

LOKALPLAN NR. 1232

FORSLAG

HESSELBJERG – BOLIGOMRÅDE VED MÆLKEVEJ/FRØLUNDEVEJ, SVENSTRUP

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre en boligbebyggelse med plads til hhv. 1-2 seniorbofællesskaber (i alt ca. 45 boliger) og et antal åben-lav og/eller tæt-lav boliger. Lokalplanen erstatter en eksisterende lokalplan for området, så den modsvarer efterspørgslen på bl.a. bofællesskaber. I alt vil der kunne bygges mellem 75 og 100 boliger indenfor lokalplanområdet.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 26. juni 2020 til den 4. september 2020.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 4. september 2020.

Materialet skal sendes til:

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



FRØLUNDEVEJ, SVENSTRUP

Indhold

DET HANDLER PLANEN OM	2
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	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	17
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1232.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	32
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	33
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN A.....	34
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN B.....	35
BILAG 4:EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE	36
BILAG 5: FARVESKALA.....	37
BILAG 6: KOMMUNEPLANTILLÆG.....	38
BILLAG 7: MILJØVURDERINGSSCREENING.....	43

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. Fotoet er taget fra den vestlige del af grunden i retning mod øst (2020).

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 boligformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets overordnede disponering, herunder byggeriets omfang og placering af byggefelter,
- 1.3 at fastlægge principielle bestemmelser for den nye bebyggelses udseende og arkitektur,
- 1.4 at fastlægge principper for udformning af stamvej, boligveje, parkering, tilkørselsforhold og stiforløb,
- 1.5 at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer, og at en del af det fælles friareal i delområde 4 friholdes til udvikling af natur.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Frølunde By, Tårnborg

20a, 20g, 20h, 20i og 20k

samt alle parceller, der efter den 26. juni 2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4 og 5, som vist på kortbilag 2.

Ad 3.1

Fællesfaciliteter kan eksempelvis være fælleshuse, fælles cykelskure og renovationsøer til håndtering af affald.

Ad 3.5

Virksomheder indenfor delområdet skal overholde miljøstyrelsens anbefalede værdier for støj, lugt og støvgener i boligområder.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Illustrationsplanerne for området, jf. kortbilag 3, er vejledende og til inspiration.

For delområde 3 betyder udstykningsprincippet, at der kan opføres op til 25 åben-lav boliger, hvis hele området bebygges med åben-lav boliger og op til 50 tæt-lav boliger, hvis hele området opføres som tæt-lav bebyggelse.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1 og 2

Delområde 1 og 2 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med dertilhørende friarealer, fællesfaciliteter, boligveje, parkeringsanlæg og stier.

3.2 Anvendelse, delområde 3

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med dertilhørende friarealer, fællesfaciliteter, boligveje, parkeringsanlæg og stier.

3.4 Anvendelse, delområde 4

Området kun anvendes til veje og stier, udvikling af natur, håndtering af regnvand samt til fælles fri- og opholdsarealer for hele området. Området må ikke bebygges.

3.5 Anvendelse, delområde 5

Delområde 5 må kun anvendes til boligformål med tilhørende ikke miljøbelastende erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

For delområde 1 gælder:

Området må kun udstykkes til én selvstændig matrikel (på omkring 11400 m²), som vist på kortbilag 2.

For delområde 2 gælder:

Området må kun udstykkes til én selvstændig matrikel (på omkring 11900 m²), som vist på kortbilag 2.

For delområde 3 gælder:

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m² for åben-lavbebyggelse.

Med sammenhængende tæt-lav bebyggelse menes boligområder, som opføres samlet og indgår i en helhed, herunder sammenbyggede boliger som rækkehuse og dobbelthuse.

Ad 5.1

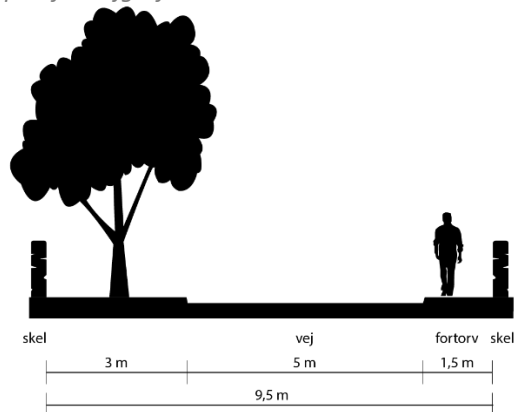
Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

Ad 5.2

Præcis, hvorfra vejen omlægges til sti afhænger af den præcise fastlæggelse af overkørsler til delområde 1 og 2.

Ad 5.3

Rabatten kan beplantes med græsser eller anden beplantning typisk for vejgrøfter.



9,5 m vejprofil med fortov og vejtræer på hver sin side af vejen.

Tæt-lav bebyggelse skal udstykkes med et grundareal på min. 400 m² pr. bolig. Sammenhængende tæt-lav bebyggelse skal udstykkes som én matrikel og må ikke udstykkes yderligere.

For delområde 4 gælder:

Delområde 4 må kun udstykkes som en selvstændig matrikel, som vist på kortbilag 2.

