

LOKALPLAN NR. 1201

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18

LINDHOLM DAGSKOLE
ROSENKILDEVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger rammerne for Lindholm Dagskole i den centrale del af Slagelse.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 31. august 2018 til den 26. oktober 2018.

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringsvar. På baggrund af høringsvarene og administrationens vurdering er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Der er knyttet en kommentar til § 3.1 omhandlende lokalplanområdets anvendelse,
- Byggefeltet er flyttet,
- Der er tilføjet bestemmelser om bygningshøjde og facadehøjde for bygningen i skel, disse erstatter en bestemmelse om tagkonstruktion,
- Der er tilføjet en bestemmelse om udseende af facader i skel,
- Der er givet mulighed for, at tage kan udføres som listet tagpap,
- Der er tilføjet en bestemmelse om boldnet,
- En bestemmelse om skiltning er ændret,
- Det udlagte parkeringsareal er forøget.



SLAGELSE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	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	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	12
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1201.....	15
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	16
BILAG 1: MATRIKELKORT	27
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	28
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	29
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18.....	30

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.



Sådan ser området ud i dag (2018) efter at hegnet mellem Rosenkildevej 44 og 46 er fjernet.

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 fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål,
- 1.2 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

17g og 17i

samt alle parceller, der efter den 31. august 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 3.1

I forbindelse med skoleaktiviteter må skolen lejlighedsvis afholde arrangementer med overnatning for skolens elever, personale og pårørende.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad. 5.1

Pga. ændret anvendelse af Rosenkildevej 44 skal eksisterende overkørsler til lokalplanområdet erstattes af én overkørsel, der er vinkelret på Rosenkildevej, som vist på kortbilag 2.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til skoleformål i form af dagskole. Overnatning må kun finde sted ved særlige lejligheder.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Rosenkildevej som vist på kortbilag 2.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Ad 5.3

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

Bestemmelsen skal sikre et passende antal parkeringspladser til skolens ansatte. Der skal minimum anlægges 0,5 p-plads pr. ansat. Udover personaleparkering skal der etableres parkering til skolens minibusser.

Skolens elever bliver hovedsagelig afleveret i taxa eller privat bil, der skal derfor sikres gode vendemuligheder på det udlagte areal til parkering.

Ved arrangementer henvises gæster til lovlig parkering på nærliggende boligveje.

Ad 5.4

Med belægningssten menes herregårdssten, SF sten el. lign.

PARKERING**5.3 Parkering**

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

Parkeringen skal overholde følgende normer for parkeringspladser:
0,5 P-pladser pr. ansat

Desuden skal der anlægges parkeringspladser til skolens egne køretøjer.

Der skal være vendemulighed for taxaer og minibusser inden for det udlagte areal til parkering.

BEFÆSTELSE**5.4 Befæstelse**

Veje og parkeringsarealer skal befæstes med fliser, belægningssten eller asfalt.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separat-/spildevandskloakerede kloaknet.

Ad 7.1

Bestemmelsen giver mulighed for ny bebyggelse på samme placering som den eksisterende ældre erhvervsbygning. Bebyggelsen skal have lukkede facader i skel mod Grønlandsvej 5 og 7.

Ad 7.6

Bygningshøjden må i et afgrænset område af byggefeltet mod naboejendomme være maks. 5,5 m, hvilket svarer til den eksisterende bygnings højde. Ind mod skolens egen grund er der mulighed for at bygge op til 8,5 m.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelt

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

Bebyggelse skal placeres med facader i skel som vist på kortbilag 2.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

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

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for området som helhed.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1½ etage.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.6 Bygningshøjde, byggefelt

Inden for byggefeltet må bygningshøjden i afgrænsede områder være maks. 5,5 m og maks. 8,5 m som vist på kortbilag 2.

7.7 Facadehøjde

Facaderne i skel som angivet på kortbilag 2 må have en højde på maks. 4,5 m.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

FACADER

8.2 Facader

Facader skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur eller pudset mur.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m² skal udføres i lette materialer som f.eks. træ.

