

LOKALPLAN NR. 1267

DOBBELTHUSE VED BLOMSTERVÆNGET, DALMOSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

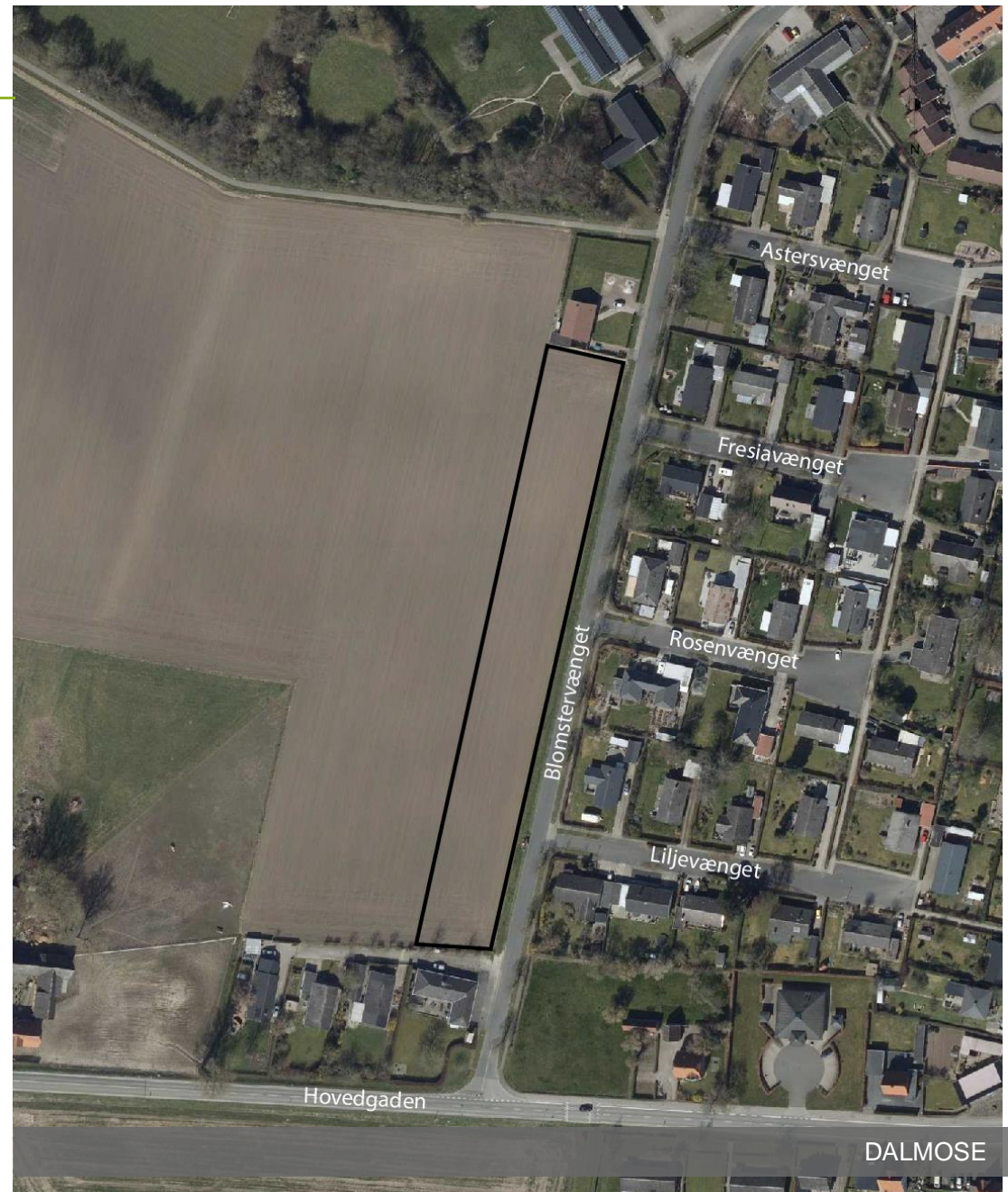
Lokalplanen giver mulighed for at opføre 5 dobbelthuse med i alt 10 boliger ved Blomstervænget i Dalmore. Boligerne må højst opføres i én etage.