For delområde 5 gælder:

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

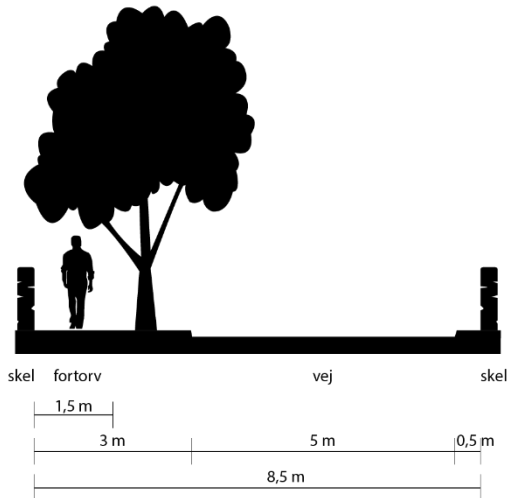
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Frølundvej via områdets stamvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Omlægning af eksisterende vej

Den eksisterende forlængelse af Mælkevej skal omlægges til cykel og gangsti, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.3 Stamvej

Stamvejen, angivet på kortbilag 2, udlægges i en bredde af 9,5 m med et befæstet areal på 5 m. Vejen skal udføres med et fortov på 1,5 m i den sydvestlige side, der tydeligt er adskilt fra vejaarealet, samt en beplantet rabat i modsatte side. Langs stamvejen skal plantes træer jf. §9.3.



8,5 m vejprofil på 8,5 med fortov og vejtræer i samme side.

Ad 5.4

Rabatten kan beplantes med græsser eller anden beplantning typisk for vejgrøfter.

Ad 5.5

Det betyder at belægningen skal være jævn, fast og skridsikker.

5.4 Boligveje i delområder

Boligveje i lokalplanområdet udlægges i en bredde af 6,5 m med et befæstet areal på 4 m og skal udføres med et fortov på 1,5 m i en side, der er tydeligt adskilt fra vejarealet, samt en beplantet rabat i modsatte side.

Delområde 1 og 2 skal vejbetjenes fra stamvejen med maks. én overkørsel for hvert delområde.

Delområde 3 skal vejbetjenes fra stamvejen med maks. 2 overkørsler.

5.5 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Fortove og stier skal udføres i materialer, der er egnet til færdsel for dårligt gående og personer med handicap.

Ad 5.6

Med ”i princippet” menes, at stien kan flyttes i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.

Ad. 5.7

Parkering kan enten etableres i tilknytning til hver boligenhed eller som fællesanlæg.

Ad. 5.10

Dette skal sikre, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

STIER
5.6 Stier

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

Stien på tværs af delområde 3 og 4 må ændre forløb i forbindelse med udformningen af boligområdet, såfremt punkterne A og B stadig forbindes.

Stier skal etableres i en bredde af 1,5 m.

PARKERING
5.7 Parkering

Indenfor hvert delområde skal der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.8 Parkering i fællesanlæg

Parkeringspladser i fællesanlæg skal udføres hensigtsmæssigt i forhold til trafiksikkerhed og anlægges med et manøvreareal, der er adskilt fra områdets vejarealer.

5.9 Handicapforhold parkering

I samlede parkeringsanlæg tilknyttet flere boliger skal mindst 1 ud af 10 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Mindst halvdelen af handikapparkeringspladserne skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå. De resterende handikapparkeringspladser skal have en størrelse på 3,5 m x 5,0 m.

5.10 Befæstelse

Parkering og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg indenfor hver matrikel. Materialevalget skal afspejle og afgrænse de respektive arealers funktion.

Veje skal være befæstet med asfalt.

Jf. 5.5 skal fortove og stier udføres i materialer, der er egnet til færdsel for dårligt gående og personer med handicap.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

Dele af byggefelterne, som ikke anvendes til bebyggelse, må anvendes til opholds- og friarealer, regnvandshåndtering, vejføring, parkering og stier.

7.2 Bebyggelsens placering og omfang, delområde 1 og 2

For hvert delområde gælder følgende:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 procent for området som helhed.

Der må maks. opføres 25 boliger indenfor delområdet.

Ny boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 4 m fra skel.

Der må opføres et fælleshus på op til 200 m², dog ikke nærmere skel end 10 m.

Småbygninger som carporte, skure, overdækkede fællesfaciliteter og drivhuse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Mindst 40 procent af grundarealet skal anlægges som friarealer, heraf skal mindst 20 procent anlægges som fælles opholdsareal.

7.3 Bebyggelsens placering og omfang, delområde 3

Ad. 7.2

Friareal dækker over alle områdets ubebyggede arealer inklusiv private haver, mens fællesopholdsarealer skal kunne benyttes af alle beboere indenfor delområdet og have en rekreativ funktion. Fælleshuse må ikke placeres nærmere skel end 10 m for at mindske eventuelle gener for naboer.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel og 4 m fra vejskel.

Småbygninger som carporte, redskabsskure, overdækkede fællesfaciliteter og drivhuse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1½ etager med udnyttelig tagetage.

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.

I delområde 1, 2 og 3 må sekundære bygninger som carporte, redskabsskure, overdækkede fællesfaciliteter og drivhuse maks. have en bygningshøjde på 4 m.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

Det betyder, at byggeri i delområde 5 reguleres af bebyggeloven.

Ad 8.2

Udvalgte farver fra jordfarveskalaen kan findes i bilag 5.

Begrænsningen af materialer og farver skal sikre at bolig i lokalplanområdet har en række fællestræk, der giver området identitet og karakter. Ønsker bygherrer at anvende andre materialer på delpartier af facaderne, kan der gives dispensation, såfremt det vurderes at ønskede materiale ikke bryder med områdets karakter.

8.1 Regulering af byggeriets udseende i delområderne

Bestemmelser i §8 om bebyggelsens udseende gælder for delområde 1, 2 og 3. Delområde 5 er friholdt for bestemmelserne.

8.2 FACADER

Facader

Facader skal fremstå som blank mur i teglsten, pudsede eller vandskurede facader i jordfarveskalaens røde, brune og gule farver, samt deres blanding med sort og hvid.

