

LOKALPLAN NR. 1183

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

ETAGEBOLIGER VED DANASVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2018

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af en boligbebyggelse, indeholdende ca. 180 boliger på arealet mellem Danasvej og Ndr. Stationsvej i Slagelse.

Boligerne udformes som etageboliger i henholdsvis 3, 4 og 5 etager med en bebyggelsesprocent på 80.

Bebyggelsesplanen er udformet så boligblokkene danner gårdrum, hvis opholdsarealer beskyttes mod støj fra Ndr. Stationsvej og jernbanen.

Boligområdet vejbetjenes fra Ndr. Ringgade via Kvægtorvsvej.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 22. december 2017 til den 16. februar 2018.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	12
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	14
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1183.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT	27
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	28
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	29
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4.....	30

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget 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.



Området set fra Ndr. Stationsvej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) 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 en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til blandet byformål, herunder boligformål og øvrige byformål, der indpasses i området uden at medføre genevirkninger i form af støj, støv og lugt, f.eks. offentlige institutioner, caféer og liberale erhverv,
- 1.2 at fastlægge principperne for de bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- 1.3 at fastlægge principperne for friarealer, stier, veje og parkering,

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

36z samt del af 7000eø

samt alle parceller, der efter den 22. december 2017 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 blandet byformål.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Området kan udstykkes efter intentionerne i bebyggelsesplanen, enten i storparceller til boligformål eller i enkelte ejerlejligheder til boligformål.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ndr. Ringgade via Kvægtorvsvej.

I forbindelse med gennemførelse af projektet nedklassificeres Danasvej og lukkes for ind- og udkørsel mod Kalundborgvej. (De eksisterende boligparceller langs Danasvej og ejendomme Kalundborgvej 6 og 8, skal herefter alene vejbetjenes fra Ndr. Ringgade).

5.2 Boligveje

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

Boligvej udlægges i en bredde af 7,0 m og anlægges med en kørebanebredde på maks. 6,0 m.

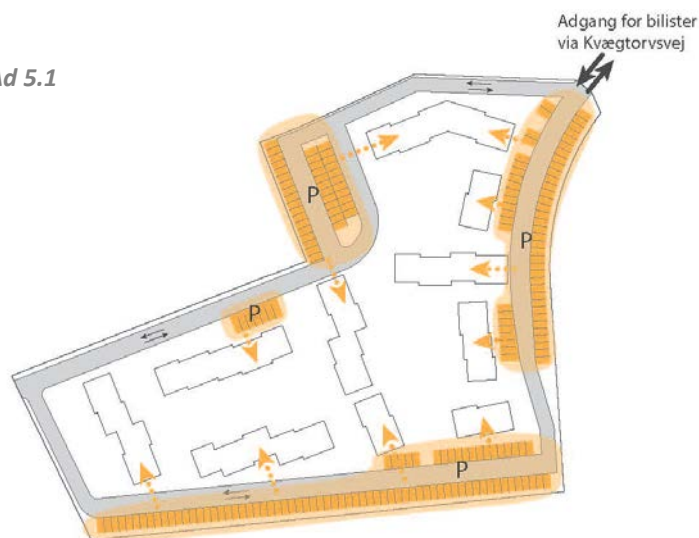
5.3 Boligveje

Færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejens udnyttelse eller indretning, træffes af Vejbestyrelse/Vejmyndighed med samtykke fra politiet. Dette bør ske med udgangspunkt i

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1



Adgangsforhold
- Kørende trafikanter

et egentligt vejprojekt, hvor relevant afmærkning for færdslen også fremgår.

5.4 Boligveje – belægningsskift/overkørsel

Indkørsel til boligveje fra Kvægtorvsvej skal markeres med belægningsskift/overkørsel, der signalerer vejens ændrede status.

5.5 Der skal sikres tilstrækkeligt areal til flytte- og renovationsbiler efter Slagelse Kommunes anvisning.

5.6 Tilgængelighed

Der skal sikres lige tilgængelighed for alle.



STIER

5.7 Stier

Den første del af Danasvej fra Kalundborgvej lukkes for ind- og udkørsel mod Kalundborgvej og overgår til stiformål. Udformningen skal dog ske på en sådan måde, at der sikres vejadgang til de 2 ejendomme Kalundborgvej 6 og 8.

5.8 Stier

Internt i området anlægges et stisystem i princippet som vist på kortbilag 2.

PARKERING

5.9 Parkering

Der skal udlægges areal til parkeringspladser, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.10 Parkeringsstrategi

Bebyggelsens parkeringskrav vil blive beregnet ud fra den til enhver tid gældende parkeringsnorm, som angivet i parkeringsstrategien, på tidspunkt for ansøgning om byggetilladelse.