8.3 Facader i skel

Facaderne i skel, som er angivet på korbilag 2, skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur eller pudset mur. Der må ikke placeres vinduer eller anvendes andre materialer end facadematerialerne i facaderne i skel.

8.4 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

TAGE

8.5 Tagform

Tage skal udføres som saddeltag eller fladt tag eller med ensidig taghældning.

8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædning på tage med en hældning over 20 grader skal udføres i teglsten eller som listet tagpap.

Tagbeklædning på tage med en hældning under 20 grader kan udføres i andre materialer.

Ad 8.2

Sekundære bygninger skal opføres i lette materialer for at skabe en differentiering imellem bygninger til undervisning og sekundære bygninger.

Ad 8.7

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

Ad 8.8

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

Ad 8.10

Bestemmelsen giver bl.a. mulighed for, at der kan stå "Lindholm Dagskole" på facaden.

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tagmaterialer må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.8 Tagmaterialer, sedumtage

Tage kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.9 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebælg tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE
8.10 Skilte

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

Skilte skal opsættes på facader eller gavle. Dog tillades 1 flagstang til flagning med skolens logo.

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende. Skiltningen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

8.11 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbigående eller naboejendomme.

Ad 9.1

Hegn kan både etableres som levende hegn og som fast hegn.

Ad 9.2

Boldnettet kan trækkes for og fra når der er behov for det. På billedet er boldnettet trukket fra.


Ad 9.3

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HEGN

9.1 Hegn

Der skal etableres hegn i skel.

9.2 Boldnet

Det eksisterende boldnet som vist på kortbilag 2 skal bevares eller udskiftes med et tilsvarende boldnet i min. 3,5 m højde, som kan trækkes fra eller fjernes midlertidigt, når der ikke er behov for det.

TERRÆNREGULERING

9.3 Terrænregulering

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

9.4 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.5 Fælles friarealer

Der udlægges to fælles friarealer som vist på kortbilag 2.

Friarealet ud mod Rosenkildevej skal fremstå som en forhave med beplantning og evt. mulighed for ophold for personale.

Friarealet omkring byggefeltet skal indrettes med opholdspladser og legeplads for elever og personale. Friarealet kan opdeles i forskellige afdelinger efter aldersgrupper.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.6 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.

9.7 Lyskilder

Lyskilder skal være fastmonteret på bygningernes facader, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.8 Regnvand

Regnvand forsinkes i henhold til gældende spildevandsplan.

Ad 9.8

I henhold til spildevandsplanen skal der etableres forsinkelse af regnvand fra ny bebyggelse.

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,*

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet regn- og spildevandssystem.

10.2 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, og der må ikke ske ændret anvendelse af eksisterende bygninger, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §§ 5.1 - 5.3.

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

10.3 Fælles friarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, og der må ikke ske ændret anvendelse af eksisterende bygninger, før de fælles friarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.5

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand i overensstemmelse med lokalplanens § 9.8.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1201 ophæves en del af følgende servitut inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 17g og 17t, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 26. maj 1983

Titel: Deklaration og betingelser for udstykning og sammenlægning af Grønlandsvej 5 og Rosenkildevej 46

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Følgende ophæves i den nævnte servitut angående den nordlige del af matr. nr. 17t:

- At ejendommen kun må anvendes til fritidsformål – FDF
- At der udlægges areal til en 4 m bred sti mod jernbanen jf. kortbilag
- At muren mod matr. nr. 17i repareres

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 12.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter bygge Lovgivingen. 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.

12.1 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. 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 1201

Lokalplan 1201 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. august 2018.

Lokalplan 1201 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. januar 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 1201'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lindholm Dagskole er en skole, der henvender sig til børn og unge i alderen 8-18 år, der har vanskeligt ved at indgå i den almindelige folkeskole. Skolen har i længere tid ønsket at udvide, men en sammenhængende udvidelse af skolen har ikke været mulig før salget af naboejendommen Rosenkildevvej 44 til Lindholm Dagskole i 2018.