Facader eller delpartier af facader må også udføres som træbeklædning. Træbeklædte facader eller delpartier skal fremstå i træets naturlige farve eller males i jordfarveskalaens røde, brune og gule farver, samt deres blanding med sort og hvid.

Glansværdi skalaen går fra 0-100.



Referencefoto: Elmedraget i Kolding af Rum arkitekter, foto af Jakob Lerche.

Ad 8.4

Bestemmelsen sikrer, at bebyggelsen fremstår som en samlet helhed. Jf. § 4.1 skal sammenhængende tæt-lavbebyggelse udstykkes som én matrikel.

Ad 8.6

Glansværdi skalaen går fra 0-100.

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

Ad 8.7

Delpartier af facaderne på op mod en 1/3 må udføres som facadeplader af fibercement i jordfarveskalaens røde, brune og gule farver, samt deres blanding med sort og hvid med en maksimal glans værdi på 25.

8.3 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger som carporte, cykelskure og redskabsskure skal udføres i samme materialer og farve som den primære bebyggelse eller i træ, metal og glas.

8.4 Facader, tæt-lav beboelse

Sammenhængende tæt-lav bebyggelse skal tilpasses hinanden og udføres med et fælles arkitektonisk udtryk, farve- og materialevalg.

TAGE

8.5 Tagform

Tage må udføres som saddeltage, flade tage, asymmetriske tage eller tage med ensidig hældning. Tage må have en hældning på mellem 5 og 45 grader i forhold til det vandrette plan.

8.6 Tagmaterialer og farver

Tagbeklædningen skal udføres i tegl, cement, stålplader, skifer eller listet tagpap i jordfarveskalaens røde, sorte eller grå farver.

Tagmaterialet må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekerende (maksimal glansværdi 25).

Tage må også udføres som sedumtage.

Tage, tæt-lav beboelse

Bestemmelsen sikrer, at bebyggelsen fremstår som en samlet helhed. Jf. § 4.1 skal sammenhængende tæt-lav bebyggelse udstykses som én matrikel.

Ad 8.8

Det betyder, at tagvinduer og kviste skal udføres i samme farver som taget eller facaden samt i materialer, der ikke adskiller sig i udtryk fra resten af byggeriet.

Ad. 8.9

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

Ad 9.1

En liste over egnskarakteristiske træer og buske er vedlagt som bilag 4. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad 9.2

Der kan eksempelvis etableres kvashegn, næringsfattige jordvolde og stenbunker. Der kan med fordel opsættes fuglekasser, rovfuglekasser og flagermuskasser.

Det betyder, at området kun må plejes i begrænset omfang og maks. slås 2 gange årligt, så naturen kan udvikle sig over tid.

8.7 Tage på sammenhængende tæt-lav bebyggelse skal tilpasses hinanden og udføres med et fælles arkitektonisk udtryk og farve- og materialevalg.

8.8 Kviste og tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt som enkeltstående tagvinduer og udføres i samme farver som tagfladen.

Kviste skal tilpasses bygningens arkitektur, materialer og farver og må maks. have samme bredde som vinduespartierne i facaden.

8.9 Solceller

Der må opsættes solceller. De skal nedfældes i tagfladen eller opsættes lige på og parallelt med tagfladen.

Solcellerne må ikke placeres på facader eller på jorden.

SKILTE

8.10 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

FRIAREALER OG BEPLANTNING

9.1 Fælles friarealer

De fælles friarealer skal beplantes med egnskarakteristiske, hjemmehørende arter.

9.2 Fælles friareal, delområde 4

Delområde 4 udlægges som friareal for hele lokalplanområdet.

På friarealerne skal der skabes variation i landskabet med henblik på at fremme områdets biodiversitet og skabe levesteder for dyreliv.

Ad. 9.3

Arterne Spidsløn eller søjleformet Avnbøg vil være særligt velegnede vejtræer. En diameter på 3 meter omkring tæerne skal anlægges som åben rabat eller delvist med rodvenlig befæstelse. Slagelse Kommune bistår gerne med råd og vejledning.

Ad 9.4

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

Ad 9.5

En liste over egnskarakteristiske træer og buske er vedlagt som bilag 4. Af disse arter vil buske såsom æblerose, blågrøn rose eller hunderose og træer som fuglekirsebær, slåen, havtorn eller kvalkved vil være særligt anvendelige.

Ad 9.7

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 Miljø, Plan og Teknik.

Det fælles friareal, markeret på kortbilag 2, udlægges til naturlig succession. Arealet skal fremstå med et naturmæssigt præg og udvikle sig over tid.

En mindre del af arealet, op mod 1/6 del, må dog fremstå mere plejet og indrettes til ophold.

9.3 Stamvej, beplantning

Der skal være beplantning langs stamvejen i form af hjemmehørende arter af løvfældende træer.

9.4 Bevaring af beplantning

Pilen med GPS-koordinaterne 637758;6137777, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares.

Eksisterende beplantning langs Frølundvej skal bevares så vidt muligt, men skal fjernes på de strækninger, hvor det er nødvendigt for at sikre vejens oversigtsforhold og stiadgang.

9.5 Beplantningsbælter

Langs stierne markeret på kortbilag 2, skal der etableres et beplantningsbælte af egnskarakteristiske træer og buske. Der må ikke etableres skyggegivende beplantning langs stien, som går fra A til B på kortbilag 2.

HEGN
9.6 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn og må fuldt udvokset maks. have en højde på 1,8 m. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

TERRÆNREGULERING
9.7 Terrænregulering

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

9.8 Terrænregulering, handicap

Ad 9.9

Området er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Afskærmningen kan bestå i fast eller levende hegn eller i lettere konstruktioner som skure.