Vejadgangen skal ske fra Blomstervænget til 2 fælles parkeringsarealer hvorfra der er stiforbindelse til boligerne. Lokalplanen udlægger desuden et område til en fremtidig vej, således at der er mulighed for at fortsætte byudviklingen mod vest.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 5. januar 2022 til den 2. marts 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.



DALMOSE

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	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG.....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	13
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	13
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1267.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT	28
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	29
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	30
BILAG 4: JORDFARVESKALAEN.....	31

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, stier og fællesparkering,
- 1.3 at udlægge areal til en fremtidig vejforbindelse.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1 og omfatter følgende matrikelnummer:

Vemmeløse By, Gimlinge

13cg

samt alle parceller, der efter den 5. januar 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af dobbelthuse med tilhørende fælles faciliteter og fælles friareal.

3.2 Erhverv i bolig

I lokalplanområdet må der drives virksomhed til erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- at virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på ejendommen.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Der kan ske udstykning efter princippet vist på bilag 2.

Grunde til dobbelthuse skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 400 m² ekskl. andel af fælles friareal.

Ad 4.1

Med ”i princippet” menes, at der kan foretages mindre ændringer ifm. den endelige fastlæggelse af skellene.

Ad 5.1

Med ”i princippet” menes, at overkørslerne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af overkørslerne.

Ad 5.4

Med ”i princippet” menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til det fælles parkeringsområde vil finde sted som vist på kortbilaget. Der kan etableres stiadgange til Blomstervænget med henblik på etablering af krydsningspunkter og tilslutninger til fortove efter nærmere tilladelse fra vejmyndigheden.

Ad 5.5

Nyopførte beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere, jf. ladestanderbekendtgørelsens § 5, stk. 1. Forberedelse til etablering af ladestandere betyder, at der skal trækkes tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestandere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Blomstervænget via overkørsler som vist i princippet på bilag 2.

5.2 Vejudlæg

Der udlægges areal til en fremtidig vejforbindelse som vist i princippet på bilag 2. Arealet kan anvendes som midlertidigt friareal jf. § 9.1.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Stier

Der udlægges areal til stier som vist i princippet på bilag 2. Stierne skal anlægges med en bredde på min 1,5 m.

PARKERING

5.5 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på bilag 2. Parkeringspladser skal anlægges med en bredde på min 2,5 m og en længde på min. 5 m. Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.6 Handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Minimum én af handicappladserne skal have et brugsareal på mindst 4,5 x 8 m.

Ad 5.7

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

BEFÆSTELSE**5.7 Befæstelse, stier**

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING**7.1 Dobbeltbuse**

Ny bebyggelse skal placeres mindst 5 meter fra skel mod vej og mindst 2,5 m fra øvrige skel. Afstandene må overskrides med maks. 0,5 meter for tagudhæng. Dobbeltbuse kan sammenbygges i skel. Bebyggelse må ikke opføres indenfor en afstand af 2 m fra spildevandsledningen markeret på bilag 2.

7.2 Sekundære bygninger

Småbygninger som redskabsskure, cykelskure, overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. kan placeres i hele lokalplanområdet og tættere på skel efter bygningsreglementets regler. Småbygninger må dog ikke placeres indenfor det udlagte fremtidige vejudlæg markeret på bilag 2.

Ad 7.5

For bebyggelser på skrånende terræn måles højder ifølge bygningsreglementet fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen på grundlag af en opmålt nivellementsplan for grunden. Niveauplanen fastsættes ofte som middelkoten af terræn ved husets hovedhjørner, men andre hensyn skal indgå, f.eks. terrænforholdene på de tilstødende grunde, karakteren af den omliggende bebyggelse og at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 40 for den enkelte ejendom. Grundenes andele i fællesarealer kan ikke medtages ved beregning af grundens størrelse i forhold til bebyggelsesprocenten.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 6 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facader skal fremstå i træ, teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele, som indgangspartier og lign. kan fremstå i andre materialer end facaderne, f.eks. som glas eller metal.