På kortet er bygning A, B, C og D markeret med rød.

Formål

Lokalplanen skal skabe mulighed for, at Lindholm Dagskole kan udvide skolens areal med Rosenkildevej 44 (ca. 650 m²). Lokalplanen skal samtidig fastlægge principper for skolens disponering og bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer at der tages hensyn til skolens naboer.

Indhold

Lokalplanen omhandler Lindholm Dagskole, som er beliggende i et boligområde ved Rosenkildevej i midten af Slagelse. Lokalplanområdet omfatter Rosenkildevej 44 og 46, som i alt udgør ca. 2.500 m².

Lindholm Dagskole har i første halvår 2018 20 elever og 6 ansatte. Ved udvidelsen af skolen med Rosenkildevej 44 vurderes elevtallet at stige til ca. 30 elever og antallet af ansatte at stige til ca. 10. Med udvidelsen af skolen vil der derfor være ca. 40 personer, der vil have deres gang på skolen.

Inden for lokalplanområdet er der 1 midlertidig og 4 permanente, eksisterende bygninger. De permanente bygninger er markeret som bygning A, B, C og D på arealanvendelseskortet. Alle bygninger planlægges anvendt til undervisning, ophold og administration. Den midlertidige bygning skal være fjernet inden d. 1. januar 2020.

Bygning A og C er allerede indrettet til undervisning, ophold og administration og vil ikke blive forandret væsentligt.

Bygning B har indtil 2018 været anvendt til beboelse, men indrettes nu til undervisning, ophold og administration. I forbindelse hermed istandsættes bygningen både indvendigt og udvendigt.

Længst tilbagetrukket på grunden ligger bygning D, som er en ældre erhvervsbygning, der i sin nuværende tilstand ikke kan anvendes til undervisning. Lindholm Dagskole planlægger at istandsætte bygningen, så den kan anvendes til undervisning, ophold og administration.

Bebyggelse skal anlægges i respekt for de eksisterende bygninger og nabolagets udtryk. Der må bygges i op til 1½ etage og 8,5 m for at minimere indbliksgener. Visse steder er bygningshøjden dog fastsat til maks. 5,5 m svarende til den eksisterende bebyggelse i skels højde (bygning D).

Facader skal fremstå i teglsten som blank eller pudset mur. Tage skal anlægges som saddeltag, fladt tag eller med ensidig taghældning. Tage med en hældning over 20 grader skal anlægges med teglsten. Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m² skal udføres i lette materialer. Facader kan males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rosenkildevej af en enkel vejadgang. Der anlægges parkeringspladser bag bygning A og B som vist på arealanvendelseskortet. Der skal anlægges minimum 0,5 parkeringspladser pr. ansat i henhold til Slagelse Kommunes parkeringsnormer og sikres gode vendemuligheder til afsætning og afhentning af elever. Udover personaleparkering skal der etableres parkering til skolens minibusser. Ved arrangementer henvises gæster til lovlig parkering på nærliggende boligveje.

Skolens elever bliver hovedsagelig afleveret i taxa eller privat bil, hvorfor der skal sikres gode vendemuligheder for disse køretøjer inden for området udlagt til parkering på arealanvendelseskortet. Vej og parkeringsarealer skal fremadrettet anlægges med fliser, belægningssten eller asfalt for at minimere eventuelle støjgener.

Der udlægges to friarealer inden for lokalplanområdet: Et mindre areal ud mod Rosenkildevej og et større areal afskærmet fra vejen. Arealet ud mod Rosenkildevej skal fremstå som en forhøjet med græs og beplantning og kan evt. anvendes til ophold for skolens ansatte. Arealet, som ligger afskærmet fra vejen, skal anvendes til leg og ophold for skolens elever og ansatte. Fællesarealet kan evt. opdeles i forskellige afdelinger efter aldersgrupper.

