

LOKALPLAN NR. 1209 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

BOLIGOMRÅDET PILEGÅRDSPARKEN
SLAGELSE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 30 rækkehuse mellem Ndr. Ringgade og Pilegårdsvej, i et område som tidligere har været udlagt til erhvervsformål.

Lokalplanområdet grænser direkte op til et eksisterende boligområde ved Pilegårdsvej, og med lokalplanen bliver den samlede boligbebyggelse videreført ud til Ndr. Ringgade.

Lokalplanområdet er dog også en del af et endnu større område, som er under omdannelse fra erhverv til bolig. Den nye bebyggelse bliver bl.a. naboer til et tilgrænsende område mod nordvest kaldet "Skovbrynet". Her er der planlagt for opførelse af ca. 330 boliger i et område tidligere udlagt til erhverv.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. maj 2019 til den 28. juni 2019.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 28. juni 2019

Materialet skal sendes til:

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



INDHOLD

| | |
|--|----|
| DET HANDLER PLANEN OM | 2 |
| INDLEDNING | 3 |
| § 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 | 14 |
| § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER | 15 |
| § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER..... | 15 |
| VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1209 | 17 |
| LOKALPLANENS REDEGØRELSE | 18 |
| BILAG 1: MATRIKELKORT | 30 |
| BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT..... | 31 |
| BILAG 3: UDSTYKNINGSPLAN | 32 |
| BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN..... | 33 |
| BILAG 5: BEPLANTNING | 34 |
| KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20 | 35 |
| MV-SCREENING | 40 |

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.



Lokalplanområdet set fra nord med tilstødende boligområde mod syd

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 disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, friarealer, veje, stier og tilkørselsforhold,
- 1.3 At fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.4 At muliggøre støjafskærmning i form af støjvold og evt. støjskærm mod Ndr. Ringgade.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Skovsø, Slagelse Jorder

19bu, 19aø, 19as samt del af 19ay

Samt alle parceller, der efter den 29. april 2019 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

Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse, med tilhørende fælles faciliteter og friarealer.

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 beboelsejendom 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

Boligejendomme skal udstykkes som vist på den retningsgivende udstykningsplan i kortbilag 3. Indenfor lokalplanområdet må der maks. udstykkes 30 boliger.

Regnvandsbassin kan udstykkes til en selvstændig matrikel, og der skal sikres kørende adgang for store køretøjer til vedligeholdelse af regnvandsbassinet.

Ad 5.1, 5.2

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

Ad 5.4

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

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Adgangsvej

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ndr. Ringgade som vist i princippet på kortbilag 2.

Adgangsvejen udlægges i 7 meters bredde med en befæstet kørebane på 7 m, inkl. evt. kantsten.

5.2 Boligvej

Fra adgangsvejen etableres boligveje i princippet som vist på kortbilag 2.

Boligvejene udlægges i 7 meters bredde med en befæstet kørebane på 7 m, inkl. evt. kantsten

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle

STIER

5.4 Stier

Der udlægges to cykel/gangstier til Pilegårdsvej med et befæstet areal på 3 m i bredden, som vist i princippet på kortbilag 2.

PARKERING

5.5 Parkering

Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

BEFÆSTELSE

5.6 Befæstelse

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

Adgangsvej og boligveje skal være befæstet med asfalt.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede kloaknet. Hvis der teknisk kan etableres en LAR-løsning, og opnås de nødvendige tilladelser til nedsivning og fritagelse for tilslutningspligten, kan der planlægges for en alternativ, lokal afledning af regnvand (LAR-løsning).

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefeltet, som er vist på kortbilag 2. Småbygninger på op til 50 m² som carporte, garager, redskabsskure, cykelskure, overdækkede terrasser samt overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. kan placeres udenfor byggefeltene.

Ad 7.4

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. Niveauplanet 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

7.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 40 for den enkelte ejendom. Grundenes andele i fællesarealet kan medtages ved beregning af grundens størrelse i forhold til bebyggelsesprocenten. Der må maks. opføres 30 boliger indenfor lokalplanområdet.

7.3 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1,5 etage.

7.4 Bygningshøjde

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facader skal fremstå i teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver, samt deres blanding med sort og hvid.

8.2 Mindre bygningsdele

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

8.3 Sekundære bygninger

Carporte, garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² kan udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygningen.

Ad 8.6

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

Ad 8.7

Det anbefales at solceller nedfældes i tagfladen og integreres i bygningens arkitektur

TAGE**8.4 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.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som carporte, garager, redskabsskure, cykelskure og andre lignende småbygninger kan have en anden hældning end beboelsesbygningen.

8.6 Tagmaterialer

Tage skal 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).

8.7 Solceller

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE**8.8 Skilte**

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad 9.1

Den tidligere gældende lokalplan nr. 154 udlagde et fælles opholdsareal inden for denne lokalplans område. For at bevare dette opholdsareal udlægges denne lokalplan et fælles friareal med omtrent samme placering som opholdsarealet, således at principperne for den tidligere gældende lokalplan bæres videre, samt med hensigten om, at beboerne ved Pilegårdsvej fortsat kan benytte området som friareal.

Liste over egnskarakteristiske, hjemmehørende træer og store buske fremgår af bilag 5.

Ad 9.4

Med "i princippet" menes, at renovationsøerne skal placeres på det fælles friareal mod syd, men at der kan forekomme mindre ændringer af placeringen i forbindelse med den endelige fastlæggelse af renovationsøerne.

OPHOLDSAREALER OG BEPLANTNING

9.1 Fælles friareal

Der udlægges fælles friareal som vist på kortbilag 2. På friarealet kan etableres renovationsøer, regnvandsbassin samt støjvold/støjskærm jf. §§ 9.4, 9.5, 9.8.

Friarealet skal beplantes med egnskarakteristiske, hjemmehørende træer og buske.

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 mod friarealer og vej skal etableres som levende hegn.

Hegn i skel mod nabo kan etableres som levende hegn eller fast hegn.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.4 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.

Principperne for placering af renovationsøer fremgår af kortbilag 2.

Ad 9.5

Med "i princippet" menes, at regnvandsbassinet skal placeres på det fælles friareal mod syd, men at der kan forekomme mindre ændringer af placeringen i forbindelse med den endelige fastlæggelse af bassinet.

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.

Ad 9.8

Med "i princippet" menes, at støjvolden skal placeres langs Ndr. Ringgade, men at der kan forekomme mindre ændringer af placeringen i forbindelse med den endelige fastlæggelse af støjvolden.