TAGE

8.3 Tagform

Tage kan udføres med en hældning på mellem 0 og 45 grader i forhold til det vandrette plan. Tage kan udføres som sadeltag, valmtage, tage med ensidig taghældning eller fladt tag.

Ad 8.4

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

8.4 Tagmaterialer

Tage kan udføres i tegl, cement, stålplader, tagpap, skifer eller sedum.

Tagpap på tage med en taghældning over 20 grader skal udføres med lister.

Tagmaterialet må ikke være glaseret eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.5 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen. 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.

FARVER**8.6 Farver**

Bygningers ydermur kan fremtræde i materialets naturlige farve eller i farver inden for jordfarve skalaen: Sort, hvid, ultramarinblå, lys ultramarin, lys berlinerblå, brændt umbra, lys brændt umbra, berliner/pariserblå, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydsort, engelskrød, lys engelskrød, varm grå, rødokker, lys rødokker, kønrøg, terra di siena rå, lys rå siena, kold grå, guldokker, lys guldokker, kridt, grønjord, lys grønjord, kromoxydgrøn. Ultramarin må alene anvendes til mindre bygningsdetaljer. Ovennævnte farver må blandes med sort og hvid. Jordfarveskalaen er illustreret på bilag 4.

SKILTNING**8.7 Skilte**

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

9.1 Friareal

Der udlægges et midlertidigt fælles friareal som vist på bilag 2. Friarealet kan til enhver tid fjernes og erstattes af en vejforbindelse jf. § 5.2.

9.2 Oplag forbudt

På fælles arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Det er dog tilladt at have oplag bag hegn. Desuden er oplag og containere tilladte på byggegrunde i det omfang, det er nødvendigt for byggeriets opførelse.

HEGN

9.3 Hegn

Hegn i skel kan være levende hegn eller fast hegn. Hegn i skel mod Blomstervænget og interne hegn indenfor 2 m af de udlagte stier på bilag 2 skal dog være levende hegn. Interne hegn skal kun være levende hegn, såfremt hegnet placeres mod de udlagte stier. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

TERRÆNREGULERING

9.4 Terrænregulering

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

9.5 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.

Ad 9.3

Plantning af levende hegn skal ske under hensyn til eventuelle drænledninger. Jf. vandløbslovens §6 stk. 3 må der ikke foretages beplantning så nær dræn eller rørlagte vandløb, at der kan være fare for, at rørledningerne beskadiges eller tilstoppes.

Ad 9.4

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. Terrænændringer må generelt ikke ændre vandets naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra høje liggende ejendomme, jf. vandløbslovens §6 stk. 1.

Ad 9.6

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.9

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, faskiner eller andre LAR-løsninger.

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 Belysning af færdselsarealer

Master og armaturer med samme belysningsfunktion skal være ens på de fælles arealer inden for hele lokalplanens område.

9.8 Belysning af færdselsarealer, størrelse

Mastehøjden for belysningen på sti- og parkeringsarealer må maksimalt være 3,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gener for naboer eller andre.

Mastehøjden for belysningen på det udlagte fremtidige vejareal kan være op til 6 m.

9.9 Regnvand

Regnvand skal håndteres indenfor lokalplanområdet eller forsinkes inden udledning til regnvandskloak.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,

b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,

c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og

d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem, jf. § 6.2.

10.2 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang, stier og parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5. Der skal indhentes særskilt tilladelse hos vejmyndigheden til etablering af adgange til Blomstervænget.

10.3 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

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

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens 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 skal oprettes når der er mere end en grundejer i området.

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 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg

Ad 13.1

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

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 1267

Lokalplan 1267 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 20. december 2021.

Lokalplan 1267 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. april 2022.

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 1267's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra Slagelse Boligselskab om opførelse af 5 dobbelthuse ved Blomstervænget i Dalmose.

Formål

Formålet med lokalplanen er at skabe plangrundlaget for opførelse af 5 dobbelthuse, samt at sikre en fremtidig vejadgang til området øst for lokalplanområdet.

Indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til boligformål i form af dobbelthuse.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at der kan bygges 5 dobbelthuse i ét plan. Bebyggelsen skal placeres indenfor området vist på bilag 2. Hver boligenhed i dobbelthusene får en grundstørrelse på min. 400 m², og bebyggelsesprocenten fastlægges til 40 %.

Med lokalplanen gives der brede muligheder for facadematerialer og farvevalg, dog med krav om at farverne tager udgangspunkt i jordfarveskalaen, som vist på lokalplanens bilag 4. Tagudformningen kan være fladt tag, ensidig taghældning eller sadeltag, og der gives brede muligheder for materialevalg.

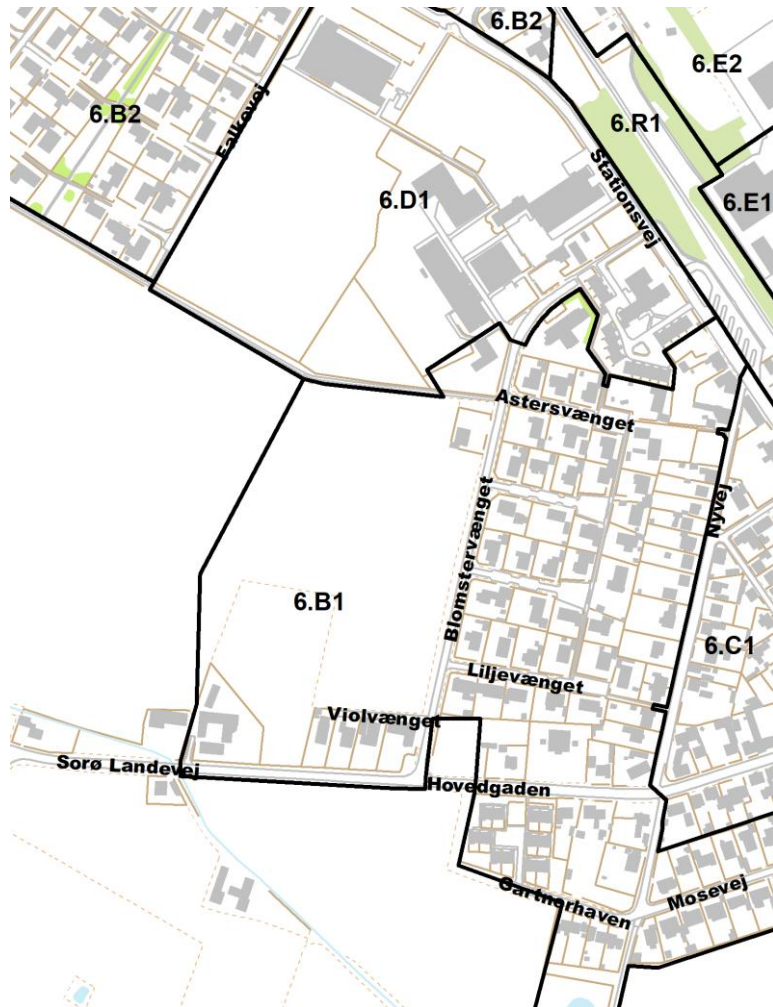
Stier, parkering og renovation

Der etableres fælles parkeringspladser med renovationsløsning til dobbelthusene. Fra fællesparkeringen etableres der stiforbindelse til dobbelthusene.

