

Lokalplan nr. 1127

Boligområde i Sørbymagle Øst

Hvad er en lokalplan?

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplaner skal sikre den fremtidige udvikling i et område samt give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastsætter byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

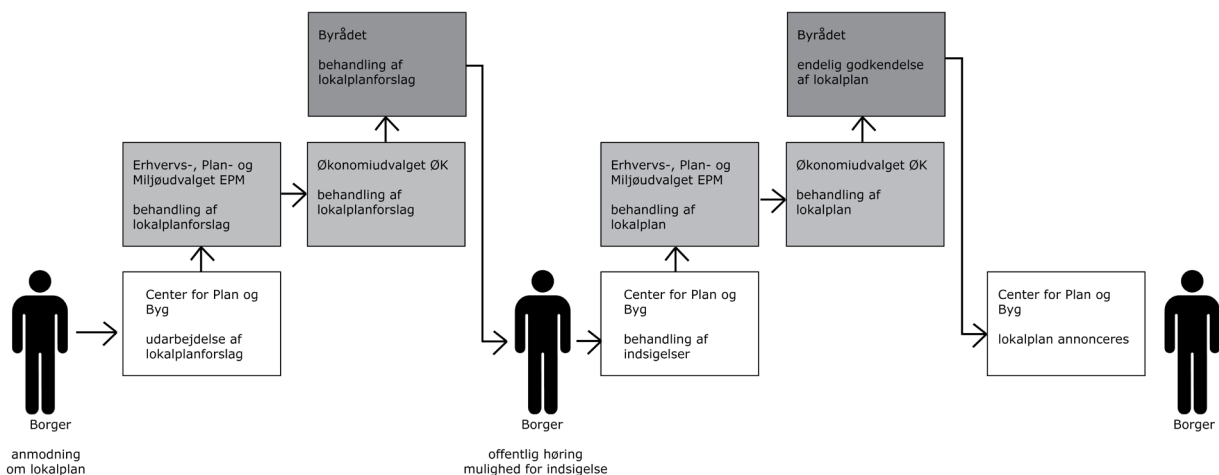
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVEM HENVENDER MAN SIG TIL NÅR MAN ØNSKER AT DER SKAL UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Når der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der først drøftelser med Planlægning.

Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan behandlet i hhv. Økonomiudvalget og Byrådet.



HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

- **Redegørelse**
Baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder.
- **Planbestemmelser**
Er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- **Matrikelkort**
Viser afgrænsningen af pågældende område i forhold til skel.
- **Arealanvendelseskort**
Viser hvordan området er disponeret. Kortet hænger sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.
- **Illustrationsskitse**
Viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan se ud. Illustrationsskitzen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.



Indholdsfortegnelse

INDHOLD

Offentliggørelse	3
Indledning	6
Redegørelse	7
Forhold til anden planlægning	7
Kommuneplan 2013-2024	7
Lokalplan/Byplanvedtægt	7
Miljøforhold	8
Forsyningsforhold	9
Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder	10
Eksisterende forhold	10
Lokalplanens retsvirkninger	11
Matrikelkort	12
Bestemmelser	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Område og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8 Ubebyggede arealer	15
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§ 10 Grundejerforening	15
§ 11 Ophævelse af servitutter og lokalplaner	16
Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelseskort	17
Kortbilag nr. 3 - Infokort	19
Vedtagelsespåtegning	21

Redegørelse

Indledning

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Sørbymagle. Området ligger i udkanten af Sørbymagle by og giver mulighed for at bo i fredelige omgivelser og naturværdier, men samtidig er området tæt nok på infrastrukturen med alle de muligheder for arbejde og offentlige tilbud, det giver.

Lokalplanen erstatter helt den tidligere lokalplan 1047 - Boligområdet Hjortholm, Sørbymagle by - der i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves.

Lokalplanen ligger i byzone og er udarbejdet for at skabe grundlag for et nyt boligområde. Der åbnes op for muligheden for, at der løbende kan opføres boliger efter en samlet udstykningsplan.

Udstykningsplanen er udformet sådan, at den følger terrænet og understøtter landskabet. Udstykningsplanen er en fortsættelse af den eksisterende by og eksisterende boligområder. Der er taget højde for, at der skabes en sammenhæng med stiforbindelse til by og andre boligområder.