Ad 9.9

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

Etablering af støjvold jf. § 9.9 kræver ikke dispensation.

9.5 Regnvandsbassin

Der kan etableres et rekreativt regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2. Regnvandsbassinet skal konstrueres således, at der ikke er stejle skråninger ned til vandspejlet.

9.6 Fælles friarealer, inventar

Etableres der inventar (bænke, lamper, borde, skraldespande, affaldsstativer, legeredskaber, orienteringsskilte mv.) i friarealet skal de enkelte inventartyper være fælles for hele området.

9.7 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de fælles arealer inden for hele lokalplanens område. Belysning på veje og stier må kun udføres som parkbelysning, så det svarer til Vejreglernes belysningsklasse E2.

Lyskilder må maksimalt have en højde på 7 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

TERRÆNREGULERING

9.8 Støjvold/støjskærm

Der skal etableres en støjvold/støjskærm langs Ndr. Ringgade som vist i princippet på kortbilag 2. Etableres der støjskærm, skal denne fremstå grøn med beplantning.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri kan benyttes til anlæg af støjvolden. Volden og evt. skærmens højde og dimensioner bestemmes i forbindelse med detailprojekteringen af områdets byggemodning. Støjvolden og evt. skærmen etableres på baggrund af en konkret støjberregning.

9.9 Terrænregulering

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

Inden for arealet udlagt til støjvold på kortbilag 2 er terrænregulering over +/- 0,5 m tilladt.

LOKALPLAN NR. 1209 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20 || FORSLAG

9.10 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.

OVERSIGTSAREAL

9.11 Oversigtsareal

Oversigtsarealet, som vist på kortbilag 2, skal friholdes for beplantning med en højde, der overstiger 1 meter, således at der er frit udsyn fra udkørslen fra lokalplanområdet.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

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.

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem, jf. § 6.3.

10.2 Regnvand

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

10.3 Vejadgang

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

10.4 Støjvold

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjvolden/skærmen er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.8, og det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

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

11.2 Opgaver

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

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 senest, når 10 boliger er taget i brug, eller når Slagelse Kommune kræver det.

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 OG SERVITUTTER

12.1 Ophævelse af lokalplan nr. 219 og nr.154

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1209 ophæves lokalplan nr. 219 Serviceområde ved Pilegårdsvej, endeligt vedtaget d. 17. december 2001, samt lokalplan nr. 154 Pilegårdsvejområdet, endeligt vedtaget d. 17. juni 1991 for områderne, der er omfattet af lokalplanen.

12.2 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 3. maj 2019 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 3. maj 2020.

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 byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

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

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1209

Lokalplan 1209 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. april 2019.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det 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 1209's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet som plangrundlag for realisering af et boligområde i den østlige del af Slagelse byområde. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 blev størstedelen af erhvervsområdet "Skovsø Erhvervspark" udlagt til fremtidigt boligområde. Med denne lokalplan konverteres et tilgrænsende erhvervsområde til boligformål, og lokalplanområdet indgår således som en del af den samlede udvikling fra erhvervsformål til boligformål i området.



Illustration af området set fra adgangsvejen med kig i nordvestlig retning



Illustration af området set fra den sydvestlige del, med kig mod nordøst

Konverteringen af erhvervsområde til boligområde understøtter kommunens overordnede strategi for etablering af nye attraktive boliger til byens mange arbejdspladser, tilflyttere og pendlere.

Formål

Formålet med Lokalplan 1209 er at muliggøre boligbebyggelse i et område tidligere udlagt til erhverv. Lokalplanen indskrives i en fortløbende planlægning hvor erhvervsområder konverteres til boligområder, således at der skabes gode bosætningsmuligheder for potentielle tilflyttere.

Indhold

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Slagelse byområde. Området afgrænses mod nord af Ndr. Ringgade og øst af et erhvervsområde. Mod syd og vest afgrænses området af et eksisterende boligområde.

Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan for en tæt-lav bebyggelse med ca. 30 boliger. Bebyggelsesplanen er udformet således at boligerne placeres i stænger, med et samlet fælles friareal syd for bebyggelsen, hvor der er mulighed for indpasning af et rekreativt regnvandsbassin.

Boligerne skal opføres som rækkehuse i op til 1½ etage og placeres langs tre boligveje.

Husene skal udføres i teglsten eller med pudsede facader i jordfarver, og tage skal udføres med tegl, cement, stålplader, tagpap, skifer eller som sedumtag.

Bebyggelsesplanen er udformet således, at alle boliger har minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

Området vejbetjenes af en stamvej fra Ndr. Ringgade. Langs Ndr. Ringgade skal der etableres en støjvold/støjskærm, således at det kan sikres, at miljøstyrelsens grænseværdier kan overholdes.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.8 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til de overordnede vejes funktion som sikre færdselsårer.

1.1.13 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

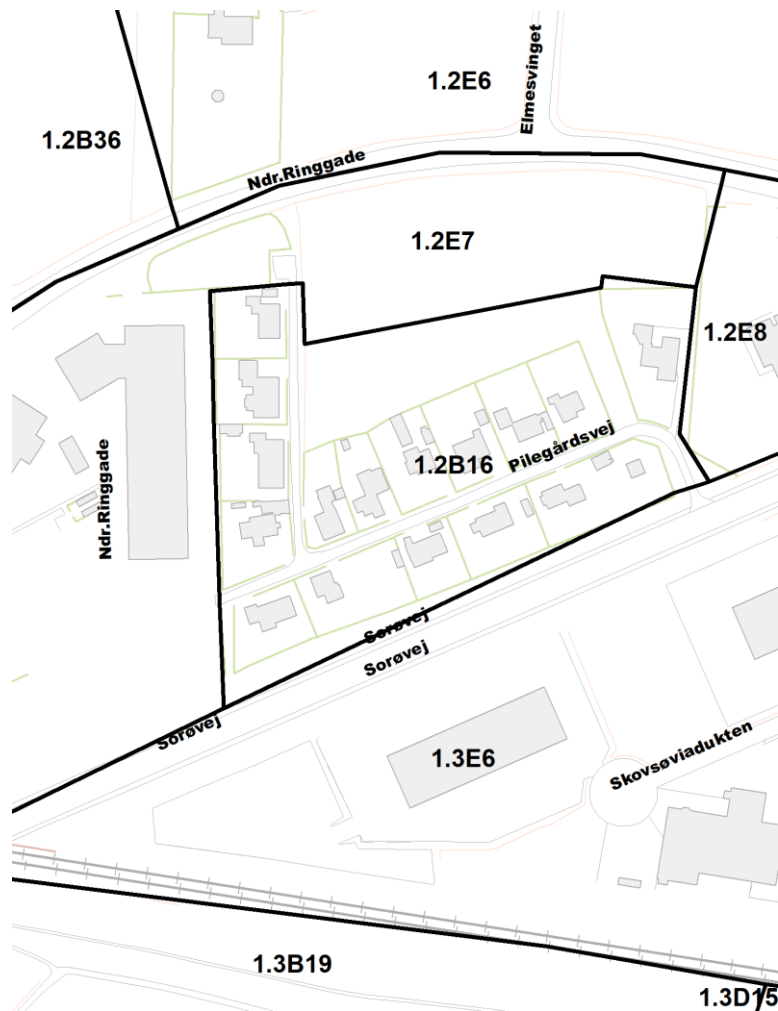
1.2.3 Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og dagsinstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