Lyskilder skal være fastmonteret på bygningernes facader, og det skal sikres, at lyskælen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kommuneplanrammer før.



Kommuneplanrammer efter.

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byudvikling.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3B1, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3B1

Rammenavn: Østre Allé Kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde – Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan 1201 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.3B1, idet lokalplanområdet planlægges til offentlige formål. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 18

Med Kommuneplantillæg nr. 18 etableres der en ny kommuneplanramme, der omfatter lokalplanområdet og erstatter en del af Kommuneplanramme 1.3B1. Den nye kommuneplanramme udlægger området til offentlige formål.

Der er gennemført en idéfase fra den 28. maj 2018 til den 11. juni 2018. Kommunen modtog i alt 11 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i planlægningen:

- Ny belægning skal udføres med fliser, belægningssten eller asfalt
- Større parkeringsarealer

Kommuneplantillægget er at finde på side 30.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

Vejadgang til lokalplanområdet skal godkendes af Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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



Lokalplanområdet set fra Rosenkildevej.

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter fem bygninger af forskellig karakter, hvoraf tre af bygningerne er synlige fra Rosenkildevej. De resterende to bygninger er beliggende længere tilbage på grunden.

De tre bygninger, som er synlige fra Rosenkildevej, omfatter to murstensvillaer i 1½ etage, der er etableret i henholdsvis 1923 og 1935 og et tilhørende annekset fra 1923 i 1 etage. Bygningerne fra 1923 fremstår velholdte med sorte tagsten og pudsede facader. Bygningen fra 1935 fremstår mindre velholdt med røde tagsten og røde murstensfacader.

Bag annekset har Lindholm Dagskole opført en midlertidig pavillon til undervisning i 2017. Pavillonen skal være fjernet inden d. 1. januar 2020.

Længst tilbage på grunden er en slidt erhvervsbygning fra 1927 på 331 m². Bygningen er opført i 1 etage og i røde mursten. Nogle af facaderne fremstår pudsede og andre som blank mur. Bygningen er beliggende i skel mod to nabogrunde.

Lokalplanområdet er beliggende i et ældre boligområde omgivet af enfamiliehuse og dobbelthuse i 1 til 1½ plan.



På billedet ses den midlertidige pavillon fra 2017 og den ældre erhvervsbygning fra 1927, som er placeret længst tilbage på grunden. Desuden viser billedet eksisterende parkering og legeplads.



Den ældre erhvervsbygning ses i det ene hjørne af lokalplanområdet, for enden af Rosenkildevej 44.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Rosenkildevej. Ved skolens adgangsvej er der på Rosenkildevej etableret fartdæmpende foranstaltninger, og der er både fortov og cykelsti langs Rosenkildevej. Standsning og parkering er ikke tilladt på Rosenkildevej.