Området vejbetjenes fra Hvilebjergvej ad en ny boligvej, som etableres inde i området og vejbetjener hele lokalplanområdet. Boligvejen er ensrettet alle steder på nær i sin tilslutning til Hvilebjergvej. Her er den dobbeltsporet. Gennem lokalplanområdet

etableres stiforbindelse til Søparken mod vest. Stiforbindelsen følger boligvejen, til den bliver koblet på eksisterende stisystem, som i dag tilkører Hvilebjergvej fra vest.

Langs boligvejen etableres et nedsivningsbælte, som etableres med gennemsnitlig belægning. Nedsivningsbæltet skal sørge for, at regnvand fra de befæstede arealer i området kan nedsive. Det kan desuden anvendes som parkeringsareal, når der lejlighedsvis opstår øget behov for parkering i området.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30, og etagehøjden må ikke overstige 1 etage eller 7 m.

Gennem de senere år er der udviklet mange hustyper, herunder de såkaldte "funkis-huse" med høje facader, lav ensidig taghældning med zink eller mørk tagpap, udført i en nutidig og enkel stil. For at muliggøre sådanne byggerier er lokalplanens bebyggelsesregulerende og arkitektoniske bestemmelser udformet fleksibelt, dog med vægt på kvalitetsmateriale.

Der lægges i planen vægt på det grønne miljø og bæredygtige principper.

Beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 14f, Sørbymagle By, i Sørbymagle nordøst.

Areal

Arealet er ca. 35.300 m².



FAKTA BOKS:

Lokalplan 1047 - Boligområdet Hjortholm, Sørbymagle By - blev vedtaget i marts 2010 og gav mulighed for række- og klyngehuse. Lokalplan 1047 omfattede et område på 9,5 ha, hvoraf indeværende lokalplanområde udgør ca. 3,5 ha. Ved vedtagelsen af lokalplan 1047 blev området overført fra landzone til byzone. Den nordøstlige del af lokalplan 1047 er afløst, og et areal 6 ha er tilbageført til landzone. Den resterende del af lokalplan 1047 erstattes af indeværende lokalplan 1127 - Boligområde i Sørbymagle Øst.

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013-2024

Kommuneplanens retningslinjer

Følgende retningslinjer er tænkt ind i lokalplanlægningen:

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 sammenlægges med varmeplanlægningen.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 10.B6, hvorom gælder:

Rammenavn: Hvilebjerg.

Anvendelse generelt: Boligområde.

Anvendelse specifik: Boligområde - åben-lav.

Zonestatus: Byzone.

Fremtidig zonestatus: Byzone.

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom.

Max etageantal og højde: 1 etage og 7 m.

Lokalplanen holder sig inden for kommuneplanens rammebestemmelser for område 10.B6.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplan:

- Lokalplan 1047 - Boligområdet Hjortholm, Sørbymagle By

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 1127 - Boligområde i Sørbymagle Øst, ophæves eksisterende lokalplan 1047 - Boligområdet Hjortholm, Sørbymagle by, Slagelse.



Redegørelse

Miljøforhold

Naturbeskyttelse

En del af lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en skovbyggelinje langs med Sørby Præsteskov. En udnyttelse af lokalplanen forudsætter ikke en dispensation fra skovbyggelinjen, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse mellem lokalplanområdet og skoven, dvs. at byggeriet er omfattet af undtagelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Grundvand, sø og vandløb

Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er omfattet af den statslige grundvandskortlægning, som forventes færdiggjort i 2015. Lokalplanområdet har dog i de seneste år været udlagt til boligformål. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke ændrer anvendelse til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

Der er ingen offentlige vandløb inden for lokalplanområdet. Det anbefales dog at være opmærksom på evt. private vandløb (render, grøfter, dræn o.l.), da vandets frie løb i eksisterende vandløb (inkl. de rørlagte) ikke må hindres.

Såfremt der anlægges nye vandløb eller ændres i de eksisterende vandløb i forbindelse med afledning af regnvand, skal der ansøges om dette hos vandløbsmyndigheden.

I lokalplanområdets sydvestligste del er der en sø (se kortbilag 3), som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvorfor der kræves dispensation fra naturbeskyttelsesloven ved ændring af søen. Søen indgår som et oplevelseselement i området og er en grøn ressource/oplevelse.