Ad 9.12

Spøen om mosen, som er angivet på bilag 2 er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3 og tilstanden må derfor ikke ændres. En

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

RENOVATION, INVENTAR, OG OPLAG**9.9 Renovation**

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

Disse arealer skal være visuelt afskærmede fra fællesarealer.

9.10 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hver matrikel. Lyskilder skal placeres hensigtsmæssigt, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Der skal etableres belysning langs stamvejen og boligvejene inden for lokalplanområdet. Lyskilder langs veje skal være ens inden for hele lokalplanområdet og have en højde på mellem 3,5 m og 4,5 m. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet.

Lyskilder langs stier må maks. have en højde på 1 m.

9.11 Oplag

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

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

REGNVANDSHÅNDBTERING**9.12 Fælles regnvandshåndtering**

Der skal etableres en samlet regnvandshåndtering for delområde 1, 2, 3 og 4 som sikrer:

evt. tilstandsændring kræver en dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Det kan ikke forventes, at der kan dispenseres. Kommunen er myndighed.

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.

Et regnvandsbassin bør ikke tilsås, da urter der lever i tilknytning til søer, naturligt vil indfinde sig.

Ad 10.4

Jf. § 11.2 kan Slagelse Kommune pålægge grundejerforeningerne at etablere de resterende 0,5 parkeringspladser pr. bolig, såfremt det vurderes nødvendigt.

Generel kommentar

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

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven".

At regnvandsafstrømningen forsinkes til 2 l/s/ha, inden tilslutning til eksisterende net.

At regnvandshåndteringen ikke udledes til den §3 beskyttede sø og mose.

At der anlægges et fælles regnvandsbassin til forsinkelse af vand for hele lokalplanområdet. Forsinkelse af regnvandet i bassinet kan suppleres med, at friarealer anlægges, så de egner sig til fordampning og nedsivning af regnvand.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den nye vejadgang er etableret jf. § 5

10.4 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret 1 ½ parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse og 2 parkeringspladser pr. bolig for åben-lav bebyggelse.

10.5 Regnvand

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

10.6 Friarealer

Ny bebyggelse i delområde 1 og 2 må ikke tages i brug, før fælles friarealer i det pågældende delområde er etableret.

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

Ad. 11.2

Det betyder, at grundejerforeninger i delområde 1, 2 og 3, i fællesskab skal varetage driften af delområde 4 og de fællesanlæg, der etableres i delområde 4.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening for hvert af delområderne 1, 2 og 3 med medlemspligt for samtlige grundejere inden for det respektive delområde.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej, fællesarealer og fælles LAR-anlæg, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningerne er ansvarlige for drift og vedligehold af fælles parkeringsanlæg, og det er grundejerforeningernes ansvar at anlægge resterende 0,5 af de udlagte parkeringspladser. Dette kan blive pålagt af Slagelse Kommune, såfremt det vurderes nødvendigt.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen. Grundejerforeningerne har i fællesskab ansvar for delområde 4.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden Slagelse Kommunes tilladelse.

11.4 Pligt

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

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen for hvert delområde skal oprettes senest, når 10 boliger i pågældende er taget i brug.

11.6 Foreningens størrelse

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

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 125 – Hesselbjerg i Svenstrup

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1232 ophæves lokalplan 125, Hesselbjerg i Svenstrup – Boligområde ved Mælkevej/Frølundvej, tinglyst 23. december 2005, for det område, der er omfattet af lokalplan 1232.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 26. juni 2020 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 26. juni 2021.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

Ad 13.1

I indsigelsesperioden 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 13.2

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. 20, 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.

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 1232

Lokalplan 1232 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. juni 2020.

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 som udgangspunkt i 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 1232'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at opdatere den eksisterende lokalplan 125 for de ubebyggede arealer nord for krydset mellem Frølundevej og Mælkevej. Lokalplanen skal dermed sikre at byggemulighederne bedre tilpasses den nutidige og fremtidige efterspørgsel på boliger, her i blandt et ønske om at opføre et seniorbofællesskab i lokalplanens nordvestlige hjørne. Samtidig er der, af trafiksikkerhedsmæssige årsager, behov for at flytte vejadgangen til lokalplanområdet, fra den eksisterende forlængelse af Mælkevej, da oversigtsforholdene her er ringe.

Formål

Lokalplanen 1232 skal sikre gode vilkår for ny boligbebyggelse og bidrage positivt til udviklingen af Svenstrup og Frølund, og boligområdet skal i sin udformning og udseende tilpasses placeringen på grænsen mellem by og land.

Lokalplanen har fokus på naturadgang, tilgængelighed og fællesskab for at skabe et senior- og familievenligt boligområde. Vej og stiforløbet skal være tilgængeligt og forbinde området med omkringliggende interessepunkter som Brugsen, de rekreative arealer og nærliggende busstoppesteder. Den fælles grønning i lokalplanområdets midte giver en rekreativ værdi og skal fremme naturkvaliteten til gavn for beboere, såvel som dyr og planter.

Indhold

Lokalplanen er struktureret omkring 5 delområder. I delområde 1-3 kan der opføres nye boligbebyggelser. Delområde 4 ligger centralt i lokalplanområdet og får en rekreativ funktion for hele området. I delområde 5 ligger en eksisterende boligbebyggelse med tilhørende erhverv, hvis aktiviteter fortsat skal kunne finde sted. I alt giver lokalplanen mulighed for opførelsen af mellem 75 og 100 nye boliger.