Parkeringsnormen kan reduceres på baggrund af en konkret fordeling af boligtyper samt stationsnærhed.

5.11 Handicapparkering.

Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal anlægges handicapparkeringspladser med et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

5.12 Samlet plan

Vej-, sti- og parkeringsprojekter skal godkendes af Slagelse Kommune og skal udføres i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

6.4 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.5 Antenner

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

6.6 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergi-byggeri.

6.7 Kloakering

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

6.8 Der må ikke bygges hen over eksisterende hovedkloak i en horisontal respektafstand på 2 m til hver side fra ledningens midte, som vist på kortbilag 2.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter som er vist på kortbilag 2 og med det angivne antal etager. Bebyggelsens facader skal placeres i byggefelternes afgrænsning (facadelinjen) mod ankomstsiden, hvilket betyder at bygningerne forskydes.

7.2 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må rykkes tilbage eller fremrykkes op til 1.8 m fra facadebyggelinjen.

OMFANG

7.3 Mindre bygninger

Mindre udhuse, cykelskure og lignende må placeres uden for byggefelterne, hvis de hver er på højst 50 m² og er placeret mindst 5 m fra andre bygninger.

7.4 Rummelighed

Det samlede etageareal må ikke overstige 15.000 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80.

7.5 Skiftende bygningehøjde

De på kortbilag 2 markerede byggefelter skal indeholde spring i bebyggelsens højde som angivet.

Springet i bygningshøjden skal være mindst 3 m.

7.6 Stueetagens placering i forhold til terræn

Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet og stueetagens gulv må ikke ligge mere end 0,5 m over det omgivende terræn. Alle indgange skal placeres i samme kote som det omgivende terræn.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facaderne skal fremstå i teglsten som blank mur, filtset el. lign., puds eller naturskifer.

8.2 Facadernes farver

Facadernes farver skal holdes inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 10 % af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

8.4 Grønne facader og vægge

Facaderne må udformes med grøn beplantning.

8.5 Tekniske anlæg

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

Øvrige tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningernes volumen.

Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integreret dele af bygningernes arkitektur.

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier.

VINDUER

8.6 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, aluminium eller som en kombination af disse.

TAGE

8.7 Tagform

Tage skal principielt udføres som flade tage.

8.8 Tagform

Tage må kun udføres med varierende hældning i forhold til vandret, såfremt særlige energimæssige forhold begrundet det. Fx tagflader må udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og lignende skal integreres i tagfladens arkitektur og må ikke fremtræde

Ad. 8.9

En tagterrasse vil i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser blive betegnet som en hel etage. Det nævnte etageantal på kortbilag 2 er derfor angivet inkl. evt. tagterrasse.

blændende.

8.9 Tagterrasser

Tage må etableres som tagterrasser. Tagterrasser skal begrønnes ved opsætning af plantekummer og lignende.

8.10 Tagmaterialer, sedumtage

Tage må etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

SKILTNING
8.11 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

FÆLLES FRIAREALER
9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal gives en grøn karakter med beplantning af naturligt hjemmehørende arter.

Gårdrummene skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer) belægninger og beplantning skal udformes i harmoni med den samlede bebyggelse.

9.2 Fælles friarealer, opholds- og bevægelsesmuligheder

Der skal etableres mulighed for legepladser og ophold i gårdrummene som vist på kortbilag 2.

BEPLANTNING/HEGN
9.3 Beplantning

Den eksisterende poppel beplantning langs Ndr. Stationsvej skal bevares og retableres. Der

Ad. 9.1

Grønne gårdhaver

- Boliger orienteres omkring tre grønne gårdhaver.

Ad 9.5

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

Ad 10.1

Jf. planlovens § 19, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

kan etableres et støjhegn mod Ndr. Stationsvej.

9.4 Beplantning

I områdets østskel skal der etableres en beplantning langs skråningfoden, som vist på kortbilag 2.

TERRÆNREGULERING**9.5 Terrænregulering**

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

9.6 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.

RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.7 Renovation**

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

9.8 Regnvand

Regnvand skal enten ledes til regnvandskloak (forsinket til 2l/s/ha), genanvendes eller fordampes.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Lavenergibebyggelse forstås som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

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.

10.2 Kloakering

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

10.3 Støj

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

10.4 Vejadgang

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

10.5 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 vej og fællesarealer, og herefter forestå al 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 er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter. Der er ingen tilstandsservitutter, som skal aflyses gennem lokalplan.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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. 16, 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.