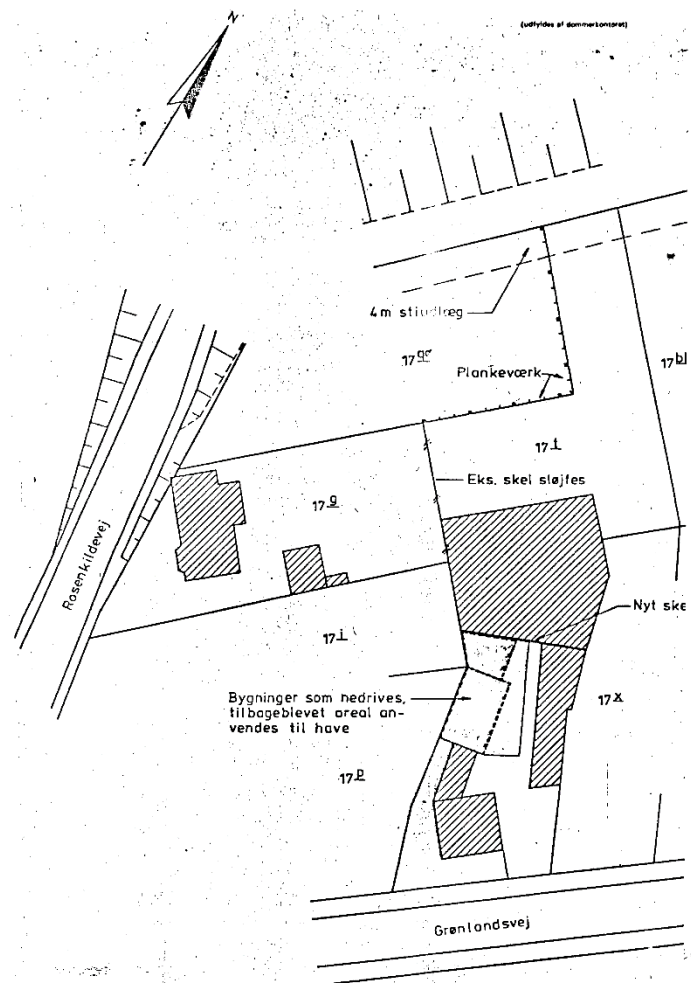
På Rosenkildevej 46 er der en parkeringsplads anlagt med løse sten til ca. 6 biler og afsætning af elever, som er beliggende bag bygning A på arealanvendelseskortet. På Rosenkildevej 44 er der indkørsel og parkeringsplads direkte fra Rosenkildevej. Der vil i fremtiden kun være én adgangsvej til lokalplanområdet.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger ca. 1 km fra Slagelse Station.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i midten af Slagelse by. Der er udearealer med legeplads og ophold tilknyttet skolen. Skolen benytter sig af nærliggende boldbaner og Slagelse bys faciliteter.



Kort fra servitut om udstykning og sammenlægning af Grønlandsvej 5 og Rosenkildevej 46.

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. 17g og 17t, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 26. maj 1983

Titel: Deklaration og betingelser for udstykning og sammenlægning af Grønlandsvej 5 og Rosenkildevej 46

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servitutten omfatter en række betingelser, som Slagelse Kommune har fastsat i forbindelse med udstykning og sammenlægning af Grønlandsvej 5 og Rosenkildevej 46 i 1983. Betingelserne omhandler områdets anvendelse, stiudlæg, naboskel og eksisterende bebyggelse. Med lokalplanen aflyses en del af servitutten, da den dels er i modstrid med lokalplanen og dels er forældet.

Følgende ophæves i den nævnte servitut angående den nordlige del af matr. Nr. 17t:

- At ejendommen kun må anvendes til fritidsformål – FDF
- At der udlægges areal til en 4 m bred sti mod jernbanen jf. kortbilag
- At muren mod matr. nr. 17i repareres

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.

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

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

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne skal forinden anmeldes til Kommunen i henhold til jordflytningsbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til § 71 i lov om forurenede jord.

I forbindelse med udvikling af området skal det i henhold til at jordforureningslovens § 72b sikres, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede eller, at der er etableret en varig fast belægning.

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.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at bygninger og deres installationer skal udformes på en sådan måde, så generende lyd fra tilgrænsende rum, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner begrænses. Dette skal ske i det omfang, som den planlagte anvendelse af bygningerne kræver og så de personer, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyden.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK forsyning og er beliggende i eksisterende fælleskloakeret området.

For ejendomsejer vil det dog altid være en fornuftig beslutning at adskille ejendommens regn- og spildevand forinden tilslutning til ejendommens kloakstik, både af hensyn til forsinkelse af regnvandet til 2 l/s pr. red. ha. forinden udledning men også ved evt. senere separering af områdets hovedkloaker.

Regnvandshåndtering

Med henblik på lokal afledning af regnvand kan der evt., afhængig af jordbundsforholdene, etableres nedsivning af overfladevand i forbindelse med plantebede og grønne arealer.

I henhold til spildevandsplan 2015-2018 skal regnvand fra ny bebyggelse forsinkes til 2 l/s pr. red. ha.