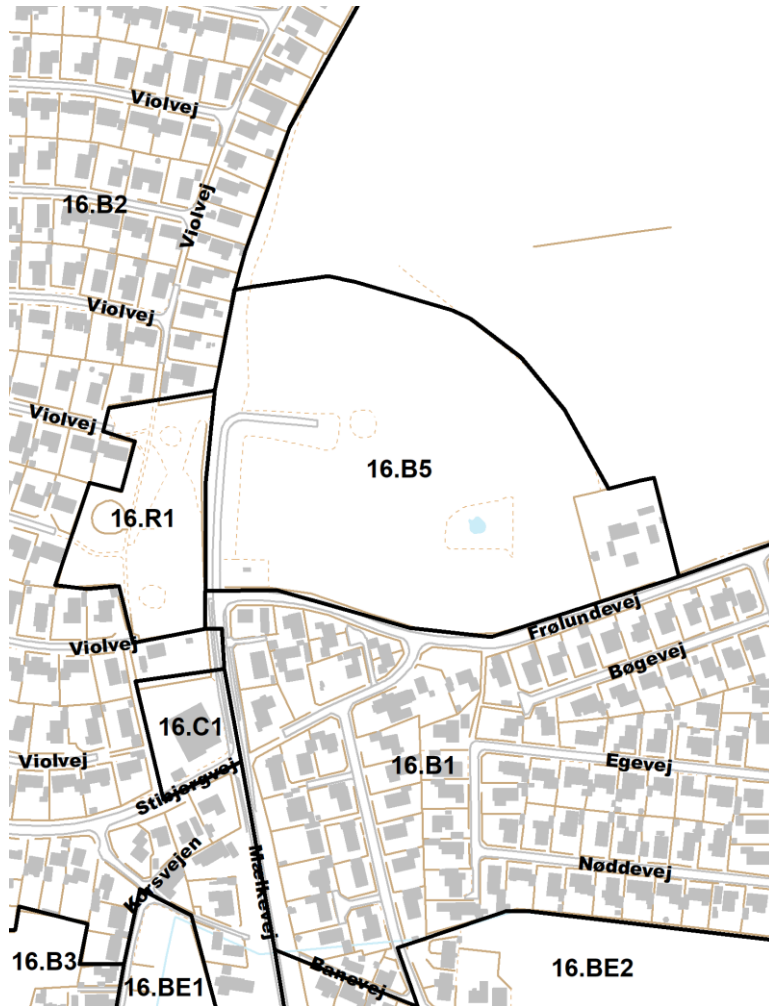
I delområde 1 og 2 giver lokalplanen mulighed for opførelsen af to tæt-lav bebyggelser med op til 25 boliger i hver. Begge delområder er oplagte til fællesskabsorienterede boligtyper som bofællesskaber, men kan også bebygges med mere almindelige rækkehusbebyggelser.

I delområde 3 kan der opføres tæt-lav bebyggelse, åben-lav bebyggelse eller en blanding af de to. Bebygges hele området med åben-lav boliger, kan der opføres omkring 25 boliger. Tilsvarende kan der opføres op mod 50 tæt-lav boliger, hvis delområdet udelukkende bebygges med denne boligtype.

Delområde 4 reserveres til et opholds- og naturområde for hele lokalplanområdet samt og fælles LAR-anlæg. Der ligger en natubeskyttet sø og mose indenfor området, og med lokalplanen skal biodiversiteten i området fremmes ved at lade den centrale grønning stå som oplejet natur.

Området vejbetjenes fra Frølundvej via en ny stamvej med overkørsel omkring 80 meter øst for eksisterende forlængelse af Mælkevej. Fra stamvejen etableres overkørsler til hver af de tre boligområder. Stamvejen og boligveje anlægges med fortov i en side, den eksisterende forlængelse af Mælkevej omlægges til cykel og gangsti, og der etableres yderligere to hovedstier gennem området, som skal sikre gode forhold for bløde trafikanter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen forholder sig til følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017:

1.2.3 Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

1.2.4 Mindst 10% af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20% af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.

1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.

1.2.6 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

4.3.2 Ved byudvikling, herunder nyudlæg til bebyggelse, byomdannelse og anlægsaktivitet skal den konkrete planlægning eller anlægsaktivitet forholde sig til, hvordan en trussel for oversvømmelse kan håndteres.

4.5.4 I områder med høj grundvandsstand bør håndteringen af regnvand ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.

8.2.5 Ved placering af nye støjfølsomme områder i nærheden af veje og jernbaner må støjniiveauet i området normalt ikke overstige Miljøstyrelsens grænseværdier for lydniveau (fra veje og jernbaner) i støjfølsomme områder.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 16.B5 Frølundevej, hvorom gælder:

Plannummer: 16.B5

Rammenavn: Frølundevej

Anvendelse generelt: Boligområde
 Anvendelse specifik: Blandet boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for området som helhed for tæt lav.
 Maks. etageantal og højde: 1 etage og 5,5 m

Lokalplan 1232 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 16.B5 Frølundevej, idet den tilladte bygningshøjde er højere. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 46

Kommuneplantillægget udvider den tilladte bygningshøjde til 8,5 m svarende til 1½ etage.

Der er gennemført en idéfase fra den 6. marts 2020 til den 20. marts 2020. Kommunen modtog 2 kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen.

Kommuneplantillægget er at finde på side 37.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Svenstrup på vejen mod Frølunde. Hovedparten af lokalplanområdet er i dag ubebygget. Det eneste eksisterende byggeri inden for lokalplanområdet er en landejendom, der anvendes til bolig med tilhørende erhverv, som ligger i den østlige ende af området mod Frølundevej (matrikel 20a).