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 samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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 1183

Lokalplan 1183 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

Lokalplan 1183 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. april 2018.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1183's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for at opføre en bymæssig boligbebyggelse på arealet mellem Danasvej og Ndr. Stationsvej. På arealet lå et stort kreaturslagteri, som lukkede for en årrække siden og hele bebyggelsen er nedrevet.

Arealet ligger centralt i forhold til bymidten og Slagelse station og kan udvikles samtidig med opførelsen af Campus Slagelse.



Boligområdet vil samtidig udgøre en attraktiv bydel sammen med de kommende boligområder op mod Ndr. Stationsvej.

Lokalplan 1183 giver mulighed for at opføre 15.000 m² bebyggelse, hvilket vil svare til 175 – 200 boliger.

Formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til boligformål/byformål. Samtidig fastlægges i lokalplanen en række principper for bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Indhold

I den vestlige del af området langs Danasvej må bebyggelsen kun opføres i 3-4 etager af hensyn til den eksisterende bebyggelse. I den østlige del af området, op mod den højtbeliggende boligbebyggelse i 4 etager, må bebyggelsen opføres i 4-5 etager.

Bebyggelsens struktur.

Bebyggelsesplanen er udformet således, at boligstokkene i varierende længde og højde danner 3 attraktive gårdrum. Alle lejligheder får adgang fra nord- eller østsiden og får således vest- eller sydvendte opholdsrum.

Den forholdsvis store afstand mellem bygningerne bevirker, at der ikke er gener i forhold til skygeeffekter, hverken i forhold til boligerne eller til opholdsarealerne.

Gårdrummene indrettes som grønne gårdhaver, hvor områder med borde og bænke og små legepladser afgrænses af klippede hække.

Opholdsarealerne suppleres med mulighed for altaner og ophold på tagterrasser og grønne tage.

Bebyggelsens arkitektur.

Projektet lægger op til at skabe en urban karakter med en tæt bebyggelse med varieret højde og struktur. Bebyggelsen deles op i vertikale enheder og vil således få karakter af byhuse med forskellig arkitektonisk udformning og materialevalg.

Tage skal principielt opføres som flade tage. De kan eventuelt udføres med varierende hæld-



ning for at give mulighed for en optimal vinkel i forhold til at udnytte solenergi. Solceller eller lignende skal integreres i tagfladens arkitektur.

På tagene kan der indrettes tagterrasser, der skal gives en grøn karakter.

Husenes facader kan udføres i teglsten, med pudsede facader eller skifer i jordfarver. Mindre dele kan udføres i andre materialer og medvirke til at give facadeudtrykkene en variation. Det er hensigten, at de enkelte huse skal udføres med forskellige vinduesformater og altantyper.

Veje og stier.

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Ndr. Ringgade via Kvægtorvsvej. Det betyder, at Danasvej lukkes for indkørsel og udkørsel mod Kalundborgvej. Den eksisterende boligbebyggelse langs Danasvej skal således i fremtiden vejbetjenes fra Kvægtorvsvej. Den første del af Danasvej vil overgå til en stiforbindelse mod bymidten og stationen indtil der etableres en gangbro over banearbejdet. Der skal dog sikres adgangsvej til ejendommene Kalundborgvej 6 og 8.

Fra Kvægtorvsvej etableres en boligvej, der forløber rundt om hele beboelsesområdet. Vejen udlægges som privat fællesvej og sikrer adgang til parkeringspladser langs hele området, således at alle boliger får adgang til parkering tæt på deres indgang. Bebyggelsens parkeringskrav vil blive beregnet ud fra den til enhver tid gældende parkeringsnorm på tidspunkt for ansøgning om byggetilladelse.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1BE3, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1BE3

Rammenavn: Kvægtorvsbebyggelsen

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet byområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 4 etager

Lokalplan 1183 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.1BE3, idet områdets maksimale tilladte bygningshøjde overskrides.

Lokalplanen indeholder varierende bygningshøjder mellem 3 og 5 etager i stedet for maks. 4 etager, mens den maksimale bebyggelsesprocent er reduceret fra 100% til 80%.

Der er derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 4

Kommuneplantillægget er at finde på side 31.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet mellem Danasvej og Ndr. Stationsvej har tidligere været anvendt af et større kreaturslagteri, som lukkede i 2004. Bygningerne blev nedrevet i 2014 og grunden ligger i dag ryddet.