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

Lokalplanområdet ligger i et område, der er forsynet med fjernvarme.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse 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 lokalplanområdet ligger helt bebygget og uden for den middelalderlige del af Slagelse Købstad. Museum Vestsjælland forventer derfor ikke, at der er bevaret væsentlige arkæologiske interesser på arealet. Der er desuden ingen væsentlige kulturmiljøinteresser af nyere tid i området.

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.

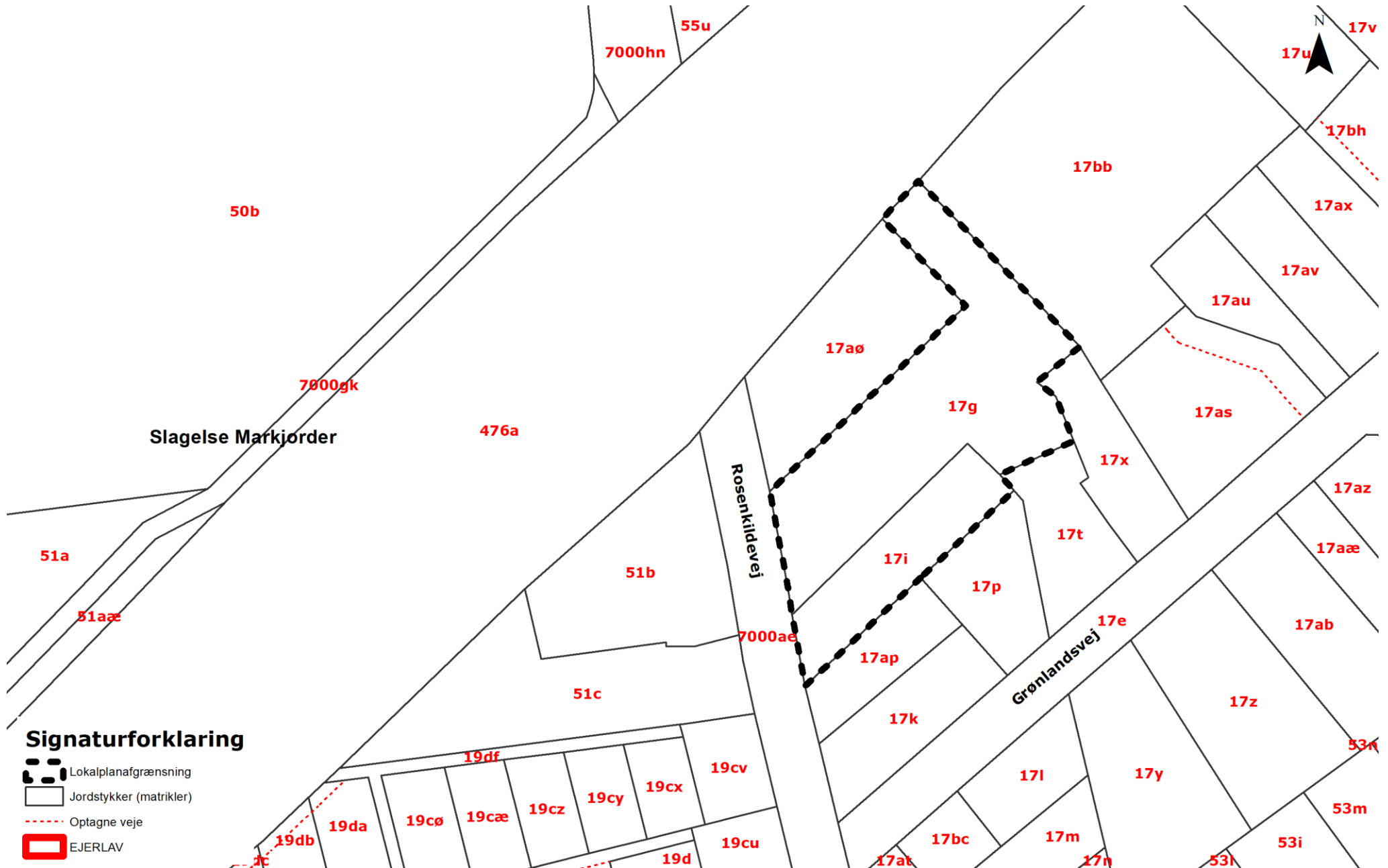
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1201 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18

Lokalplan 1201 og Kommuneplantillæg nr. 18 giver mulighed for at Lindholm Dagskole kan udvide. Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, da området i dag er udlagt til boligformål. Med kommuneplantillægget ændres lokalplanområdet til offentlige formål.

