering

Ved nybyggeri skal alt overfladevand fra tage og belægninger mv, tilkobles et regnvandsanlæg med reducere svarende til 2 l/s pr. hektar, jf. gældende spildevandsplan.

Ved til og ombygning hvor der ikke tidligere har været stillet krav om reducere af regnvand, pålægges som udgangspunkt ikke reducere for de arealer der bevares (tage, belægninger mv). Det er dog ikke muligt at modregne udledning fra tidligere bygninger/belægninger på grunden, hvorfor der skal ske reducere såfremt en bygning nedrives og genopføres, ligesom udskiftning i belægning vil medføre krav om reducere af overfladevandet.

Udgangspunktet for beregning af henholdsvis drossel og bassinstørrelse skal uanset mængden af eksisterende og nyt byggeri basere sig på den samlede grundstørrelse.

Udgangspunktet er således, at vand fra alle nye belægning og tage skal ledes til dimensioneret forsinkelsessystem og drosle med udløb på max 1,2 l/s, før det ledes ud til det eksisterende regnvandssystem på grunden, som udleder regnvand fra de eksisterende arealer.

Sker der senere ændringer på ejendommen ved tilbygning, udskiftning af belægninger eller opførelse af huse, skal overfladevandet fra disse arealer tilkobles det reducerede system.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Varmeplanlægning

Området er i 1984 udlagt til kollektiv varmforsyning, uden tilslutningspligt. Det er også muligt at opvarme bygninger med individuelle løsninger (som f.eks. varmepumper).

Slagelse Kommune ser gerne, at byggeri opføres så energibesparende som muligt.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetil-ladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

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.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at området ligger omtrent helt bebygget og kraftigt terrænreguleret. Der er ikke registreret kendte arkæologiske interesser på planarealet. Museet forventer derfor ikke at fremtidige jordarbejder vil berøre arkæologiske interesser på planarealet.

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 og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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 § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

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 Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig 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 og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Sammenfatning

Lokalplanen kan danne grundlag for en ny boligbebyggelse på arealet i form af etagebyggeri i 3 til 7 etager.

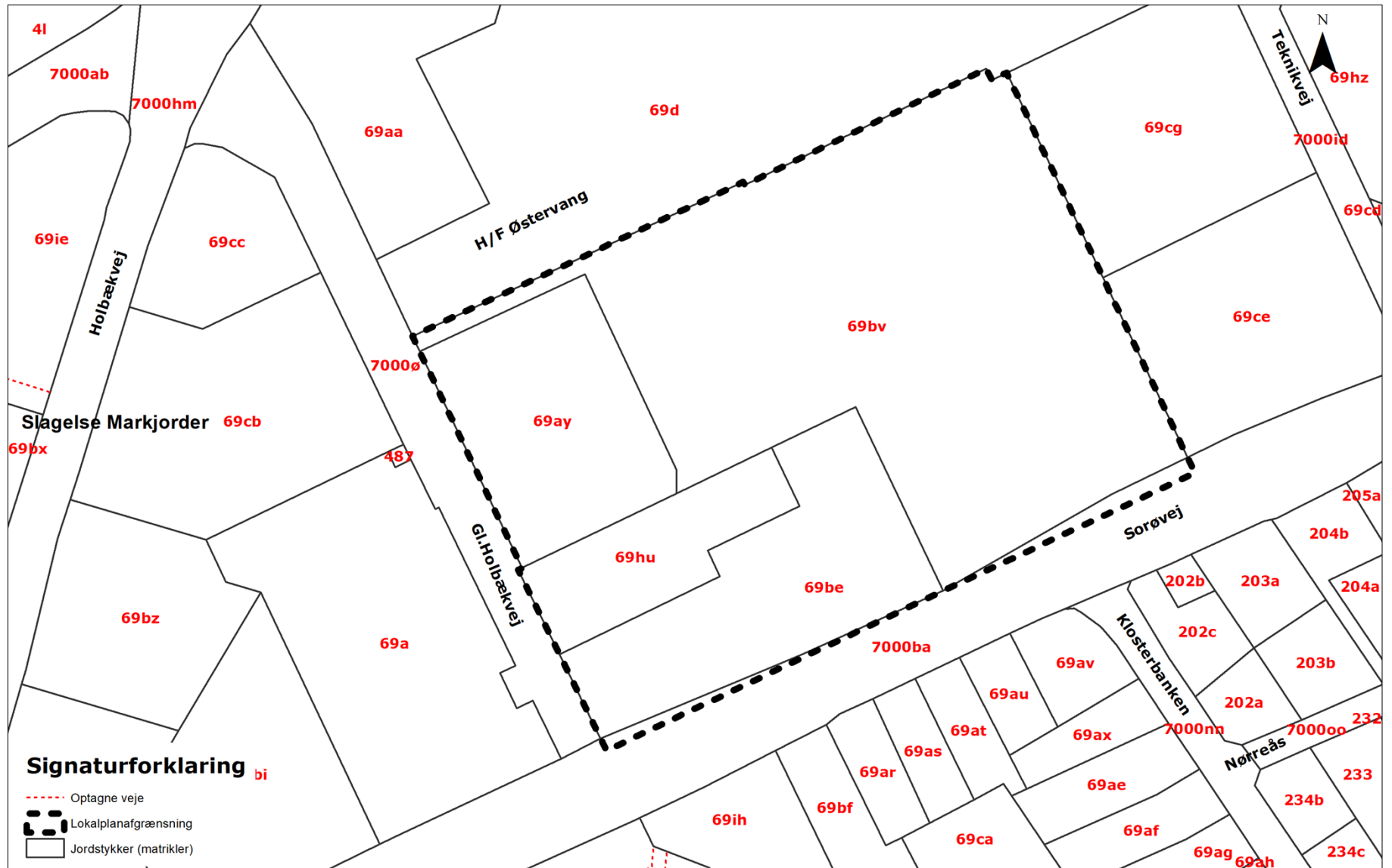
Dele af lokalplanområdet er kortlagt på V1 niveau, jf. jordforureningsloven. Her skal der foretages en indledende undersøgelse af arealet.

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på V2 niveau, jf. jordforureningsloven. Ved ændring af den tidligere erhvervsgrund til en følsom anvendelse til boliger, børneinstitution, skole og offentlige legepladser, skal derfor ansøges ved kommunen om en § 8 tilladelse inden påbegyndelse af projektet.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke vurderet væsentlige påvirkninger.

Slagelse Kommune vurderer derfor, at der ikke skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering.

BILAG 1: MATRIKELKORT



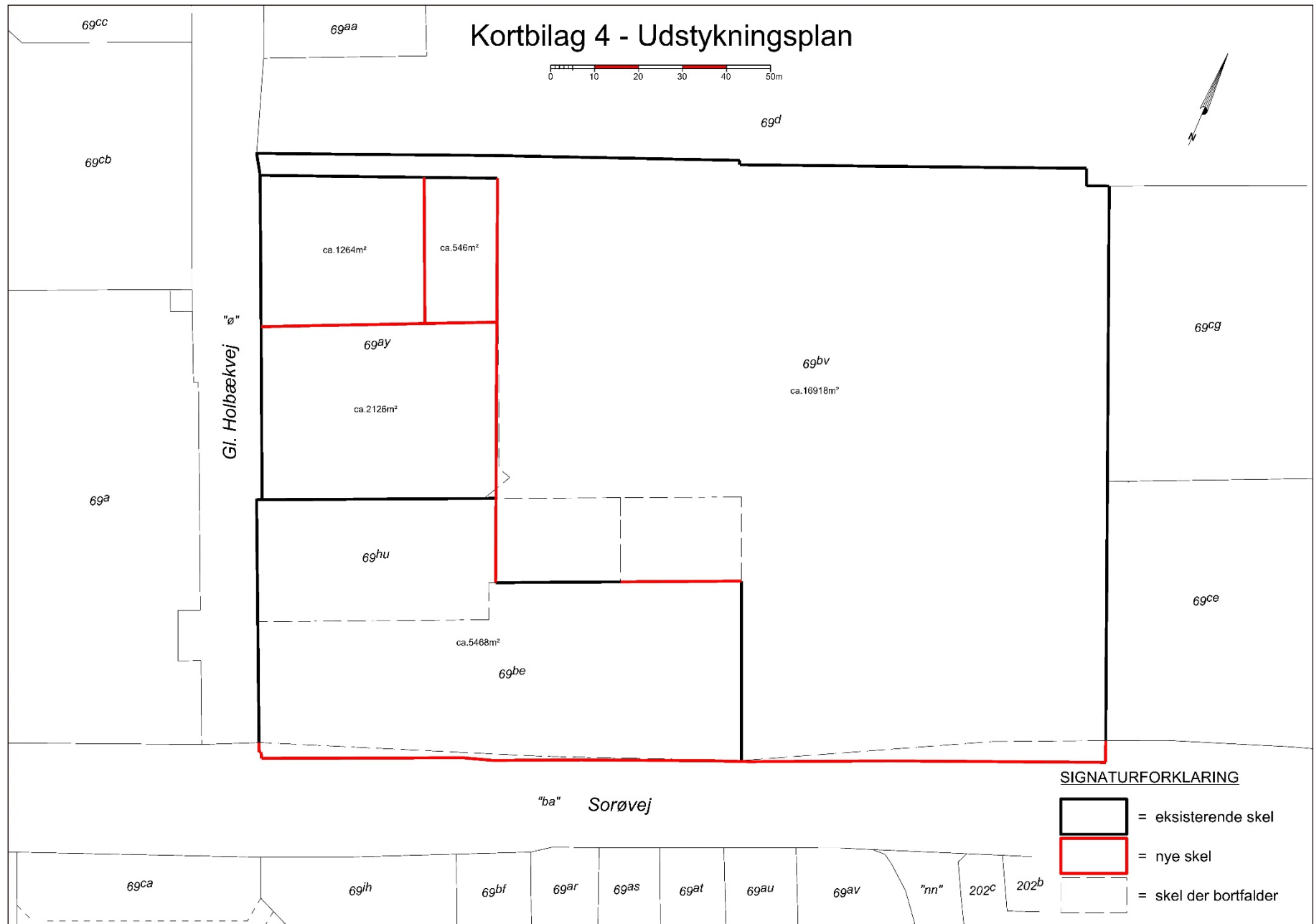
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: OMRÅDEPLAN



BILAG 4: Udstykningsplan



BILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN FOR DELOMRÅDE 1, 2A, 2B, 2C