Grunden er mod nord-vest omgivet af ældre parcelhusbebyggelse ved Danasvej, mod nord af tidligere erhvervsarealer, som i dag er omfattet af boliglokalplan for Slagelse Bypark, mod øst af boligbyggeri fra slut 90'erne og mod syd af Ndr. Stationsvej.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes i dag fra Kalundborgvej via Danasvej og fra Ndr. Ringgade via Kvægtorvsvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området ligger meget centralt, få hundrede meter fra Slagelse Station og busterminal. Herudover kører busser ad Ndr. Ringgade nord for.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger indenfor Marievangsskolen skoledistrikt. Indenfor kort afstand findes adskillige daginstitutioner.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanen er mod Ndr. Stationsvej afgrænset af et trådhegn og en poppel-beplantning. Arealet er lavere beliggende end Ndr. Stationsvej.

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. 36z, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 21.02.1979

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

Matr.nr. 36z, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 16.09.1994

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt olieudskilleranlæg med drænsystem

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret 14 tinglyste servitutter på ejendommen.

Ejer/ rådgiver har udarbejdet en servitutredøgørelse, som angiver at 10 af de 14 tinglyste servitutter kan aflyses, mange af disse er uaktuelle. Der er ingen tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens indhold.

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.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Hele området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Den østlige del af lokalplanområdet er desuden kortlagt som forurenede på vidensniveau 2, jf. jordforureningsloven. Den gennemførte planlægning af byggeriet er rettet mod at Slagelse Kommune kan meddele en § 8 tilladelse. I forbindelse med gennemførelse af byggeprojektet vil der være vilkår om etablering af en tæt belægning. Det kan f.eks. være en belægning med beton eller asfalt, som vil forhindre nedsivning af forurening til grundvandet.

Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

Natur og Miljøforhold.

Støj fra Ndr. Stationsvej og jernbanen.

Som grundlag for det kommende boligbyggeri mellem Danasvej og Ndr. Stationsvej er udarbejdet en støjrapport.

Rapporten viser, at trafikstøjen Ndr. Stationsvej/jernbanen ligger på 48 til 60 dB(A) i perioder i løbet af dagen. Det er højere end de vejledende grænseværdier på 45-50 i Miljøstyrelsens vejledning.

Samlet set ligger resultaterne dog på et niveau, der indikerer, at grænseværdierne med stor sandsynlighed vil kunne overholdes, hvis der etableres en korrekt dimensioneret støjvæg langs Ndr. Stationsvej og når bebyggelsens primære opholdsarealer placeres bag bygningskroppene.

I forslaget til lokalplanen er der placeret bygningskroppe langs Ndr. Stationsvej, som foreskrevet i rapporten.

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 inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes kommunal kloak.

Regnvandshåndtering

Ved en mere intensiv udnyttelse af området vil det være af stor væsentlighed, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s pr. hektar opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige løsninger.

Tilbageholdelseskravet gælder, uanset om der er tale om parcellens bebyggede eller ubebyggede areal.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse

Renovation

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

Varmeplanlægning

Arealet er beliggende i SK Varmes forsyningsområde.

Byggeriet skal forsynes med fjernvarme, hvis det skal tilsluttes til en kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 19 stk. 4 pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementerne. Byggeovgivningens 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 ikke planlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08. april 2014*).

Museum Vestsjælland har følgende udtalelse omkring lokalplanområdet:

Nyere tids interesser:

Området fremstår i dag ryddet for enhver bebyggelse. Det omgivne kvarter består af

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.

blandet beboelse, heriblandt samtidig etageboligbebyggelse og ældre købstadshuse. Der er i øjeblikket ikke nogen nyere tids bevaringsinteresser i lokalplanområdet.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at hele arealet har været tæt bebygget med industribygninger og nu ligger terrænreguleret med en del bunker af jord/brokker eller lignende. Arealet ligger nord for Slagelses middelalderlige udstrækning og indeholder næppe væsentlige, bevarede arkæologiske interesser. Herom kan bygherre indhente juridisk gældende udtalelse jf. museumslovens §25.

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. 448 af 10. maj.2017*) 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 klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