I lokalplanområdets sydvestlige udkant (matrikel 22h udenfor lokalplanområdet) findes en mast med tilhørende skur. Mod nord og nordøst forsætter det bakkede marklandskab. Mod vest og syd for lokalplanområdet ligger to af Svenstrups parcelhuskvarterer.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Frølundevej, som forbinder Frølunde med Svenstrup. I lokalplanområdets sydvestlige hjørne slår vejen et skarpt sving og bliver til Mælkevej, som leder ind til Tårnborghøj. I dette sving giver en mindre forlængelse af Mælkevej adgang til lokalplanområdet. Grundet ringe oversigtsforhold rykkes adgangsvejen til lokalplanområdet længere mod øst, hvor oversigtsforholdene er bedre.

Kollektiv trafikbetjening

Der er 3,2 km i til Korsør Station i bil og 3 km via et stisystem for cyklister og gående.

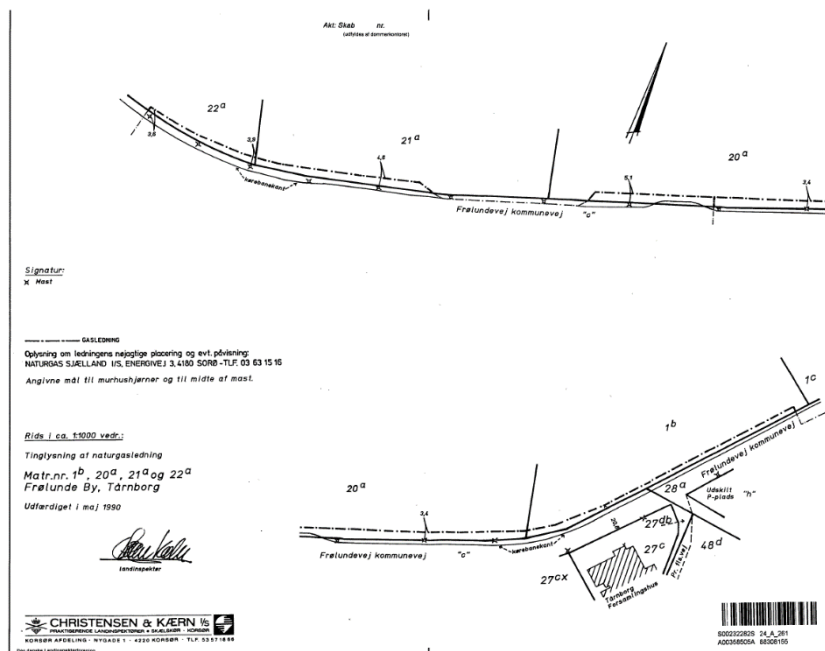
Der er ved lokalplanens udarbejdelse to busstoppesteder i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet: Stoppestedet Banevej (Frølundevej) ligger i lokalplanområdets sydøstlige udkant og stoppestedet Svenstrup, Stibjergvej (Mælkevej) ved Daglig Brugsen syd for lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Ved begge stop standser bus 438 og 902, hvis ruter går mellem Korsør Station og Slagelse Station.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for Tårnborghøjs distrikt med 2 kilometer til skolen. Der er delt cykel- og gangsti langs hele skolevejen. Indenfor en afstand af 1 kilometer ligger både en daginstitution og en dagpleje. Nærmeste ældrepleje og aktivitetscenter ligger i Korsør. Nærmeste indkøbsmulighed er Daglig Brugsen blot 100 meter længere nede af Mælkevej.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet fremstår i dag som et bølget marklandskab mellem Svenstrup og Frølunde. Jorden ejes af Slagelse Kommune, men forpagtes ud til landbrug. Den vestlige del af lokalplanområdet opdyrkes, og der går heste i den østlige del. Der er en mindre naturbeskyttet sø inden for lokalplanområdet med tæt beplantning omkring, og der vokser en stor pil midt i området. Lokalplanområdet grænser mod vest op til et rekreativt areal som benyttes af beboerne i de omkringliggende parcelhuskvarterer. Mod Frølundevej er lokalplanområdet afskærmet af et læhegn.



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. 1 b, 20 a, 21 a og 22a, Frølunde By, Tårnborg

Tinglyst: 12.07.1990

Titel: Deklaration om naturgasledning

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ledningsejer

Det fremgår af deklARATIONEN at der inden for et 4 meter bredt bælte omkring ledningens midte skal respekteres tilstedeværelsen af nedgravet energiførende ledning med alt tilbehør. Arealet må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget, ej heller må der placeres hegnsplæ og lignende i dybde over 60 cm. Ledningen løber langs Frølundevej i lokalplanområdets sydlige udkant.

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 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.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

LOKALPLAN NR. 1232 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 46 | FORSLAG

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres 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.

Grundvand

Forud for etablering af nybyggeri og andre anlæg bør grundejer undersøge grundvandsforholdene nærmere, da grundvandsstanden kan være høj i lokalplanområdet. I områder med høj grundvandsstand bør håndtering af regnvand ikke ske ved nedsivning via faskiner.

Naturbeskyttelse

Der findes en mindre sø og mose centralt i lokalplanområdet. Søen og mosen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og dermed beskyttet mod tilstandsændringer. Hvis man ønsker at foretage tilstandsændringer i den beskyttede natur, kræver det en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. En dispensation kan ikke forventes meddelt.