Fremtidig vejforbindelse og midlertidigt fælles friareal

I Kommuneplan 2021 er området vest for matr. 13cg udlagt til boligformål. For at sikre vejforbindelse til den fremtidige bebyggelse, er der indlagt et vejudlæg til fremtidig vejforbindelse i lokalplanen. Da det ikke vides hvornår dette område bliver udviklet, muliggør lokalplanen at arealet til vejudlæg kan anvendes til midlertidigt fælles friareal for beboelsen. Friarealet kan dog til en hver tid fjernes og erstattes af en vejforbindelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.2 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne under hensyntagen til infrastrukturen, herunder kollektiv trafikbetjening og vejes funktion som sikre færdselsårer. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug inde fra. Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt, før nye arealer inddrages til byzone.

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

1.2.3 Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 6.B1, hvorom gælder:

Plannummer: 6.B1

Rammenavn: Liljevænget m.fl.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone og Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone og Landzone

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

Maks. etageantal og højde: 1,5 etage, 8,5 meter.

Øvrige bestemmelser: De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse. I nye udstykninger skal 10 % af det samlede areal udlægges til grønne områder og kiler.

Lokalplan 1267 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA
KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er ubebygget og har hidtil været bortforpagtet som landbrugsjord. Øst for Blomstervænget findes et større boligområde. Mod syd findes en række boliger på Violvænget og mod nord en enkelt ejendom. Lokalplanområdet kan udbygges som en naturlig udvidelse af Dalmoose mod vest.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Blomstervænget. Blomstervænget er en lukket blind vej med fortov på vejens østlige side. Der er ikke gennemkørende trafik på Blomstervænget. Trafik til og fra Dalmoose Skole anvender dog Blomstervænget. Fra Blomstervænget er der en cykelsti til Flakkebjerg.

Kollektiv trafikbetjening

Fra Dalmoose er der regelmæssig busforbindelse til Slagelse. Der findes stoppesteder på Hovedgaden og Stationsvej.

Skoler og institutioner

Aktivitetscentret Atkærcentret er beliggende indenfor 500 m af lokalplanområdet. I Dalmoose findes endvidere Dalmoose Skole, Dalmoose Daginstitution samt private pasningstilbud.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet vil markere overgangen mellem by og land. Mod øst findes et parcelhuskvarter fra ca. 1970 og mod vest findes landbrugsarealer. I Dalrose findes cykel- og gangsti Fodsporet med forbindelse til Slagelse, Skælskør og Næstved. Fra Blomstervænget findes også cykelsti til Flakkebjerg. I Dalrose findes udendørs motionspladser samt Ravnebækskoven der medfører gode muligheder for friluft aktiviteter.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante 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

Matriklen der udgør lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ikke kendskab til forurening. Såfremt der under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet straks standes og Slagelse Kommune kontaktes, 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):

Da lokalplanen omhandler opførelse af boliger, som er følsom arealanvendelse, skal det sikres, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer ikke er forurenede eller, at der etableres 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 der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

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

Natur

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsareal. Slagelse Kommune har ikke kendskab til bilag IV arter eller beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet.

I henhold til habitatbekendtgørelsen må kommunen ikke vedtage planer eller projekter der væsentligt kan påvirke Natura 2000 områders udpegningsgrundlag. Da området ligger ca. 7 km væk fra Natura2000 området nr. 143, Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø, vurderes det ikke at påvirke områdets naturtyper og levesteder for arterne negativt.

I henhold til habitatbekendtgørelsen, må kommunen ikke vedtage planer eller projekter der kan beskadige eller ødelægge bilag IV-arters yngle- og rasteområder. Kommunen har ikke kendskab til bilag IV arter i området, men vurderer at der i området kan forefindes bl.a. markfirben, flagermus og andre bilag IV arter.

Kommunens vurderer ikke, at projektet kommer til at ødelægge yngle eller rasteområder for bilag IV arterne i området.

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.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

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

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner, regnvandsbede, bassiner eller andre LAR-løsninger.

Lokalplanområdet indgår i et kloakopland med separatkloakeret kloaksystem. Dette vil sige, at spildevand ledes via spildevandsledning til Dalmose renseanlæg og overfladevand som udgangspunkt forsinkes og ledes i regnvandsledning til Marbækrenden og derfra videre til Bjerge Å. Der vurderes ikke at ske en væsentlig recipientpåvirkning som følge af planlægningen. Det vurderes således ikke, at planlægningen påvirker, at recipientens biologiske målsætning kan opfyldes i væsentligt omfang.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Dalmose Vandværk der er et privat vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Dalmose Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

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

Varmeplanlægning

Der findes ikke en varmeplan for området, dette medfører, at bebyggelse som udgangspunkt skal etableres med individuel opvarmning. Ny bebyggelse kan opvarmes med fx varmepumper eller jordvarme.

Det ses gerne, at ny bebyggelse opføres så energibesparende som muligt (eksempelvis med passende placering af ejendomme i forhold til solen), og at der anvendes energibesparende/bæredygtige opvarmningsformer.

Området øst for Blomstervænget forsynes med fjernvarme. Det kan undersøges hvorvidt det er muligt, at lokalplanområdet forsynes med fjernvarme. Tilslutning til fjernvarmenettet vil kræve en dispensation fra Slagelse Kommune.



Kortlagte dræn i lokalplanområdet. Kortet viser ikke nødvendigvis alle dræn eller de kortlagte dræns præcise placering.

Dræn

Der er kortlagt flere drænledninger i området. Deres nærmere placering og status bør klarlægges før projektering og jordarbejder. Markdræn er omfattet af vandløbsloven. Ejeren, af det areal hvor drænet løber, har pligt til at sikre, at drænet er vedligeholdt og kan aflede vandet fra højere liggende ejendomme. Det gælder også efter en evt. udstykning, også selvom drænet ikke er tinglyst på ejendommen. Der bør ikke bygges ovenpå drænet. Der må, i henhold til vandløbsloven, ikke foretages beplantning over eller nær dræn der medfører fare for, at drænet kan tilstoppes eller beskadiges. Hvis der findes dræn, som ligger uhensigtsmæssigt i forhold til byggeplanerne, kan man undersøge, om det er muligt at omlægge drænet til et andet forløb. Det kræver en tilladelse efter vandløbsloven at ændre på dræn. Såfremt der ønskes tilladelse til at ændre på dræn skal Slagelse Kommunes vandløbsmyndighed kontaktes.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens 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 området før stationsbyens anlæggelse har ligget som dyrket mark med marknavnet "Hellene Agre". Området har god jord med relativt høj bonitet, selvom det ligger i udkanten af landsbyens marker. Der er derfor stor sandsynlighed for at området kan være udnyttet i forhistorien, primært bronze- og jernalder, hvor landbebyggelsen lå spredt.

Der er ingen bebyggelse i lokalplanområdet og ingen særlige bevaringsinteresse i det tilstødende parcelhuskvarter. Der er derfor ikke nogen nyere tids interesser i lokalplanområdet.

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. 973 af 25. juni 2020) 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 1267

Lokalplanområdet fremstår i dag som landbrugsareal i omdrift. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1267 vil muliggøre, at der opføres 10 boliger i form af 5 dobbelthuse. Boligerne kan opføres i én etage og bygningshøjden må ikke overstige 6 meter. Vejadgang skal ske fra Blomstervænget til 2 fælles parkeringsarealer hvorfra der er stiforbindelse til de enkelte boliger.

Boligerne opføres i forlængelse af et eksisterende boligområde, hvorved den tydelige markering af skellet mellem land og by bevares og forstærkes.

Lokalplanområdet indgår i et kloakopland med separatkloakeret kloaksystem. Spildevand ledes via spildevandsledning til Dalmoose Renseanlæg og overfladevand skal som udgangspunkt forsinkes og ledes i regnvandsledning til Marbækrenden og derfra videre til Bjerge Å. Der vurderes ikke at ske en væsentlig recipientpåvirkning som følge af planlægningen.

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

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: JORDFARVESKALAEN



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



Lys brændt umbra



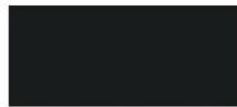
Berliner/Pariserblå



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



Grønjord



Lys grønjord



Kromoxydgrøn