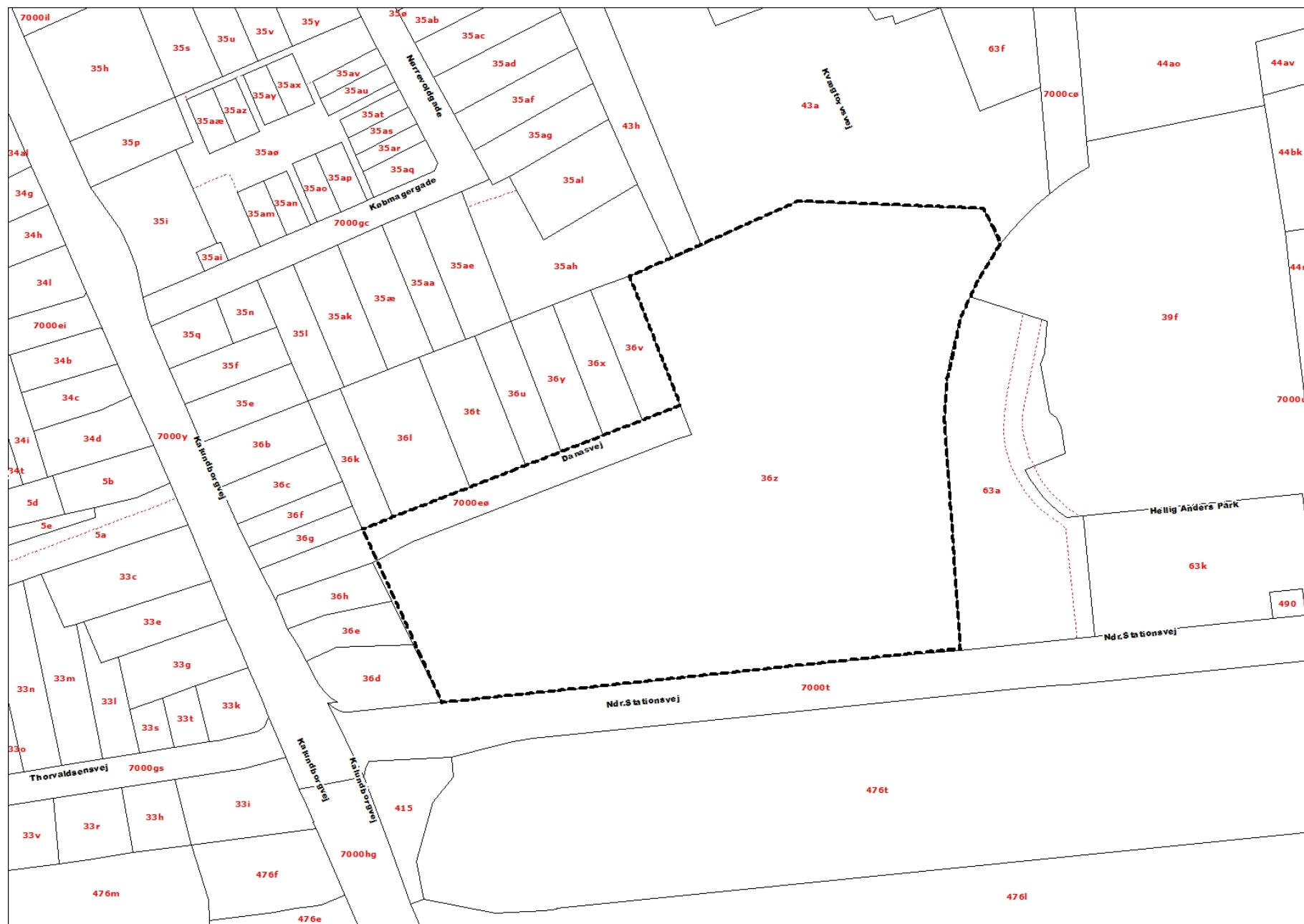
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres på PlansystemDK.

Slagelse Kommune har foretaget en screening a planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke vurderet væsentlige påvirkninger ud over den visuelle ændring, som den ny bebyggelse vil påvirke omkringliggende naboer med.

Lokalplanen kan danne grundlag for en ny boligbebyggelse på ca. 180 boliger på arealet i form af etagebyggeri i 3 til 5 etager.

Matriklen er kortlagt på V2 niveau, jf. jordforureningsloven. Ved ændring af den tidligere erhvervsgrund til en følsom anvendelse til boliger, børneinstitution, skole og offentlige legepladser, skal derfor ansøges ved kommunen om en § 8 tilladelse inden påbegyndelse af projektet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

KOMMUNEPLAN 2017

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2018

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 36z, Slagelse Markjorder, beliggende mellem Ndr. Stationsvej og Danasvej, nær Slagelse Station.

Formålet med dette kommuneplantillæg er alene at muliggøre, at del af området kan bebygges i op til 5 etager.



Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.1BE3.

For 1.1BE3 gælder:

Plannummer: 1.1BE3

Rammenavn: Kvægtorvsbebyggelsen

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet byområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 4 etager



NYE RAMMEBESTEMMELSER

For 1.1BE3 gælder:

Plannummer: 1.1BE3

Rammenavn: Kvægtorvsbebyggelsen

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet byområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 5 etager

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

Kommuneplantillæg nr. 4 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

Kommuneplantillæg nr. 4 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. april 2018.