Der planlægges for en udvidelse på ca. 650 m² for Lindholm Dagskole, der er et dag- og behandlingstilbud. Udvidelsen omfatter en eksisterende bygning, som tidligere har været anvendt til privat bolig, samt tilhørende udearealer.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

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

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

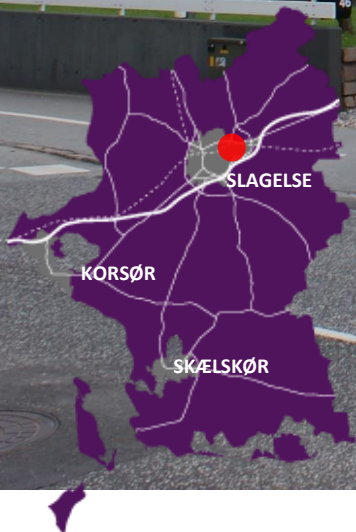


Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Adgangsvej
-  Byggefelt - maks bygningshøjde 5,5 m
-  Byggefelt - maks bygningshøjde 8,5 m
-  Facade i skel
-  Boldnet
-  Parkering
-  Fælles friareal
-  Midlertidig bygning
-  Eksisterende bygning

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18

KOMMUNEPLAN 2017

LINDHOLM DAGSKOLE
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2019

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 31. august 2018 til den 26. oktober 2018.

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 17g og 17i Slagelse Markjorder, beliggende centralt i Slagelse ved Rosenkildevej.

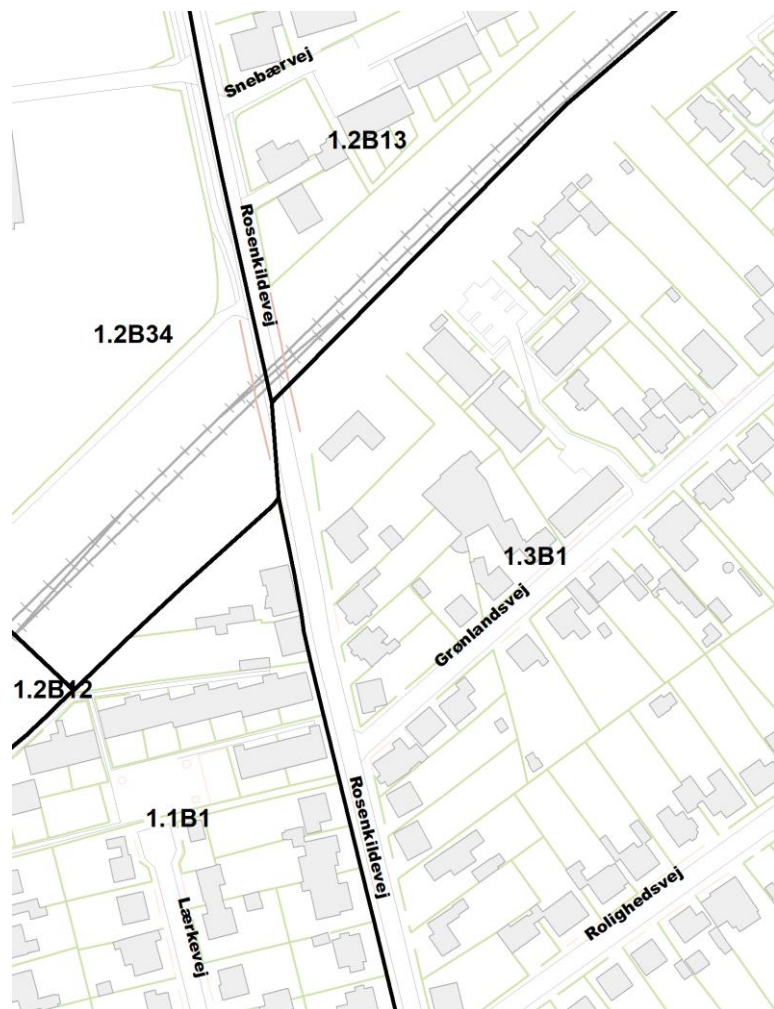
Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge arealet til offentlige formål.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 28. maj 2018 til den 11. juni 2018. Kommunen modtog 11 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i planlægningen:

- Ny belægning skal udføres med fliser, belægningssten eller asfalt
 - Større parkeringsarealer
-



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.3B1.

For 1.3B1 gælder:

Plannummer: 1.3B1

Rammenavn: Østre Allé Kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

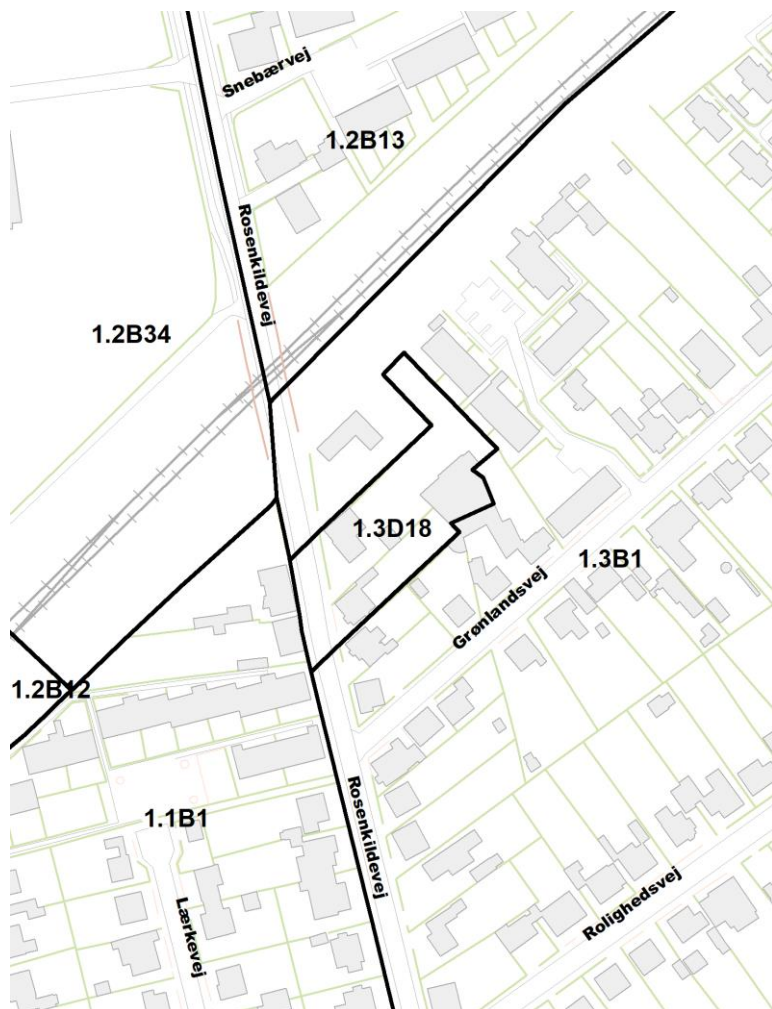
Anvendelse specifik: Boligområde – Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til offentlige formål.

For 1.3D18 gælder:

Plannummer: 1.3D18

Rammenavn: Lindholm Dagskole

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 8,5 m

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18

Kommuneplantillæg nr. 18 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. august 2018.

Kommuneplantillæg nr. 18 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. januar 2019.