Naturnetværk

Området er udlagt som en del af naturnetværkets potentielle korridorer for padder i Grønt Danmarkskort. Denne lokalplan erstatter en eksisterende lokalplan, som har en tættere bebyggelsesstruktur. Denne lokalplan indeholder flere og større ubebyggede friarealer, hvoraf en større del af et friareal i tilknytning til søen udlægges som natur. Der skal desuden laves et regnvandsbassin, som anlægges med jævnt skrånende bredder (1:3-1:5), og som derfor kan være velegnet som ynglested for forskellige arter af padder. For yderligere at tilgodese padder bliver der etableret stenbunker, som kan benyttes som overvintringssted. Dermed vurderer

Slagelse Kommune, at den potentielle korridor ikke vil blive forringet, i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Kystforhold og klimatilpasning

Dele af lokalplanområdet mod nord og øst ligger indenfor kystnærhedszonen. Hele lokalplanområdet ligger samtidig inden for byzone og betragtes derfor som en kystnær byzone. Da området i dag er lokalplanlagt for et boligområde af lignende karakter, er denne lokalplan en revision af en planlagt udvikling og ikke et nyt byudviklingsområde.

Den maksimale bygningshøjde var i den tidligere lokalplan 5 meter, men øges med denne lokalplan til 8,5 meter. Dog vurderer Slagelse Kommune, at boligområdet er tilpasset de kystnære forhold, da byggeri i 8,5 meters højde ikke vil påvirke kysten visuelt. Udviklingen af området hindrer ikke offentlighedens adgang til kysten.

STØJFORHOLD

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

Lokalplanområdet ligger omkring 450 meter nord for Vestmotervejen, jf. Miljøstyrelsens støjkort, vurderes området dog ikke til at være udpræget støjplaget. Lokalplanområdets sydlige halvdel bør dog undersøges nærmere ved etablering af nybyggeri, da støjniveauet kan ligge omkring Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj.

Jernbanen løber omkring 350 meter syd for lokalplanområdet, men, jf. Miljøstyrelsens støjkort, ligger lokalplanområdet under de vejledende grænseværdier.

Der er ikke lavet trafiktællinger på Frølundvej, dog estimeres trafikken ikke at være af en karakter, som medfører støjudfordringer ud fra andre trafiktællinger i området.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

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

Regnvandshåndtering

Regnvand skal forsinkes inden det tilkobles den kommunale regnvandsledning – enten i regnvandsbede, faskiner eller et regnvandsbassin.

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net.

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.

For de større tæt-lav bebyggelser inden for lokalplanområdet etableres fælles affaldsøer på hensigtsmæssige placeringer. Ved åben-lav bebyggelse og mindre tæt-lav bebyggelse (som dobbelthuse) skal der reserveres plads til individuelle løsninger ved hver bolig.

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

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

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.

Museum Vestsjællands foretog i forbindelse med den tidligere lokalplan 125 en arkæologiske undersøgelse af arealet og skrev følgende udtalelse:

Museet har afsluttet den arkæologiske undersøgelse af arealet.

Der blev i den forbindelse undersøgt rester af forhistorisk bosættelse i form af langhuse (beboelsehuse) samt affalds- og kogestensgruber fra perioden 3200-1000 f. Kr. (svarende til yngre bondestenalder og ældre bronzealder).

De sjældne og velbevarede bopladsspor er nu udgravet og dokumenteret og museet agter ikke at foretage sig yderligere på arealet.

På baggrund af forundersøgelsens resultater vurderes området at være uden væsentlige arkæologiske interesser.

Tilstedeværelsen af bopladsspor fra stenalder og bronzealder kombineret med områdets jævnt kuperede terræn med markante højdedrag gør det mere end sandsynligt, at der i umiddelbar nærhed både kan findes lignende bopladsspor samt overpløjede gravhøje fra samme perioder. Det skal derfor anbefales, at der foretages arkæologiske forundersøgelser i forbindelse med eventuelt kommende jordarbejder på de omkringliggende arealer.

Der er udarbejdet en rapport for undersøgelsen.

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

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

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.