Arkæologi

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven. Museum Vestsjællands kontrol viser, at der inden for lokalplanforslagets område ved arkæologisk forundersøgelse er konstateret et arkæologisk interesseområde "01" på 5450 m² i lokalplanområdets sydvestligste

hjørne med velbevarede rester af en boplads fra bondestenalderen.

I interesseområde 01 (se kortbilag 3) er der kendte, væsentlige arkæologiske interesser, der må tages hensyn til i planlægningen – enten ved at arealet helt friholdes for jordarbejder, eller ved at der sker en fjernelse af de arkæologiske interesser. Interesseområde 01 skal udgraves, før der foretages jordarbejder mv. Museets udtalelse kan rekvireres i sin helhed hos Slagelse Kommune.

For arealerne uden for interesseområde 01 er afgivet en juridisk gældende udtalelse jf. museumslovens § 25, der vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske interesser.

Det anbefales derfor at indhente museets udtalelse, jf. museumlovens § 25 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
Klosterstræde 18
4300 Holbæk
Tlf.: 59 43 23 53
E-mail: plan@vestmuseum.dk

Forurening

Området har været anvendt som landbrugsjord. Der er ikke registreret jordforurening i området. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal kommunen straks orienteres.

Området kan blive omfattet af områdeklassificeringen, og jorden bliver dermed betragtet som lettere forurenede. Det betyder, at der ved bortkørsel af jord fra området skal ske anmeldelse af jorden til Slagelse Kommune.

I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejde på grunden, skal jordforureningslovens § 72b overholdes.

Miljøforhold herunder støjforhold

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af Slagelse Kommune.

Forudsætningen for ibrugtagning af ny bebyggelse er, at nødvendige støjbegrænsninger

bliver etableret, jf. Miljøministeriets vejledende støjgrænser.

Øst for lokalplanområdet findes der staldbygninger, der er beliggende 50 m fra områdeafgrænsningen. Dette betyder, at afstandskravet i husdyrgodkendelseslovens § 6 (lovbekendtgørelse nr. 1283 af 08.12.2014) er overholdt, og der er derfor stadig mulighed for at disse kan tages i brug til dyrehold igen. Derimod er der på samme naboejendom øst for lokalplanområdet placeret en gyllebeholder (den nordligst beliggende), som er beliggende i en afstand af 31 m fra områdeafgrænsningen. Dette betyder, at gyllebeholderen efter endt brug ikke må tages i brug igen.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 939 af 3. juli 2013, skal der udarbejdes en miljøscreening, når en myndighed i medfør af lovgivningen tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer, medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Retslige klager over afgørelsen kan påklages til Slagelse Kommune inden 4 uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, jf. lovens bilag, eller hvorvidt procedurereglerne ikke er overholdt.

En evt. klage skal sendes til:

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

Slagelse Kommune videresender klagen via Klageportalen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Forsyningsforhold

Kloakplanlægning/betjening

Lokalplanområdet skal spildevandkloakeres. Spildevand ledes og sluttet til SK Forsynings kloakforsyning.

Regnvandshåndtering

Al regnvand håndteres på egen grund. Det bør bemærkes, at der ved nedsivning kan være behov for at etablere større anlæg end normalt grundet en kombination af høj grundvandsstand og lerholdig jord. Områderne, som viser "nedsivning vanskelig" på kortbilag 2 er vejledende. Nedsivningsmulighederne afgøres derfor ved undersøgelser på den enkelte grund.

Regnvand fra vejarealet håndteres via et nedsivningsbælte i permeable/gennemsvellige belægninger, der udlægges langs vejen. Regnvand fra stiarealet håndteres på stien, der ligeledes anlægges i permeable/gennemsvellige belægninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med drikkevand fra Sørby-Kirkerup Vandværk.

Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Sørby Kirkerup Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Affald

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet ligger delvist inden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning, hvor der er mulighed for tilslutning til naturgas.

Det påskønnes, hvis bebyggelsen søger at minimere energiforbruget (eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen) og forsynes med vedvarende energi.

Da området er udpeget som OSD-område (Område med Særlig Drikkevandsinteresser)

Redegørelse

samt ligger i indvindingsoplandet til Sørby-Kirkerup Vandværk, er det ikke muligt at få tilladelse til jordvarmeboringer. Men der kan etableres traditionelle jordvarmeanlæg med slanger nedgravet i ca. 1 meters dybde.

Lavenergi

Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.

Handicapforhold/tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Eksisterende forhold

Eksisterende bebyggelse

Arealet er ubebygget.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes fra Hvilebjergvej, som er en sidevej til Kirkerupvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes af ruterne 430 og 480R.

Landskabelige og rekreative forhold

I lokalplanområdets sydvestlige del findes en sø, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanområdet ligger desuden i gangbar afstand fra skoven "Flæskeborg Vænge", som ligger nord for området.

Kommuneplanrammen er i Kommuneplan 2013 udlagt til boligområde, men har hidtil været anvendt til landbrug.



Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at udlægge området til boligformål,
- 1.2 at sikre udlæg af vej-, stiforløb samt grønne arealer i området,
- 1.3 at fastlægge arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 14f, Sørbymagle By, Sørbymagle, samt alle parceller, der efter den 19.12.2014 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

I området må der dog drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder 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 vejskiltning 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 tilstede på ejendommen.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med de på kortbilag 2 viste udstykningsprincipper.

Hver boligenhed skal, i overensstemmelse med byggelovens § 10 A, stk. 1, kunne udstykkes til en selvstændig ejendom med tilhørende vejadgang.

- 4.2 Grunde må kun udstykkes til åben-lav bebyggelse og skal være mindst 700 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Området adgangsbetjenes fra Hvilebjergvej.
- 5.2 Der udlægges areal til ny boligvej og stier med beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.

Boligvejen udlægges i en bredde af 3 m med udkørsel til Hvilebjergvej, som vist på kortbilag 2.

- 5.3 Boligvejen er ensrettet alle steder på nær i sin tilslutning til Hvilebjergvej. Her udlægges den i en bredde af 6 m, som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Alle grunde inden for lokalplanområdet skal alene vej- og stibetjenes fra boligvejen.
- 5.5 Boligvejen udformes med hastighedsdæmpende foranstaltninger i overensstemmelse med færdselslovens § 40 som stillevej.
- 5.6 Sideløbende med boligvejen udlægges en sti, der forbinder området til det nærliggende boligområde, Søparken, til den øst-vestgående sti syd for lo-

kalplanområdet samt til Hvilebjergvej. Dette fremgår af kortbilag 2.

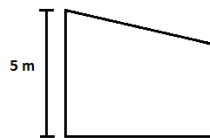
Stier udlægges i en bredde af minimum 2,5 m og må kun befæstes med permeable/gennemsivelige belægninger, der muliggør en nedsivning af regnvand fra stiarealet.

5.7 Der skal anlægges minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

5.8 Langs boligvejen udlægges et nedsivningsbælte i minimum 2 meters bredde. Nedsivningsbæltet skal nedsive regnvand fra de befæstede arealer. Dette fremgår af kortbilag 2.

Nedsivningsbæltet kan anvendes som parkeringsareal, når der lejlighedsvis opstår øget behov for parkeringsarealer.

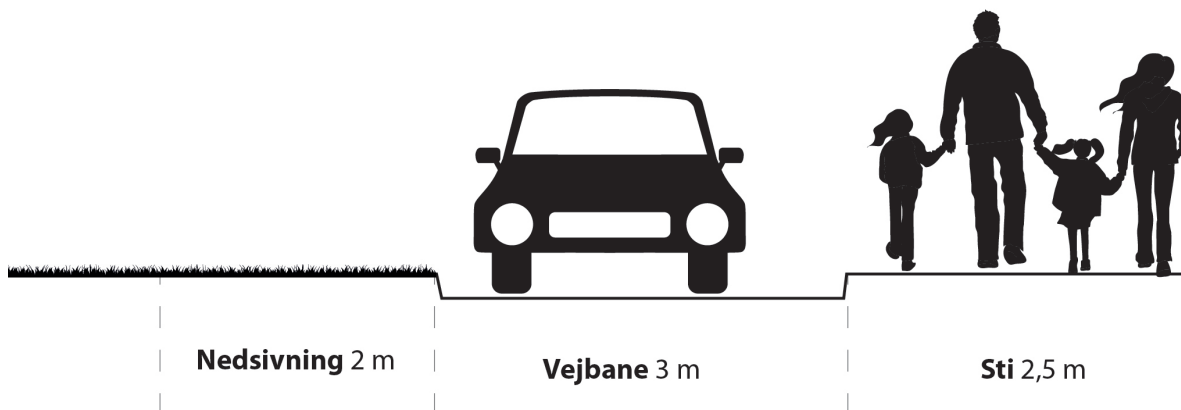
6.3 Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3,5 m. Såfremt bygning opføres med ensidig taghældning, må højeste facade ikke overstige 5 m.



6.4 Maks. bygningshøjde fastsættes til 7 m.

6.5 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage.

6.6 Tage udføres med taghældning mellem 10° og 45°. Tage kan udføres med ensidig taghældning. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må udføres med flade tage.



5.9 Nedsivningsbæltet må kun befæstes med permeable/gennemsivelige belægninger, der muliggør en nedsivning af regnvand fra vejarealet.

6.7 Carporte, udhuse, garager og lignende mindre bygninger må placeres uden for byggefeltet.

6.8 Nybyggeri skal udføres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

6.2 Bebyggelse må kun placeres i byggefeltene som principielt vist på kortbilag 2.

Byggefelterne er udformet således, at de er 3,5 m fra skel mod sti og 2,5 m fra de resterende skel.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader/gavle på beboelsesbygninger skal udføres som blank (ubehandlet) eller pudset murværk.

Udestuer må opføres i andre materialer end hovedbygningen.

7.2 Tage indenfor området skal udføres med røde eller sorte vingetegl eller falsteglsten, mørk listet tagpap, zink eller som sedumtag. Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

7.3 Eventuelle garager, carporte, udhuse og lignende bygninger må udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygninger, jf. 7.1.

7.4 Tagrender skal udføres som zink- eller stålrender.

7.5 Der må opsættes solceller. De skal som udgangspunkt placeres ligepå og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solceller, der placeres på jorden, må ikke være synlige fra offentligt tilgængelige arealer.

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

7.7 Der må ikke påsættes antenner og paraboler synlige fra offentligt tilgængelige arealer.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Områdets fælles grønne arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen, se kortbilag 2.

Der kan inden for området anlægges legeplads, opsættes bænke og lignende mindre anlæg i naturmaterialer.

8.2 Hegn i skel skal udføres som levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, med højst samme højde som det levende hegn, dog med en maks. højde på 1,5 m.

8.3 Al afledning af regnvand skal håndteres på egen grund.

De arealer, der på kortbilag 3 er markeret med en orange farve, viser de

steder i lokalplanområdet, hvor nedsivning af regnvand kan være vanskelig grundet høj grundvandsstand. Der skal rettes særlig opmærksomhed mod disse områder, når der planlægges for nedsivning på egen grund.

8.4 Fællesarealer samt veje og stier skal være udformet, så de kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i fællesarealer, veje og stier skal udignes i terræn eller ved rampe.

Vej og stier skal forsynes med belysning.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1 En bebyggelse må først tages i brug når der er:

- Etableret belysning af veje og stier,
- Etableret nødvendige støjdæmpende foranstaltninger,
- Etableret friarealer, jf. § 8,
- Etableret løsning til håndtering af regnvand på egen grund.

Kommentar til 9.1: Er de nævnte betingelser ikke opfyldt, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles krav om sikkerhedsstillelse for, at arbejderne udføres, inden bebyggelsen tages i brug.

§ 10 Grundejerforening

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

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

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

Kommentar til 10.2: Da søen er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, kræves der dispensation fra naturbeskyttelsesloven ved alle ændringer, oprensninger mv. af søen.

§ 11 Ophævelse af servitutter og lokalplaner

11.1 I forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 1127 - Boligområde i Sørbymagle Øst aflyses:

Lokalplan 1047 - Boligområdet Hjortholm, Sørbymagle by, Slagelse - vedtaget af Slagelse Byråd den 22. marts 2010.

11.2 Der er ingen eksisterende servitutter, der er i strid med indeværende lokalplan.



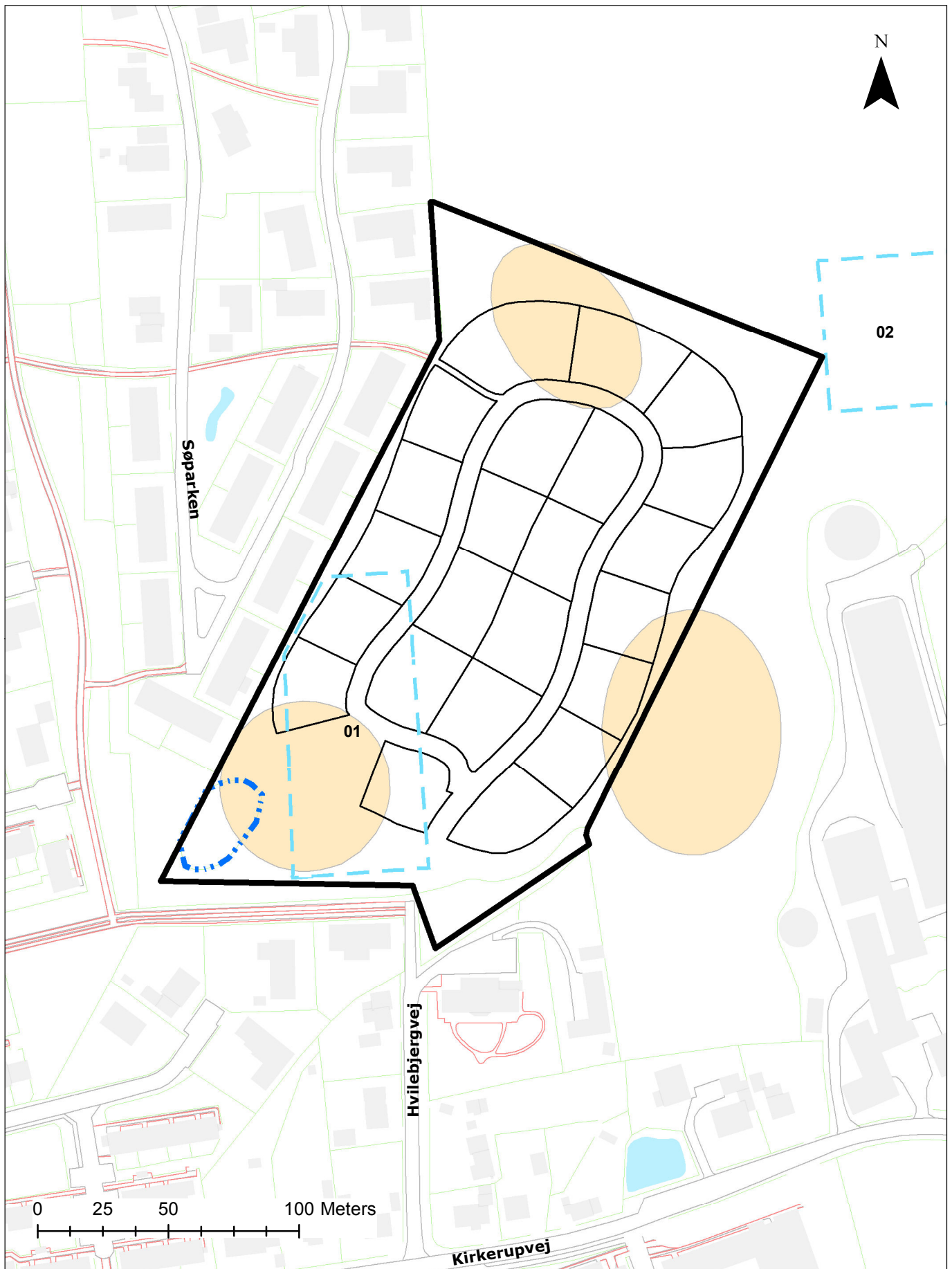
Signaturforklaring

- | | |
|---|---|
|  Lokalplanafgrænsning |  Nedsivningszone |
|  Grunde |  Byggefelter |
|  Almindelig vej |  Fællesareal |
|  Ensrettet | |
|  Sti 2,5 m bred | |

KORTBILAG 2
 Arealanvendelseskort
 Lokalplan nr. 1127

Mål 1:2.000





Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Arkæologisk interesseområde
- Grunde
- Sø
- Nedsivning vanskelig

KORTBILAG 3

Infokort

Lokalplan nr. 1127

Mål 1:2.000

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget i Slagelse Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning.

Den 19. december 2014.

Endeligt vedtaget af Slagelse Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning.

Den 2. marts 2015.