1.2.4 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.



Kortet viser eksisterende kommuneplanrammer foråret 2019. Med kommuneplantillæg nr. 20 udvides boligramme 1.2B16 mod nord og erstatter en del af erhvervsramme 1.2E7.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2E7 og 1.2B16, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2E7

Rammenavn: Ndr. Ringgade/Sorøvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Kontor og serviceerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Plannummer: 1.2B16

Rammenavn: Pilegårdsvej kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde – Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan 1209 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2E7, idet området planlægges til et boligområde.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 20

Med Kommuneplantillæg nr. 20 udvides kommuneplanramme 1.2B16 for Pilegårdsvej kvarteret så den omfatter hele lokalplanområdet. Desuden ændres rammen, så den både giver mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Der er gennemført en foroffentlighedsfase fra den 9. november 2018 til den 7. december 2018. Kommunen modtog i alt 2 idéer, forslag eller øvrige kommentarer, hvoraf det ene var en underskriftsindsamling.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til, at bebyggelsen flyttes 2,5 m mod øst.

Kommuneplantillægget er at finde på side 35.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 154 og 219.

Lokalplan 154 omfatter parcelhuskvarteret ved Pilegårdsvej og en naturkorridor mellem Ndr. Ringgade og jernbanen. Med Lokalplan 1209 aflyses en mindre del af Lokalplan 154, som er udlagt til grønt område og parcelhusbebyggelse. Arealet udlægges i Lokalplan 1209 til grønt område for hele området samt til rækkehusbebyggelse.

Lokalplan 219 udlægger et areal mellem Ndr. Ringgade og Sorøvej til serviceområde. Med Lokalplan 1209 aflyses en del af Lokalplan 219 nord for Pilegårdsvej. Arealet udlægges i Lokalplan 1209 til rækkehusbebyggelse.

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 ligger i et delvist bebygget område med både erhverv og boliger. Syd for lokalplanområdet findes et mindre parcelhusområde langs Pilegårdsvej fra 1950-60'erne. Den nye rækkehusbebyggelse vil indgå som en del af boligområdet Pilegårdsvej kvarteret.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ndr. Ringgade. I forbindelse med etablering af adgangsvej til lokalplanområdet skal bygherre indsende et vejprojekt og afholde udgifterne til etablering af en venstresvingsbane på Ndr. Ringgade.



Lokalplanområdet grænser op til et eksisterende parcelhuskvarter. Der etableres et fælles friareal for hele boligområdet.



Fodgængere kan gå via cykelsti langs Sorøvej til busstoppested.

Lokalplanområdet ligger i et område afgrænset af Ndr. Ringgade og Sorøvej, som begge er større trafikerede veje, og af jernbanen. De trafikale forhold gør, at lokalplanområdet er let tilgængeligt for bilister men svært tilgængeligt for fodgængere.

Ndr. Ringgade er i dag uegnet for fodgængere, men der er mulighed for at cykle langs vejen. Langs Sorøvej er der anlagt en cykelsti, som giver mulighed for, at fodgængere kan færdes ned til nærliggende busstop ved rundkørslen.

Kollektiv trafikbetjening

Der er ca. 4 km til Slagelse Station. Fra Sorøvej er der busforbindelser til Ringsted og Korsør.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger under 2 km fra Søndermarksskolen og under 3 km fra Nymarksskolen.

Lokalplanområdet ligger under 2 km fra børneinstitutionen Østervang.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i nærheden af Trelleborg Golfklub og Naturpark Skovsø.

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. 19bu, Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 21. august 1991

Titel: Kabler

Påtaleberettiget: Cerius

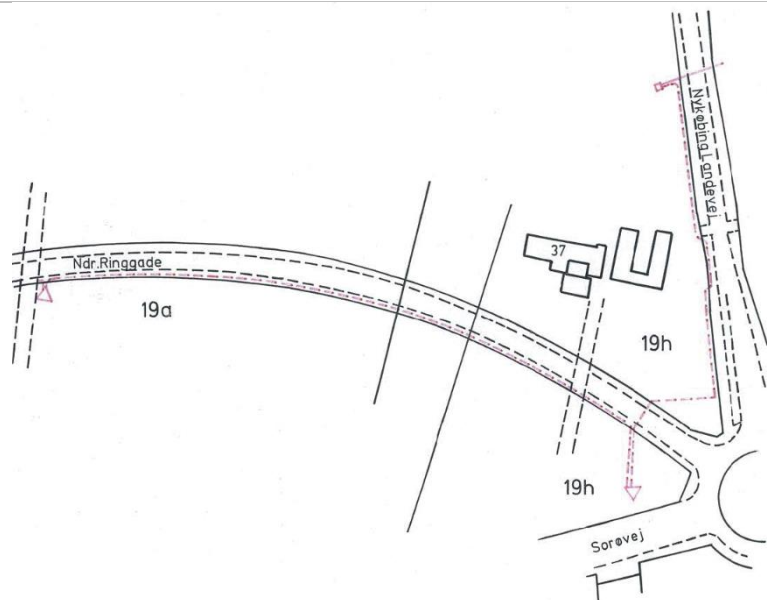
Servitutten omhandler et højspændingskabel.

Matr.nr. 19bu, Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 9. januar 2002

Titel: Lokalplan nr. 219

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune



Kortet viser det tinglyste højspændingskabels placering. Kabelt løber langs Ndr. Ringgade med tilslutning til lokalplanområdet (tidligere matr. nr. 19a).

Lokalplan 219 er tinglyst på matr. nr. 19bu. Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses en del af servituten.

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 byherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Teknik og Miljø 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):



Regnvandsbassinet vest for lokalplanområdet.

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 der udlægges varig fast belægning.

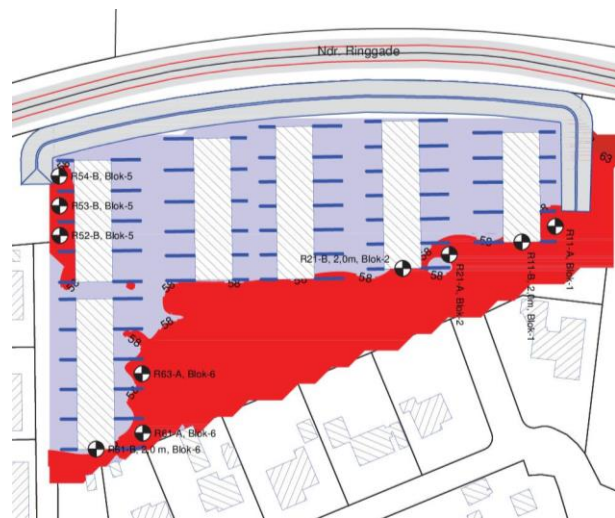
Grundvand

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

Naturbeskyttelse

Regnvandsbassinet vest for lokalplanområdet er registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3.

STØJFORHOLD



Støjzonekort.

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.

Ndr. Ringgade nord for lokalplanområdet er en stærkt trafikeret vej. Der planlægges derfor en ca. 3 m høj støjvold mod Ndr. Ringgade. En udarbejdet støjberegning viser, at grænseværdien på 58 dB(A) kan overholdes på alle facader og ved alle opholdsarealer, når støjvolden etableres. Der er således ikke behov for hverken støjdæmpende vinduer eller støjabsorberende skærme.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede kloaknet. Hvis der teknisk kan etableres en LAR-løsning, og der kan opnås de nødvendige tilladelser til nedsivning og fritagelse for tilslutningspligten, kan der planlægges for en alternativ, lokal afledning af regnvand (LAR-løsning). I dette tilfælde vil området kun blive spildevandskloakeret.

Regnvandshåndtering

Der planlægges en LAR-løsning hvor al regnvand nedsives inden for lokalplanområdet, hvis dette er teknisk muligt. Regnvand planlægges forsøkt i faskiner og i et rekreativt regnvandsbassin i det udlagte friareal.

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 husholdningsaffald.

Varmeplanlægning

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.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

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

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet ikke er interesser for Nyere Tids vedkommende. Jorden har oprindeligt hørt til den nærliggende Pilegård, men er nu afskåret herfra og med omkringliggende bebyggelse fra anden halvdel af det 20. århundrede.

I den nordlige del af lokalplanområdet har museet efterretninger om fund af kogegruber, der er typiske fortidsminder fra oldtiden. Ved udgravning umiddelbart nord for motorvejen, er der tidligere gjort fund af bebyggelse fra særligt den ældre jernalder.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

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

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

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

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1209 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

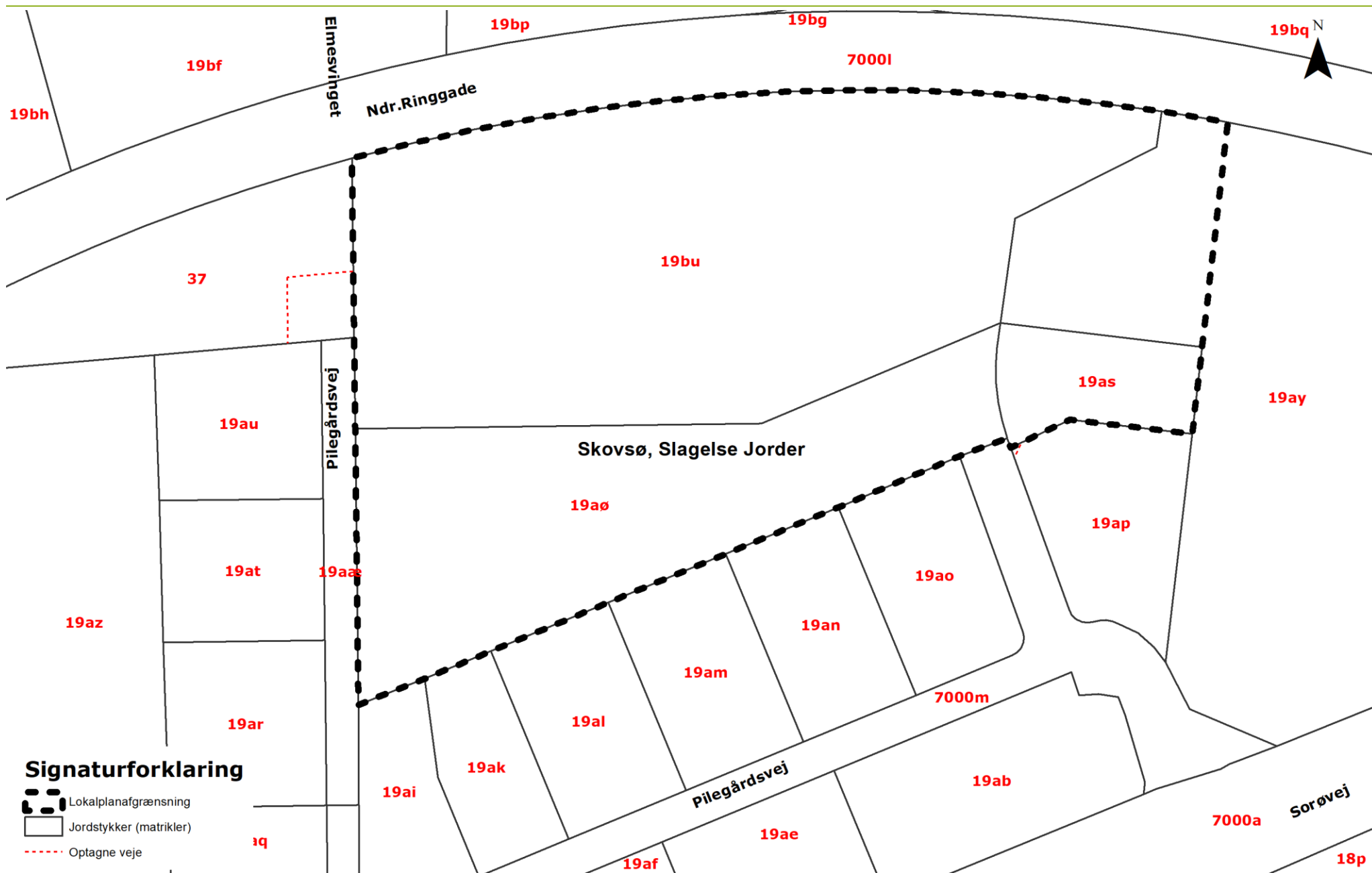
Forslag til Lokalplan 1209 giver mulighed for ca. 30 rækkehuse i forlængelse af et eksisterende boligområde. Lokalplanen forudsætter et Kommuneplantillæg da en del af lokalplanområdet er udlagt til erhvervsområde. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen aflyses desuden dele af to eksisterende lokalplaner (Lokalplan 219 og Lokalplan 154) som omfatter lokalplan-området.

Lokalplan 154 udlægger den sydlige del af lokalplanområdet til grønt areal. Med lokalplanen planlægges en del af det grønne areal bibeholdt som friareal for hele området.



Bygherre påtænker flere bæredygtige løsninger for byggeriet, bl.a. LAR og nedgravede affaldsbeholdere.

Lokalplanområdet er en del af et endnu større område, som er under omdannelse fra erhverv til bolig i den nordøstlige del af Slagelse.

BILAG 1: MATRIKELKORT



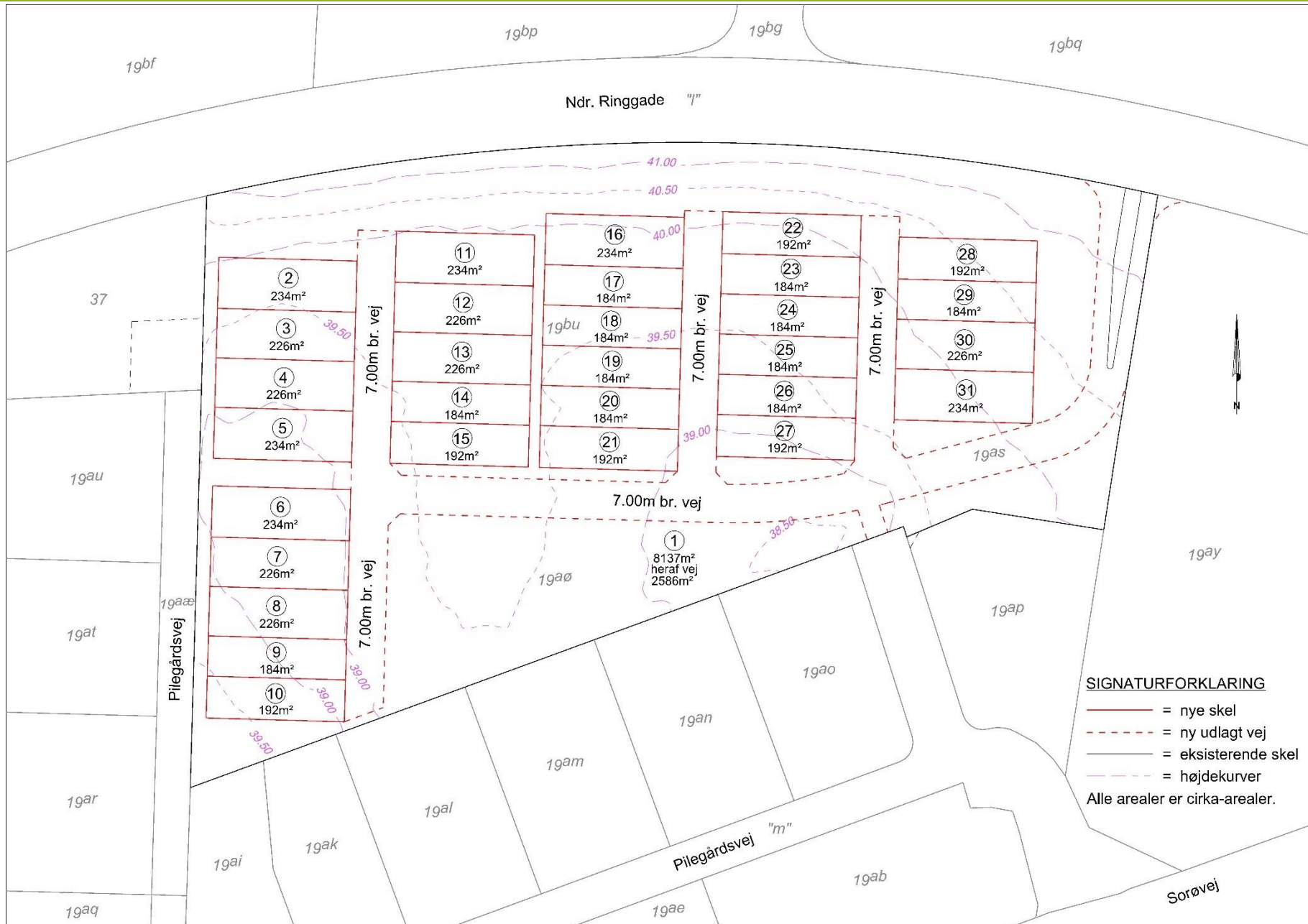
Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Jordstykker (matrikler)
-  Optagne veje

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: UDSTYKNINGSPLAN

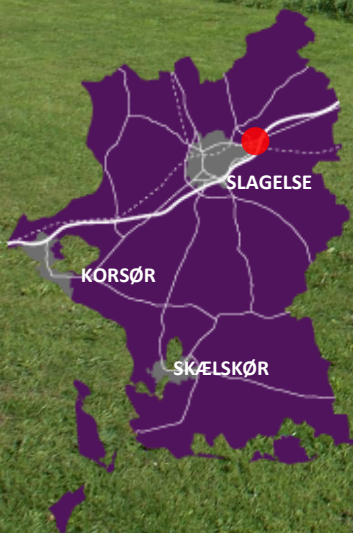


BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 5: BEPLANTNING

| Hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og store buske | | | |
|---|--------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Dansk navn | Latinsk navn | Dansk navn | Latinsk navn |
| Alm. hvidtjørn | <i>Crataegus laevigata</i> | Kvalkved | <i>Viburnum opulus</i> |
| Alm. hylde | <i>Sambucus nigra</i> | Rød kornel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Alm. hæg | <i>Prunus padus</i> | Rødel | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Alm. røn | <i>Sorbus aucuparia</i> | Seljepil | <i>Salix caprea</i> |
| Ask | <i>Fraxinus excelsior</i> | Skovabild | <i>Malus sylvestris</i> |
| Bened | <i>Euonymus europaeus</i> | Skovfyr | <i>Pinus sylvestris</i> |
| Bævreasp | <i>Populus tremula</i> | Slåen | <i>Prunus spinosa</i> |
| Bøg | <i>Fagus sylvatica</i> | Småbladet lind | <i>Tilia cordata</i> |
| Dunbirk | <i>Betula pubescens</i> | Spidsløn | <i>Acer platanoides</i> |
| Dunet gedeblad | <i>Lonicera xylosteum</i> | Stilkeg | <i>Quercus robur</i> |
| Engriflet hvidtjørn | <i>Crataegus monogyna</i> | Storbladet lind | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Femhannet pil | <i>Salix pentandra</i> | Tørst | <i>Frangula alnus</i> |
| Fuglekirsebær | <i>Prunus avium</i> | Vortebirk | <i>Betula pendula</i> |
| Gråpil | <i>Salix cinerea</i> | Vrietorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Hassel | <i>Corylus avellana</i> | Æblerose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Hunderose | <i>Rosa canina</i> | Ær | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Koralhvidtjørn | <i>Crataegus rhipidophylla</i> | Øret pil | <i>Salix aurita</i> |



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGOMRÅDET PILEGÅRDSPARKEN
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2019

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. maj 2019 til den 28. juni 2019.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 28. juni 2019.

Materialet skal sendes til:

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

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 19bu, 19as, 19aø og 19ay Skovsø, Slagelse Jorder, beliggende ved Ndr. Ringgade i den østlige del af Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udvide den eksisterende boligramme for Pilegårdsvej kvarteret mod nord og give mulighed for tæt lav bebyggelse.

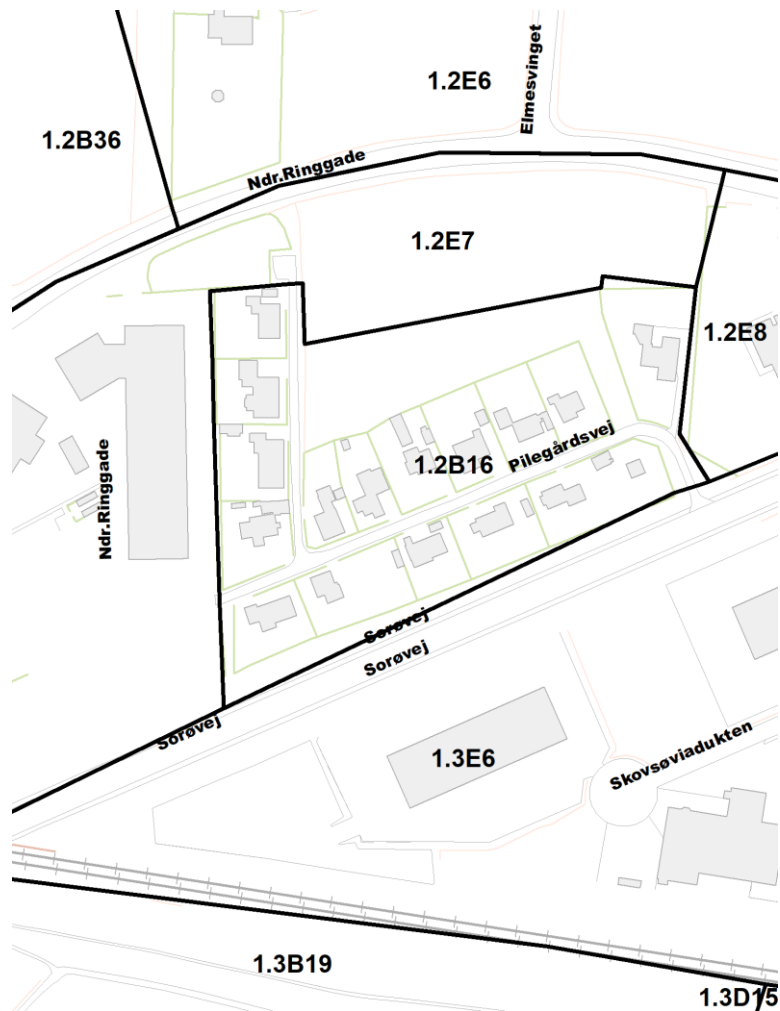
FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 9. november 2018 til den 7. december 2018. Kommunen modtog 2 idéer, forslag eller øvrige kommentarer, hvoraf det ene var en underskriftsindsamling.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til, at bebyggelsen flyttes 2,5 m mod øst.

NATURA 2000

Der er ca. 10 km til nærmeste Natura 2000 område N. nr.: 163 "Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen". På baggrund af afstanden vurderer Slagelse Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2E7 og 1.2B16.

For 1.2E7 gælder:

Plannummer: 1.2E7

Rammenavn: Ndr. Ringgade/Sorøvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Kontor og serviceerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager

For 1.2B16 gælder:

Plannummer: 1.2B16

Rammenavn: Pilegårdsvej kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

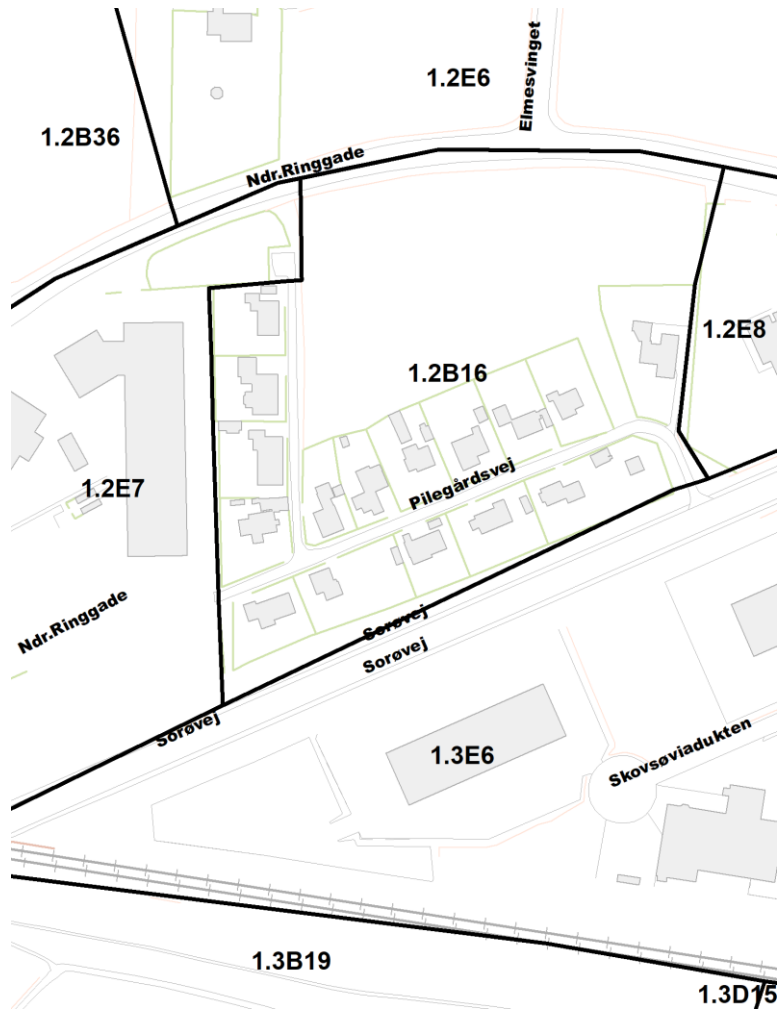
Anvendelse specifik: Boligområde – Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområde 1.2B16 udvides mod nord og der gives mulighed for tæt-lav bebyggelse.

For 1.2B16 gælder:

Plannummer: 1.2B16

Rammenavn: Pilegårdsvej kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde – Åben lav og tæt lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for den enkelte ejendom for tæt lav.

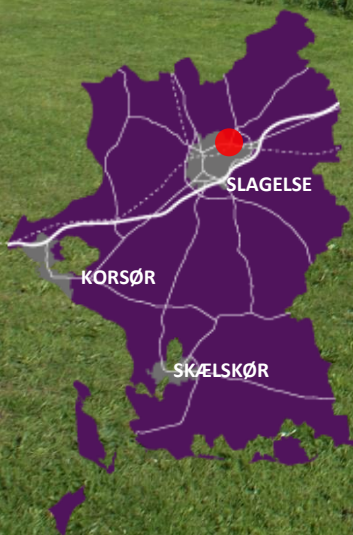
Maks. etageantal og højde: 1½ etage

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

Kommuneplantillæg nr. 20 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. april 2019.



SLAGELSE
KOMMUNE



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1209 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

BOLIGOMRÅDET PILEGÅRDPARKEN
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 30 rækkehuse mellem Ndr. Ringgade og Pilegårdsvej, i et område som tidligere har været udlagt til erhvervsformål.

Lokalplanområdet grænser direkte op til et eksisterende boligområde ved Pilegårdsvej, og med lokalplanen bliver den samlede boligbebyggelse videreført ud til Ndr. Ringgade.

Lokalplanområdet er dog også en del af et endnu større område, som er under omdannelse fra erhverv til bolig. Den nye bebyggelse bliver bl.a. naboer til et tilgrænsende område mod nordvest kaldet "Skovbrynet". Her er der planlagt for opførelse af ca. 330 boliger i et område tidligere udlagt til erhverv.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

| PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL: | RELEVANT IKKE | I MINDRE GRAD | I STØRRE GRAD | BEMÆRKNINGER |
|---|------------------|------------------|------------------|--|
| I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler. | | X | | Lokalplanen giver mulighed for etablering af et boligområde med ca. 30 rækkehuse. |
| I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki. | | X | | <p>Planen fordrer et kommuneplantillæg, da en del af lokalplanområdet er udlagt til erhvervsområde. Lokalplanområdet er desuden omfattet af to lokalplaner; Lokalplan 219, som udlægger den nordlige del af lokalplanområdet til serviceformål, kontorbyggeri o.lign., og Lokalplan 154, som udlægger den sydlige del af lokalplanområdet til grønt areal i forbindelse med et boligområde.</p> <p>Med Lokalplan 1209 aflyses de dele af lokalplanerne som er omfattet af lokalplanområdet. En del af det sydlige areal, vil forblive som grønt areal.</p> |
| Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling. | | X | | Bygherre påtænker flere bæredygtige løsninger for byggeriet, bl.a. LAR og nedgravede affaldsbeholdere. |
| Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen. | X | | | |
| Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse). | X | | | |

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

| INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3: | IKKE RELEVANT FOR PLANEN | IKKE VÆSENTLIG | VÆSENTLIG PÅVIRKNING | BEMÆRKNINGER |
|--|--------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| | | | | |
| KULTURARV | | | | |
| Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder. | X | | | |
| Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker. | X | | | |
| Exner-fredninger af kirkeomgivelser. | X | | | |
| Beskyttede sten- og jorddiger. | X | | | |
| Beskyttede fortidsminder. | X | | | |

| INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3: | IKKE RELEVANT FOR PLANEN | IKKE VÆSENTLIG | VÆSENTLIG PÅVIRKNING | BEMÆRKNINGER |
|---|--------------------------|----------------|----------------------|--|
| Kirkeomgivelser/-indsigt. | X | | | |
| Kulturmiljø. | X | | | |
| Kulturhistoriske landskabstræk. | X | | | |
| ARKITEKTONISK ARV | | | | |
| Fredede bygningsværker. | X | | | |
| Bevaringsværdige bygningsværker. | X | | | |
| Bevaringsværdige sammenhænge. | X | | | |
| ARKÆOLOGISK ARV | | | | |
| Synlige og usynlige fortidsminder. | | X | | <p>Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet ikke er interesser for Nyere Tids vedkommende. Jorden har oprindelig hørt til den nærliggende Pilegård, men er nu afskåret herfra og med omkringliggende bebyggelse fra anden halvdel af det 20. århundrede.</p> <p>I den nordlige del af lokalplanområdet har museet efterretninger om fund af kogegruber, der er typiske fortidsminder fra oldtiden. Ved udgravning umiddelbart nord for motorvejen, er der tidligere gjort fund af bebyggelse fra særligt den ældre jernalder.</p> |
| MATERIELLE GODER | | | | |
| Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign. | X | | | |
| BEFOLKNINGEN | | | | |
| Afstande til offentlig og privat service. | | X | | Lokalplanområdet ligger under 2 km fra Søndermarksskolen, under 3 km fra Nymarksskolen og under 2 km fra børneinstitutionen Østervang. |
| Offentlige transportmuligheder. | | X | | Lokalplanområdet ligger ca. 3,5 km fra Slagelse Station. Fra den nærliggende Sorøvej er der busforbindelse til Ringsted og Korsør. |
| Opholdsarealer. | | X | | Lokalplanområdet omfatter et grønt areal, som deles med det tilstødende parcelhusområde. Det grønne areal er dag omfattet af Lokalplan 154, som udlægger arealet til grønt areal. Med lokalplanen reduceres det grønne friareal. |

| INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3: | IKKE RELEVANT FOR PLANEN | IKKE VÆSENTLIG | VÆSENTLIG PÅVIRKNING | BEMÆRKNINGER |
|---|-----------------------------|-------------------|-------------------------|--|
| Tryghed, kriminalitet mv. | | X | | Området omkring den østlige del af Ndr. Ringgade undergår i øjeblikket en udvikling fra halvtomt erhvervsområde til boligområde. Lokalplanen støtter denne udvikling. |
| Friluftsliv – rekreative interesser. | | X | | Lokalplanområdet ligger i nærheden af Trelleborg Golfklub og Skovse Å. |
| MENNESKERS SUNDHED | | | | |
| Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv. | | X | | Lokalplanområdet ligger i nærheden af flere erhvervsområder, hvor der visse steder må etableres håndværksprægede virksomheder. |
| Trafiksikkerhed. | | X | | Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ndr. Ringgade. Der skal i forbindelse med etableringen af adgangsvejen tages stilling til Ndr. Ringgades udformning, herunder venstresvingsbaner, cykelsti m.v. langs hele lokalplanområdet. |
| Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv. | X | | | |
| Grønne områder, skovrejsning | X | | | |
| LUFT | | | | |
| Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm. | X | | | |
| KLIMATISKE FAKTORER | | | | |
| Mikroklima. | | X | | Lokalplanområdet henligger i øjeblikket som brakmark. Med en realisering af lokalplanen omdannes området til boligområde. |
| Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning. | X | | | |
| VAND | | | | |
| Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv. | X | | | |
| Afledning af overfladevand fra befæstede arealer. | | X | | Overfladevand søges håndteret lokalt inden for lokalplanområdet, f.eks. med faskiner. Hvis ikke regnvand håndteres lokalt skal lokalplanområdet seperatkloakeres. |
| Recipientpåvirkning fra overfladevand. | | X | | Overfladevand påtænkes nedsivet inden for lokalplanområdet. |

| INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3: | IKKE RELEVANT FOR PLANEN | IKKE VÆSENTLIG | VÆSENTLIG PÅVIRKNING | BEMÆRKNINGER |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|--|
| Afledning af spildevand og rensning. | | X | | Spildevand skal tilkobles spildevandskloak. |
| Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning. | | X | | Spildevand skal tilkobles spildevandskloak. |
| Havmiljø. | X | | | |
| JORDBUND | | | | |
| Risiko for forurening af jord. | X | | | |
| Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områ- deklassificering. | X | | | |
| Flytning af jord. | | X | | Der etableres en jordvold langs Ndr. Ringgade med overskudsjord. |
| Deponering af jord. | | X | | Der etableres en jordvold langs Ndr. Ringgade med overskudsjord. |
| Råstoffer. | X | | | |
| Deponi af affald. | X | | | |
| LANDSKAB | | | | |
| Strandbeskyttelseslinje. | X | | | |
| Sø- og åbeskyttelseslinje. | X | | | |
| Skovbyggelinje. | | X | | Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje fra en mindre skov langs jernbanen. Der er eksisterende be- byggelse mellem lokalplanområdet og skoven. |
| Klitfredede arealer. | X | | | |
| Kystnærhedszonen. | X | | | |
| Landskabsfredninger. | X | | | |
| Landskabskarakter. | X | | | |
| Jordbalance i anlægsprojekter. | | X | | Der etableres en jordvold langs Ndr. Ringgade med overskudjord. |
| Arealforbrug til byudvikling. | X | | | |

| INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3: | IKKE RELEVANT FOR PLANEN | VÆSENTLIG IKKE | VÆSENTLIG PÅVIRKNING | BEMÆRKNINGER |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|---|
| Skovrejsning/Ophævelse af fredskov. | X | | | |
| Visuel påvirkning. | | X | | Området kommer til at ligge i forlængelse af de eksisterende boliger ved Pilegårdsvej. |
| FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED | | | | |
| Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.) | X | | | Regnvandsbassinet vest for lokalplanområdet er registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3. |
| Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder). | X | | | Der er ca. 10 km til nærmeste Natura 2000 område N nr.: 163 "Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen". På grund af afstanden vurderes lokalplanen ikke at påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. |
| Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter. | X | | | |
| Spredningskorridorer og barrierer herfor. | X | | | |
| Vildtreservater. | X | | | |

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1209 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

Forslag til Lokalplan 1209 giver mulighed for ca. 30 rækkehuse i forlængelse af et eksisterende boligområde. Lokalplanen forudsætter et Kommuneplantillæg da en del af lokalplanområdet er udlagt til erhvervsområde. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen aflyses desuden dele af to eksisterende lokalplaner (Lokalplan 219 og Lokalplan 154) som omfatter lokalplanområdet. Lokalplan 154 udlægger den sydlige del af lokalplanområdet til grønt areal. Med lokalplanen planlægges en del af det grønne areal bibeholdt som friareal for hele området.

Bygherre påtænker flere bæredygtige løsninger for byggeriet, bl.a. LAR og nedgravede affaldsbeholdere.

Lokalplanområdet er en del af et endnu større område, som er under omdannelse fra erhverv til bolig i den nordøstlige del af Slagelse.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

| PLANNUMMER OG -TITEL: | | |
|--|-----|-------|
| Lokalplan 1209, Boligområde Pilegårdsparken, Slagelse | | |
| BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES: | | |
| Lokalplanen giver mulighed for ca. 30 rækkehuse i den østlige del af Slagelse. | | |
| SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER | J A | N E J |
| 1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1) | X | |
| 2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1) | | X |
| 3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2) | | X |
| 4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3) | | X |

| | | |
|---|--|---|
| 5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2) | | X |
| SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES | | X |
| Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1209 – Boligområde Pilegårdsparken, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. | | |

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering Forslag til Lokalplan 1209, Boligområde Pilegårdsparken, Slagelse.

14. marts 2019, Kristine Grue Understrup, Byplanlægger