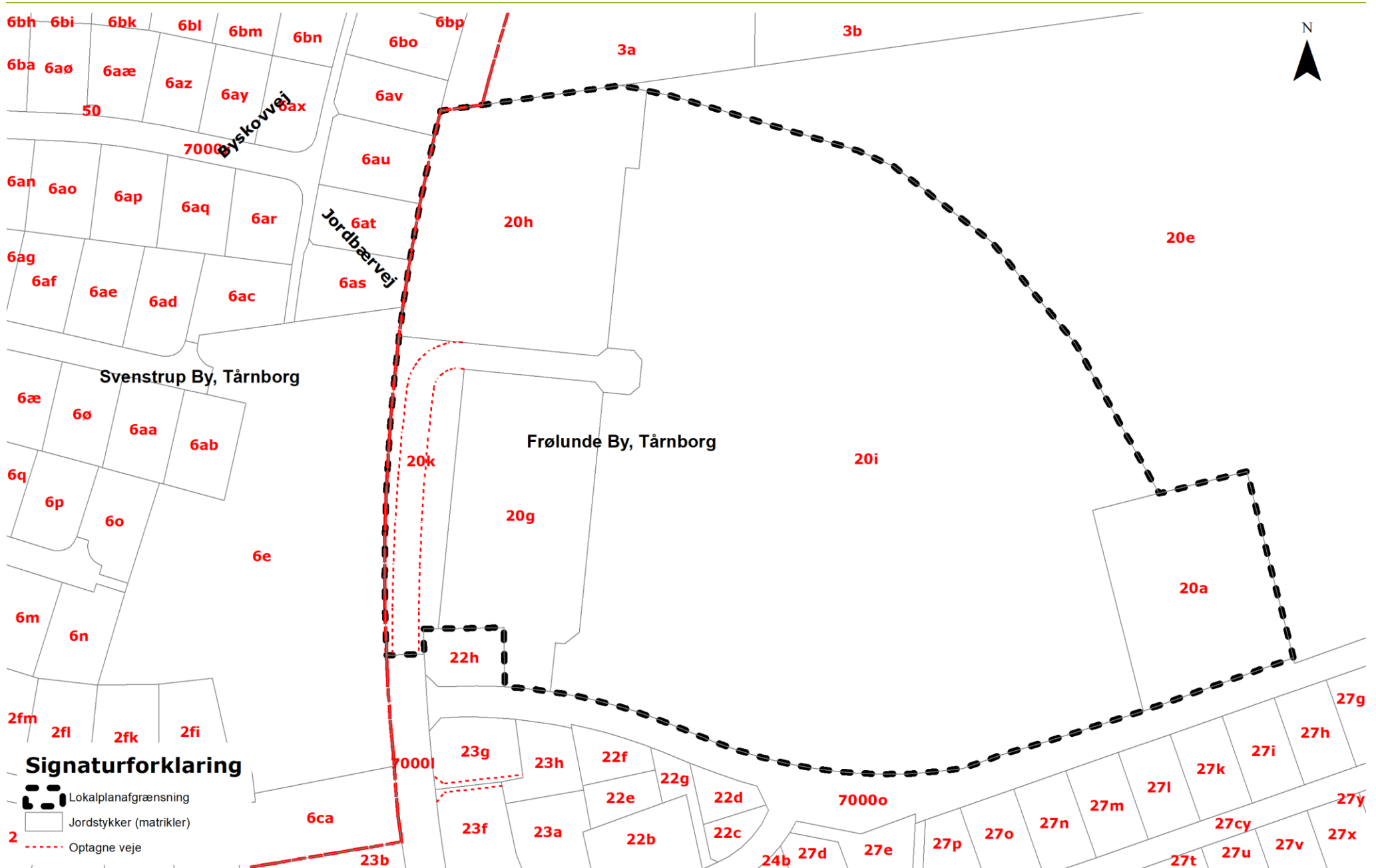
Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

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.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1232 Hesselbjerg – boligområde ved Mælkevej/Frølundvej – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der ikke ændres væsentligt ved de gældende planforhold. Den væsentligste ændring ift. til den tidligere planlægning er at den nye lokalplan friholder større arealer fra bebyggelse, hvilket muligvis vil have en mindre men positiv påvirkning af miljøet ift. den tidligere lokalplan. Samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykker (matrikler)
- Optagne veje

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN A

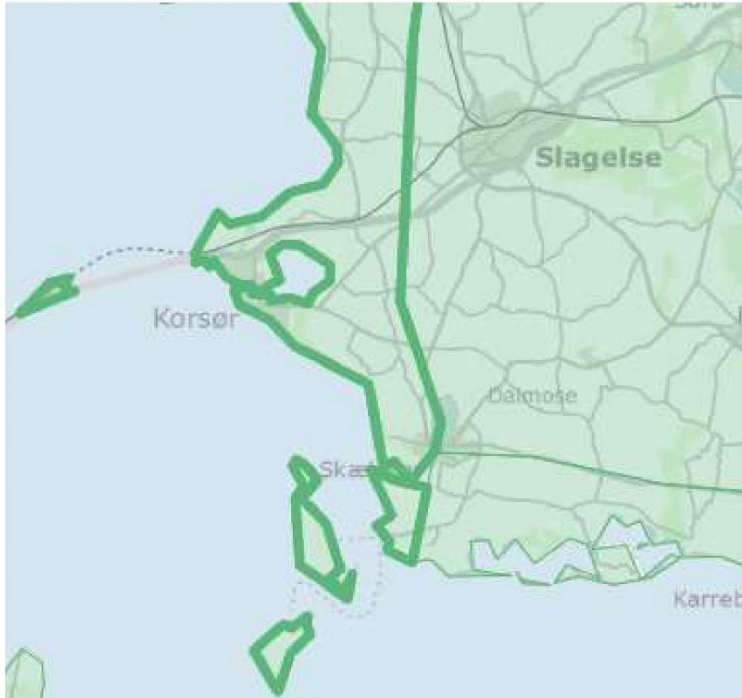


BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN B



BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE

Geografisk område: Vestkyst Sjælland



Dansk betegnelse:

Latinsk betegnelse:

Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata
Alm. hylde	Sambucus nigra
Alm. hæg	Prunus padus
Alm. røn	Sorbus aucuparia
Ask	Fraxinus excelsior
Benved	Euonymus europaeus
Blågrøn rose	Rosa dumalis
Bævreasp	Populus tremula
Bøg	Fagus sylvatica
Dunbirk	Betula pubescens
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
Femhannet pil	Salix pentandra
Fuglekirsebær	Prunus avium
Gråpil	Salix cinerea
Hassel	Corylus avellana
Havtorn	Hippophaë rhamnoides
Hunderose	Rosa canina
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla
Kristtorn	Ilex aquifolium
Kvalkved	Viburnum opulus
Rød kornel	Cornus sanguinea
Rødel	Alnus glutinosa
Seljepil	Salix caprea
Skovabild	Malus sylvestris
Skovfyr	Pinus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Småbladet lind	Tilia cordata
Spidsløn	Acer platanoides
Stilkeg	Quercus robur
Storbladet elm	Ulmus glabra
Tørst	Frangula alnus
Vortebirk	Betula pendula
Vrietorn	Rhamnus cathartica
Æblerose	Rosa rubiginosa
Øret pil	Salix aurita

BILAG 5: FARVESKALA

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt