



LOKALPLAN NR. 1199

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

BOLIGOMRÅDET KIRSEBÆRBAKKEN
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et boligområde med 26 mindre dobbelthusboliger tiltænkt seniorer og 30 store parcelhusgrunde på minimum 1000 m² samt et større sammenhængende offentligt tilgængeligt grønt område langs omfartsvejen på ca. 46.000 m², svarende til ca. 44 % af lokalplanområdets samlede areal. Det grønne område anlægges i forbindelse med byggemodningen af boligområdet og forbindes til de øvrige boligkvarterer i området med et nyt stisystem. Det grønne område skal vedligeholdes af den kommende grundejerforening.

Lokalplanområdet disponeres med udgangspunkt i et ønske om at skabe en åben struktur med lav bebyggelse, hvor udsigten mod Storebælt er i fokus. Bebyggelsesprocenten for området som helhed bliver under 10%, og lokalplanen indeholder bl.a. krav til højden på nye boliger og beplantning, samt krav om udsigtskiler der skal friholdes for bebyggelse.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 2. november 2018 til den 4. januar 2019.

Slagelse Kommune har modtaget 21 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Der kan etableres trådhegn omkring hele boldbanen
- Vejbyggelinje er indtegnet
- Solceller må ikke blænde trafikanter på Omfartsvejen
- Afsnittet "baggrund" er ændret
- Håndtering af overfladevand er uddybet
- Der skal etableres belysning langs stier



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
§ 11 GRUNDEJERFORENING.....	18
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1199.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT	36
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	37
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	38
BILAG 4: Udstykningsplan med højdekurver	39
BILAG 5: SNIT	40
BILAG 6: UDSIGTSKILER.....	41
BILAG 7: STIFORBINDELSER	42
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12.....	43

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan ser området ud i dag (2018).

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 områdets principielle disponering,
- 1.3 at sikre udlæg af vej-, stiforløb samt grønne arealer i området,
- 1.4 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Hyllerup, Slagelse Jorder

1a, 5c og del af 7000a

samt alle parceller, der efter den 2. november 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

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

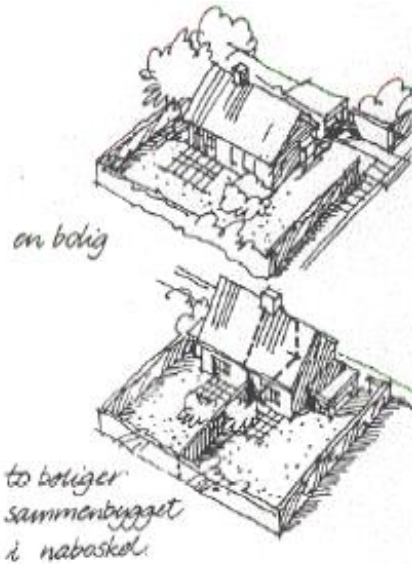
2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

Ad 3.1 og 3.2

I lokalplanområdet kan der afhængigt af delområdet enten opføres åben-lav bebyggelse (parcelhuse) eller dobbelthuse hvor 2 boliger er sammenbygget i naboskel:



3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af åben lav bebyggelse (parcelhuse) med tilhørende udhuse, garager, carporte og lignende.

3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse (doppelthuse) med tilhørende udhuse, garager, carporte og lignende.

3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til offentligt tilgængeligt friareal med regnvandsbassin, støjvold og tilhørende fællesfaciliteter, såsom gæsteparkering, lege- og opholdspladser, boldbaner o.lign.

3.4 Erhverv i bolig

Ejendomme i lokalplanområdet må 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 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.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Boldbanen og arealet omkring banen kan udstykkes til en selvstændig matrikel.

Ad 5.1-5.3

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

Ifølge vejlovgivningen skal veje- og stier i øvrigt planlægges, indrettes og disponeres efter et samlet vejprojekt, som skal godkendes af Vejmyndigheden i Slagelse Kommune efter samtykke fra politiet.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning skal ske som vist på retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 2. Desuden kan delområde 3 udstykkes, så boldbanen kan få en selvstændig matrikel.

4.2 Grundstørrelse

Ejendomme til åben-lav bebyggelse (parcelhuse) må ikke udstykkes med en grundstørrelse på mindre end 1000 m².

Ejendomme til tæt-lav bebyggelse (dobbelthuse) må ikke udstykkes med en grundstørrelse på mindre end 400 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

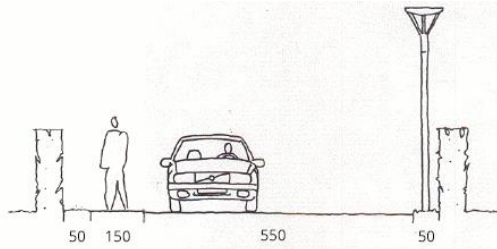
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra kommunevejen Stjernebakken med tilslutninger som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Adgangsvej

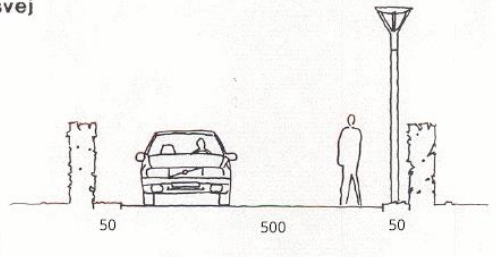
Der udlægges areal til ny overordnet adgangsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Adgangsvejen udlægges i 8 meters bredde med en befæstet kørebane på 5,5 meter. Der skal etableres 1,5 meter bredt fortov i den ene side af vejen med fast belægning. Yderst i hver side etableres 0,5 meter græsabat.

Der skal etableres trafikdæmpende foranstaltninger ved de kryds, hvor boligvejene tilsluttes adgangsvejen (se kortbilag 2).



Principssnit - Adgangsvej



Principssnit - boligvej

Ad 5.6

Med "i princippet" menes, at stiernes forløb på de grønne friarealer kan ændres i forbindelse med den endelige projektering af friarealerne. Tilslutningen til stier og veje udenfor lokalplanområdet skal finde sted som vist på kortbilagene.

5.3 Boligveje

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

Boligveje udlægges i 6 meters bredde med en befæstet kørebane på 5,0 meter. Yderst i hver side etableres 0,5 meter græsramme.

5.4 Overkørsel

Til hver ejendom må etableres én overkørsel på maks. 5 m. Placering af overkørsel skal godkendes af Slagelse Kommune.

5.5 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.6 Stier

Der skal etableres et sammenhængende stisystem i lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2. Stier udlægges i 3 meters bredde og befæstes i min. 1.5 meters bredde.

PARKERING

5.7 Parkering, gæster

Der skal etableres mulighed for gæsteparkering for brugere af de grønne friarealer i delområdet 3 ved at etablere min. 3 parkeringspladser for enden af hver af de 3 sydligste vendepladser, således som det fremgår af kortbilag 2.

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5,0 m. Min. én af parkeringspladserne ved hver af de 3 vendepladser skal etableres som handicapplads i en bredde af min. 4,5 m og længde af min. 8,5 m.

5.8 Parkering, gæster

Der kan etableres gæsteparkering langs adgangsvejen, som vist på kortbilag 2.

Ad 5.10

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

5.9 Parkering ved boliger

Til hver ejendom skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**5.10 Vendepladser**

Der etableres vendepladser som vist i princippet på kortbilag 2. Vendepladserne skal dimensioneres til kørsel med en 10 m lang renovationsbil.

5.11 Befæstelse

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

Adgangsvejen skal være befæstet med asfalt. Boligveje skal være befæstet med asfalt eller belægningssten. Fortove skal være befæstet med belægningssten, og stier skal være befæstet med grus el.lign. Parkeringsarealer skal være befæstet med grus, belægningssten, græsarmering el.lign.

§ 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 kloaksystem.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Ad. 7.1 og 7.3

Ifølge bygningsreglementet ses der ved bestemmelse af bebyggelsens afstand til skel bort fra tagudhæng, vindskeder, lætage over døre, samt gesims og lignende mindre bygningsdele med et fremspring på højst 0,5 meter. Dette gælder også ift. denne lokalplans §7.1 og 7.3.

Ad. 7.3

Udsigtskilerne skal friholdes for bebyggelse af hensyn til udsigten fra nabobebyggelse og stier.

I den sydligste del af lokalplanområdet udlægges tre udsigtskiler: En udsigtskile ud for Stjernebakken 4, en udsigtskile ud for vejen Solbakken og en fælles udsigtskile ud for Solbakken 1 og Stjernebakken 6.

Der udlægges udsigtskiler langs boligvejene i den nordlige del af lokalplanområdet.

Ad. 7.7

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.

PLACERING

7.1 Afstande til skel

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra de resterende skel.

Bestemmelsen gælder dog ikke for sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på op til 50 m².

7.2 Dobbeltbuse

Dobbeltbuse i delområde 2 kan sammenbygges i skel, jf. §3.2.

7.3 Udsigtskiler, bebyggelse

Der må ikke placeres bebyggelse i de udsigtskiler som er markeret på kortbilag 6.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent for åben lav bebyggelse fastsættes til maks. 30 % for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocent for tæt lav bebyggelse fastsættes til maks. 40 % for den enkelte ejendom.

7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

7.6 Kælder

Kældre er tilladt.

7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 6,0 m målt fra et eller flere niveauplaner fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Det i nogle områder stærkt kuperede terræn kan udnyttes i form af forskudte planer i boligerne.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facader skal udføres i teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader i sort, hvid eller jordfarver, gerne kombineret med træ-/pladebeklædning på delpartier (mindre end 1/3 af facaden).

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele, som indgangspartier, karnapper, udestuer og lign. kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas, træ eller metal.

8.3 Sekundære bygninger

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

Ad. 8.2



Eksempel på anvendelse af forskellige materialer i facadeudtrykket. Fotokilde: www.skanlux.dk

Ad 8.4



Eksempel på saddeltag, hvor taghældningen er ca. 30 grader. Fotokilde: www.skanlux.dk

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, tage med ensidig taghældning eller fladt tag. Intet punkt af en bygnings tag (eller ydervæg) må være højere end de i § 7.7 angivne maks. højder.

Ad 8.6

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

Ad 8.7

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

Ad 8.8

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

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger kan have en anden taghældning end beboelsesbygningen.

8.6 Tagmaterialer og -farver

Tagbeklædningen skal være af teglsten, betonsten, tagpap, skifer eller sedumtage/grønne tage.

Alle tage skal fremstå som sorte, grå, røde eller som sedumtage/grønne tage.

8.7 Tagmaterialer, genskin

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.8 Solceller

Der må gerne opsættes solceller, men de må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer, forbipasserende eller trafikanter på Omfartsvejen. 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**8.9 Skilte**

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad. 9.1

Delområdet svarer til ca. 46.000 m² eller ca. 44 % af lokalplanområdet samlede areal.

Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentation skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægnings og beplantning er vist.

Ad. 9.3

Udsigtskilerne skal friholdes for høj beplantning af hensyn til udsigten fra nabobebyggelse.

Ad. 9.4

Med "i princippet" menes at voldens endelige udformning og udstrækning bestemmes senere ved detailprojekteringen af byggeomodningen.

Etablering af støjvold inden for tinglyst byggelinje langs Omfartsvejen kræver dispensation fra Vejdirektoratet.

OPHOLDSREALER OG BEPLANTNING

9.1 Fælles friareal

Delområde 3 udlægges som et stort sammenhængende fælles friareal til ophold og leg for hele lokalplanområdet, jf. kortbilag 2. Området skal være offentligt tilgængeligt og indgå som en del af "den grønne ring" omkring Slagelse by.

Der skal etableres en 8 m bred, grøn kile mellem delområde 1 og stien øst for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

9.2 Fælles friareal, beplantning og indretning

Delområde 3 skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldstativer, legeredskaber mv.), belægnings og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering.

Delområde 3 skal fremstå åbent af hensyn til udsigten over området. Det betyder at delområdet skal gives karakter af lysåbent græslandskab med spredte lave buske, samt eventuelt enkelte mindre opstammede træer. I den nordlige del af delområde 3, bag støjvolden hvor udsigten fra boligbebyggelsen ikke påvirkes og vindpåvirkningen er lille, skal der etableres tættere beplantning i form af en frugtlund med primært kirsebærtræer.

9.3 Udsigtskiler, beplantning

Beplantning, som plantes i de udsigtskiler, som er markeret på kortbilag 6, skal holdes under 1,4 meter i højden.

9.4 Støjvold

Der udlægges et areal til en støjvold i princippet som vist på kortbilag 2. Såfremt nye støjberegninger mod forventning viser, at det er nødvendigt, kan der også etableres støjvold langs skel mod omfartsvejen.

Volden kan beplantes, ligesom der kan etableres sti på toppen af denne.

9.5 Oplag forbudt

På ubebyggede 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 tætte hegn. Desuden er oplag og containere tilladte på byggegrunde i det omfang der er nødvendigt for byggeriet.

HEGN

9.6 Hegn i skel

Hegn i skel skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn. Af hensyn til udsigten fra boligområdet mod Storebælt må intet hegn i skel være over 1,4 meter.

Levende hegn mod vej og sti skal plantes tilbagetrukket, så det i sin helhed kan holdes på egen grund.

9.7 Hegn, boldbane

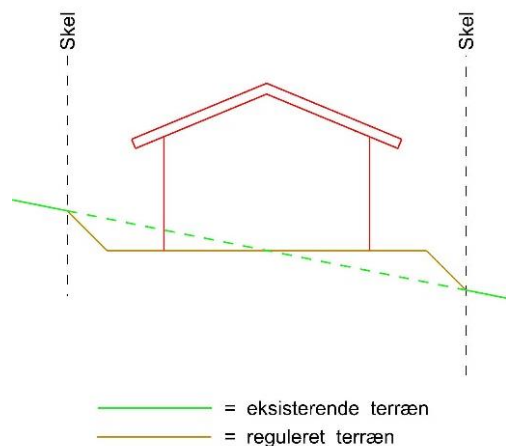
Der kan etableres trådhegn omkring boldbanen.

Ad 9.7

Trådhegnet skal stoppe bolde fra at ryge ned på Omfartsvejen.

Ad 9.8

Principskitse for terrænregulering:



I forbindelse med fremsendelse af det endelige byggemodningsprojekt for lokalplanområdet kan der angives niveauplan for alle grunde i lokalplanområdet, samt behov for terrænregulering, så Slagelse Kommune evt. kan foretage en samlet behandling af terrænreguleringen i området.

Ad 9.10

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2018.

Ad 9.11

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

TERRÆNREGULERING
9.8 Terrænregulering

Som udgangspunkt skal terrænregulering over +/- 0,5 m godkendes af Slagelse Kommune.

Der er opmålt en højdekurveplan i lokalplanområdet som fremgår af kortbilag 4. Lokalplanområdet er stærkt kuperet og nogle grunde har terræn som på tværs af grunden falder 3-4 meter. Der bliver derfor, på nogle af grundene, behov for terrænregulering ud over 0,5 meter for at skabe rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold. Derfor skal terrænregulering i det område som er markeret på kortbilag 4 være over +/- 1,0 meter før det kræver godkendelse af Slagelse Kommune.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri kan benyttes til anlæg af støjvolden, jf. § 9.4. Voldens højde og dimensioner bestemmes i forbindelse med detailprojekteringen af områdets byggemodning.

Der kan foretages terrænregulering op til +/- 2,0 m i forbindelse med anlæg af boldbane i den sydlige del af lokalplanområdet som vist på kortbilag 2. Boldbanen må maksimalt ligge i kote 45,50 (system DVR90).

9.9 Terrænregulering, handicap

Opholdsarealer samt veje og stier skal være udformet, så de kan benyttes af personer med handicap. Niveauforskelle i opholdsarealer, veje og stier skal udlignes i terræn eller ved rampe. Veje og stier skal forsynes med belysning.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
9.10 Renovation

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

9.11 Fælles friareal, inventar

Etableres der inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) i delområde 3 skal de enkelte inventartyper være fælles for hele delområdet.

Ad 9.13

Forslag til belysning langs veje.


9.12 Fællesarealer, legeplads og boldbane

Der kan på fællesarealerne i delområde 3 anlægges legeplads med legeredskaber og boldbane med en placering som angivet i princippet på kortbilag 2.

9.13 Lyskilder, veje

Der skal etableres belysning langs adgangsvej og boligveje.

Lyskilder må maksimalt have en højde på 5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal langs veje være ens inden for hele lokalplanens område.

9.14 Lyskilder, fælles friarealer

Der skal etableres belysning langs stier og ved legeplads i det fælles friareal. Belysning skal etableres som pullertbelysning.

Lyskilder må maksimalt have en højde på 1 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal langs stier og i fælles friarealer være ens inden for hele lokalplanens område.

Ad 9.15

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

Det anbefales, at overfladevand ledes til forsinkelsesbassin via grøft/å igennem friarealet. Derved vil afstrømningen kunne reduceres væsentligt, og den rekreative værdi af friarealet forøges.

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.

9.15 Regnvand, bassin

Overfladevand ledes til de lavereliggende friarealer i delområde 3, der indrettes som vådområde eller med mindre søer (se kortbilag 2). Bassinet skal forsinke regnvandet inden det ledes til regnvandskloak.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Vejadgang

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

10.3 Regnvand

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

10.4 Fælles Friarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fællesarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9. Hvis lokalplanen realiseres i etaper, kan fællesarealerne anlægges i tilsvarende etaper sideløbende hermed.

10.5 Støj

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

§ 11 GRUNDEJERFORENING

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 interne stier.

Grundejerforeningen er fritaget fra at forestå drift og vedligeholdelse af hovedstier og belysning heraf i det fælles friareal (delområde 3 på arealanvendelseskortet).

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 30 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.

11.7 Dispensationer

Grundejerforeningen bemyndiges til at dispensere fra beplantning og hækkes højder jf. lokalplanens § 9.3 og § 9.6. Bemyndigelsen gives jf. Planlovens § 21, stk. 1.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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 di-

spensere 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.

20.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1199

Lokalplan 1199 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. oktober 2018.

Lokalplan 1199 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. marts 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 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 1199's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er efter ejers ønske udarbejdet som plangrundlag for realisering af et nyt boligområde med et større rekreativt område i den vestlige del af Slagelse.

Området ligger på bysiden af den nye omfartsvej vest om Slagelse og anvendes i dag landbrugsmæssigt. Frugtavlser Poul Børge Jensen har anvendt lokalplanområdet til kirsebærproduktion i over 20 år. I 2014 blev den gamle plantage fældet og genetableret. I 2016 ophørte kirsebærproduktionen i området. Med baggrund i lokalplanområdets bakkede landskab og

ovennævnte historie er lokalplanområdet navngivet ”Kirsebærbacken

Ejers ønske om at konvertere området til bymæssig anvendelse skal ses i sammenhæng med den øvrige byudvikling langs Omfartsvejen, hvor Slagelse Kommune gennem de seneste årtier har lokalplanlagt de områder, som ligger mellem Omfartsvejen og de nuværende kvarterer i det vestlige Slagelse til bymæssig anvendelse. Dette er f.eks. tilfældet med boligområderne Europaparken, Jonsgården, Pilagervej og Skolevej m.fl. (se kortoversigt).

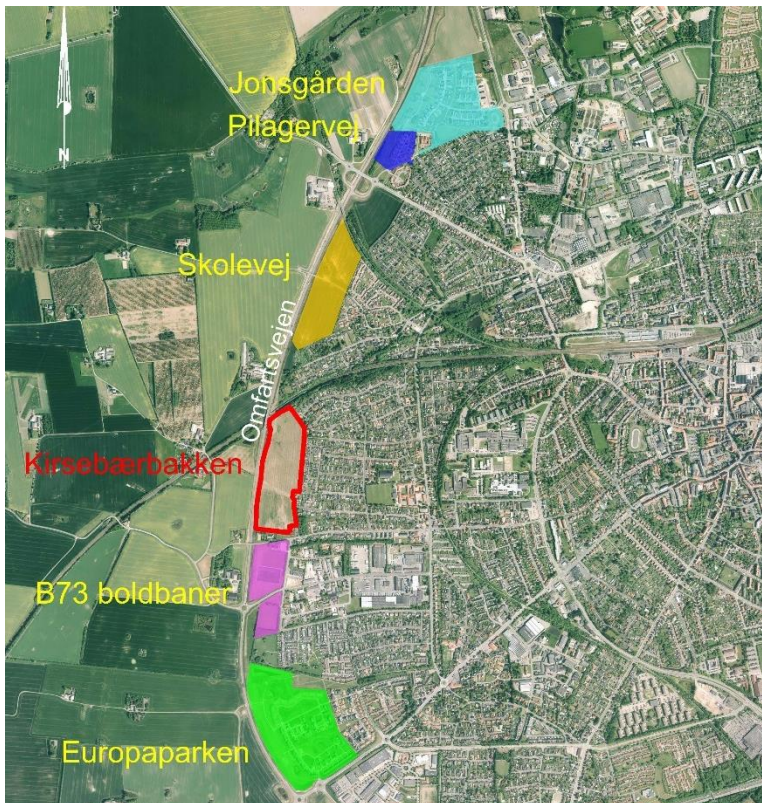
Fælles for planlægningen af ovennævnte boligområder har været et princip om, at den yderste del af områderne ud mod Omfartsvejen skal udlægges som offentligt tilgængeligt grønt område og anlægges i takt med lokalplanernes realisering. I forlængelse heraf planlægges der efter samme princip et større grønt område med stier langs Omfartsvejen i det aktuelle lokalplanområde Kirsebærbacken. Planen er, at de grønne områder langs Omfartsvejen på sigt alle bliver anlagt og bundet sammen, således at det bliver muligt at færdes i en ”grøn ring” rundt om Slagelse By.

Udbygningen af boligområdet skal understøtte kommunens overordnede strategi for etablering af nye attraktive boliger til byens mange arbejdspladser, tilflyttere og pendlere. Planen er at skabe varierede bosætningsmuligheder ved både at udlægge grunde til tæt-lav bebyggelse med mindre boliger i form af dobbelthuse tiltænkt seniorer og større grunde til åben-lav bebyggelse med parcelhuse.

Formål

Slagelse Kommune ønsker med lokalplan 1199 at fortsætte den hidtidige udvikling af byområderne, som grænser op til den nye omfartsvej vest om Slagelse. Formålet er at skabe et attraktivt boligområde for flere målgrupper og samtidigt få realiseret endnu et stykke af den grønne ring omkring byen, som offentligt tilgængeligt, rekreativt område.

Målet er, at området skal medvirke til fortsat vækst i Slagelse ved at skabe gode bosætningsmuligheder på en attraktiv beliggenhed i Slagelse By med kort afstand til omfartsvej, skole, fritidsaktiviteter og samtidigt med nærhed til det åbne landskab og udsigt til Storebælt.



Lokalplanlagte områder langs Omfartsvejen.

Indhold

Lokalplan 1199 giver mulighed for at etablere et boligområde med 26 mindre dobbelthuse og 30 store parcelhusgrunde samt et større sammenhængende offentligt tilgængeligt grønt område langs omfartsvejen.

Det grønne område får et areal på ca. 46.000 m², svarende til ca. 44 % af lokalplanområdets samlede areal. Det grønne område skal anlægges i forbindelse med byggemodningen af boligområdet og forbindes til de øvrige boligkvarterer i området med et nyt stisystem, som bl.a. giver mulighed for gåture med udsigt mod Storebælt og det åbne landskab. I området kan der etableres forskellige rekreative elementer som f.eks. en frugtlund med kirsebærtræer, søer, legeplads m.v. Det grønne område planlægges vedligehold af en kommende grundejerforening, dog fritaget drift og vedligehold af stier og belysning langs stier.

Der er mulighed for at etablere en 8-mands boldbane i den sydlige del af det grønne område, som kan udstykes til en selvstændig matrikel. Boldbanen tiltænkes at indgå i boldklubben B73.

Lokalplanområdet disponeres med udgangspunkt i et ønske om at skabe en åben struktur med lav bebyggelse for at understøtte de gode udsigtsmuligheder mod det åbne landskab og Storebælt. Den åbne struktur understøttes i lokalplanen af et krav om, at størrelsen på parcelhusgrundene i området minimum er 1000 m². Dette giver et mindre antal boliger i området, men til gengæld parcelhusgrunde som er betydeligt større end dem, der planlægges i byens øvrige parcelhusområder. Det offentlige rum langs stien øst for lokalplanområdet planlægges udvidet for at skabe luft mellem ny og eksisterende bebyggelse.

Al bebyggelse holdes i 1 etage, hvor der sædvanligvis planlægges for bebyggelse i 1½ - 2 etager i parcelhusområder i Slagelse. Bebyggelsen bliver lav, men det meget kuperede terræn giver mulighed for moderne og arkitektonisk spændende byggeri med forskudte planer i boligerne, og lokalplanen rummer mulighed for variationer i materialevalg.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed bliver under 10%, og lokalplanen indeholder bl.a. krav til højden på nye boliger og beplantning samt krav om udsigtskiler, der skal friholdes for bebyggelse.

Området vejforbindes fra Stjernebakken og stiforbindes til Gormsvej og Sagavej.



Bolig med forskudt plan. Fotokilde: www.egebaek-byg.dk

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.3 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra.

1.1.6 Der skal være klare grænser for byerne, så der sikres forskel mellem by og land. Ny, spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås.

1.1.7 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.

1.1.11 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.

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.

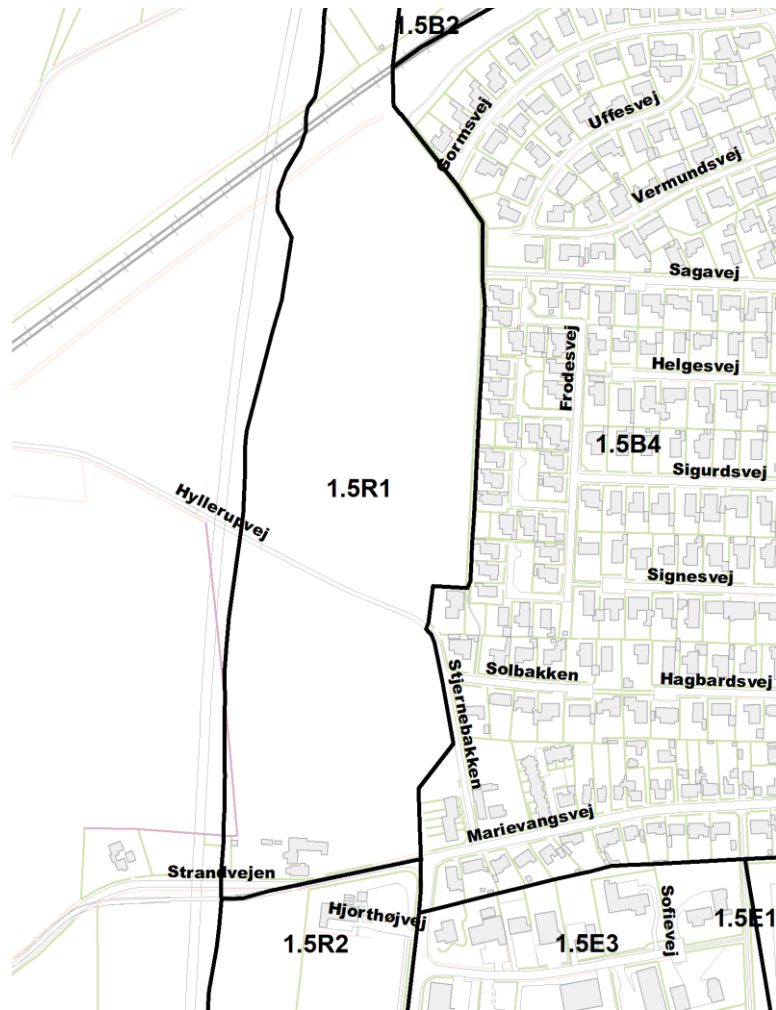
1.2.3 Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

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

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

9.6.2 Det samlede Naturnetværk skal sikres mod forhold, der kan forringe levevilkårene for de tilstedeværende dyre- og plantearter. Der skal tages hensyn til den enkelte områdetype.

10.5.8 Fremtidige bolig- og erhvervsområder skal udformes, så der så vidt muligt undgås gennemkørende trafik og høj hastighed på boligveje, vigtige skoleveje, bymidter mv.



Kortet viser eksisterende kommuneplanrammer sommeren 2018. Med kommuneplantillæg nr. 12 udlægges en boligramme, som erstatter en del af kommuneplanramme 1.5R1.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5R1, hvorom gælder:

Plannummer: 1.5R1

Rammenavn: Grøn ring, Roarsvej m.v.

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Lokalplan 1199 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.5R1, idet en del af området planlægges til boliger. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 12

Med Kommuneplantillæg nr. 12 udlægges en boligramme, som erstatter en del af rammeområde 1.5R1 Grøn Ring, Roarsvej m.v.

Der er gennemført en idéfase fra den 19. januar 2018 til den 2. februar 2018. Kommunen modtog i alt 11 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i planlægningen:

- Lokalplanområdet vejforbindes fra Stjernebakken
- Bebyggelse må maks. etableres i 1 etage
- Der gives mulighed for stor variation i bebyggelsens udtryk
- Parcelhuse skal etableres på store grunde på min. 1000 m²
- Der udlægges udsigtskiler igennem lokalplanområdet
- Det grønne område gøres offentligt tilgængeligt med flere stier igennem området
- Der kan etableres en boldbane i den sydlige del af lokalplanområdet
- Der gives mulighed for etablering af legeplads/natur-fitness
- Det grønne areal skal fremstå som et lysåbent græslandskab med spredte lave buske og enkelte mindre opstammede træer. I den nordlige del af det grønne areal planlægges et regnvandsbassin og en mindre frugtland

Kommuneplantillægget er at finde på side 43.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Vejdirektoratet har tinglyst en byggelinje i en afstand af 25 m fra Slagelse Omfartsvejs midte. Byggelinjen er tinglyst for at sikre muligheden for at udvide vejen til større bredde og af hensyn til færdsdens tarv. Det betyder at:

- Der må ikke bygges mellem vejen og byggelinjen.
- Der må ikke udføres andre blivende anlæg – f.eks. ledninger, parkeringsarealer med fast belægning, befæstede veje, støjvolde, sportspladser, grusgrave, belyningsanlæg og lignende.
- Der må ikke foretages væsentlige ændringer ved eksisterende bygninger på byggelinjearealet. Hvis bygninger på byggelinjearealet brænder, må de ikke uden videre genopføres.
- I det omfang, hensynet til færdsdens tarv gør det nødvendigt, holdes bebyggelse og de aktiviteter (f.eks. flugning, skiltning, reklamer, udstilling, oplag og lignende), der foregår omkring denne, i en passende afstand fra trafikken (ved hovedlandevejene om fornødent ind til byggelinjen).

Vejbestyrelsen kan give dispensation fra byggelinjen.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Som udgangspunkt skal terrænregulering +/- 0,5 m godkendes af Slagelse Kommune. I området markeret på kortbilag 4 skal terrænregulering +/- 1 m godkendes af Slagelse Kommune. I forbindelse med anlæg af boldbane skal terrænregulering +/- 2 m godkendes af Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er ubebygget. Området grænser op til boligbebyggelse mod nord, øst og syd.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Stjernebakken og grænser op til Omfartsvejen mod vest og jernbanen mod nord.

Lokalplanområdet er en del af Den Grønne Ring vest om Slagelse, hvor der planlægges et sammenhængende stisystem. Der er flere eksisterende stier og planlagte stier i de grønne arealer langs Omfartsvejen, og med planlægningen af lokalplanområdet kan stinettet udvides yderligere. På kortbilag 7 er vist eksisterende, planlagte og potentielle stiforbindelser, der forbinder de grønne arealer langs Omfartsvejen. De potentielle stiforbindelser er stiforbindelser, der evt. kan etableres for at binde de eksisterende og planlagte stier i de grønne områder sammen. En sammenbinding af stinettet vil kræve aftaler med grundejere og krydsning af jernbanen.

Lokalplanområdet ligger ca. 700 m fra Fodsporet, som er en natursti langs en nedlagt jernbanestrækning til Skælskør og Næstved. Fra lokalplanområdet er der mulighed for at færdes til Fodsporet langs stier og veje med fortov. Der er ikke en sammenhængende stiforbindelse fra lokalplanområdet til Fodsporet.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger i cykelafstand fra Slagelse Station. Der er busforbindelser på de nærliggende boligveje.

Skoler og institutioner

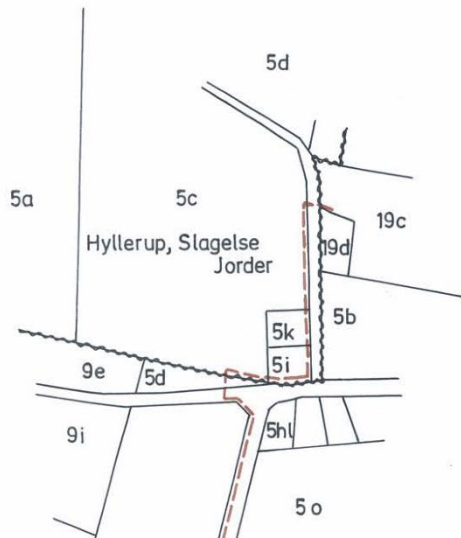
Lokalplanområdet ligger under 1 km fra Marievangsskolen og Vesthallen samt to daginstitutioner.

Landskabelige og rekreative forhold

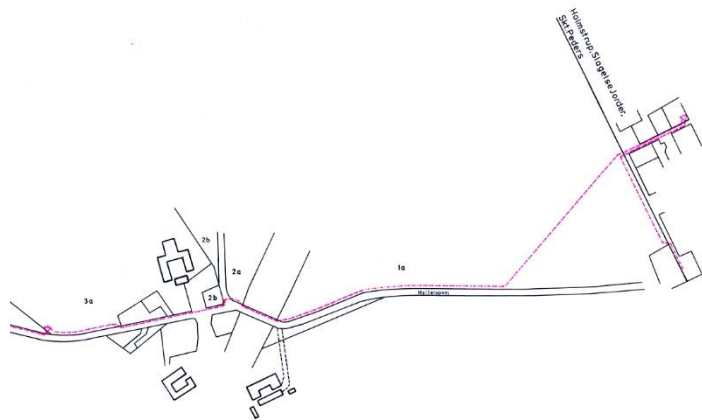
Fra lokalplanområdet er der udsigt over åbne marker mod vest. Terrænet inden for lokalplanområdet falder mod vest.



På klare dage er det muligt at se Storebæltsbroen fra lokalplanområdet mod vest (2018).



På kortet ses det tinglyste højspændingskabel igennem matr. nr. 5c, Hyllerup, Slagelse Markjorder.



På kortet ses det tinglyste højspændingskabel igennem matr. Nr. 1a, Hyllerup, Slagelse Markjorder.

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. 5c og 1a, Hyllerup, Slagelse Jorder

Tinglyst: 5. juli 2018

Titel: Servitut om byggelinjer

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

Med servitutten er tinglyst en byggelinje i en afstand af 25 m fra Slagelse Omfartsvejs midte. Byggelinjen er tinglyst for at sikre muligheden for at udvide vejen til større bredde og af hensyn til færdslens tarv.

Matr.nr. 5c og 1a, Hyllerup, Slagelse Jorder

Tinglyst: 11. september 1965

Titel: Dok. om byggelinier mv

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

Med servitutten er tinglyst byggelinjer for Slagelse Omfartsvej.

Matr.nr. 5c, Hyllerup, Slagelse Jorder

Tinglyst: 14. juni 1982

Titel: Kabler

Påtaleberettiget: SEAS-NVE

Servitutten omhandler et højspændingskabel placeret i den sydlige del af lokalplanområdet.

Matr.nr. 1a, Hyllerup, Slagelse Jorder

Tinglyst: 19. januar 1989

Titel: Kabler

Påtaleberettiget: SEAS-NVE

Servitutten omhandler et højspændingskabel placeret i den centrale del af lokalplanområdet.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

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):

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.



Kortet viser den udpegede korridor med blåt, som indgår i det samlede naturnetværk. Lokalplanområdets afgrænsning er markeret med sort.

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.

Naturnetværk

En del af planområdet er udpeget som korridor og indgår i det samlede naturnetværk i Slagelse Kommune. Arealet, som er berørt af den udpegede korridor, er udlagt til grønt friareal i lokalplanen, dog er en mindre del af korridoren mod øst inddraget til bebyggelse.

Naturbeskyttelse

På skrænterne til jernbanen er der registreret forekomst af markfirben. I forbindelse med anlæggelsen af støjvolden ud mod jernbanen anbefaler Slagelse Kommune, at der etableres tiltag, som understøtter kommunens indsats i forhold til markfirben. Tiltag der kan iværksættes, er som følger:

- Volden bør anlægges med næringsfattig jord på det yderste lag.
- At volden tilplantes med græsser og urter.
- At der på voldens sydside laves ynglekasser med løst grus til markfirben.
- At volden ikke plantes til med træer.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Lokalplanområdet grænser op til Omfartsvejen og jernbanen. Mod jernbanen reguleres støjen ved etablering af en støjvold i den nordlige del af lokalplanområdet. Bebyggelse placeres tilbage trukket fra Omfartsvejen. Der kan hvis nødvendigt etableres støjvold mod Omfartsvejen.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Inden for lokalplanområdet skal regn- og spildevand separeres. Spildevand skal tilkobles spildevandskloak, og regnvand skal tilkobles regnvandskloak.

Der skal etableres et forsinkelsesbassin til forsinkelse af overfladevand til 2 l/s pr. ha inden det ledes til regnvandskloak.

Regnvandshåndtering

I Slagelse Kommuneplan 2017 er det bestemt, at udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.

Der skal etableres et forsinkelsesbassin i den lavereliggende del af det planlagte friareal inden for lokalplanområdet. Bassinet skal udformes som et vådområde eller flere mindre søer og indgå som et rekreativt element i friarealet. Bassinet skal som minimum forsinke overfladevandet til afstrømning svarende til 2 l/s pr. ha, inden det ledes til SK Forsynings regnvandskloak (jf. Spildevandsplan 2015-2018). Det anbefales, at overfladevand ledes til forsinkelsesbassin via grøft/å igennem friarealet. Derved vil afstrømningen kunne reduceres væsentligt, og den rekreative værdi af friarealet forøges.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed vurderes at ligge under 10 %. Der vil derfor fortsat være en stor naturlig nedsivning i området.

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

Lokalplanområdet kan forsynes med fjernvarme eller individuel forsyning.

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 af 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.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der før anlæggelsen af Omfartsvejen umiddelbart vest for området er konstateret spor af forhistorisk bebyggelse ved de arkæologiske forundersøgelser, heriblandt velbevarede spor af huse fra jernalderen. Der er derfor stor sandsynlighed for, at der på dele af lokalplanarealet kan være bevaret lignende bebyggelsesspor og dermed væsentlige arkæologiske interesser.

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 levninger påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Der er i lokalplanområdet ingen bebyggelse i dag eller fra nyere tid. Rytterkort fra 1768 viser tidligere marknavne som Sylene og Krogsrose Agre. Navne kan give det nye kvarter identitet og historiefortælling.

Museet anbefaler, at den gamle vej til Hyllerup integreres i det kommende kvarters udstykningsplan. Vejstumpen er et vidnesbyrd om den ældre infrastruktur i området og understreger, at jordene er udstykket fra landsbyen Hyllerup, den landsby der i dag næsten er forsvundet og afskåret af jernbanen.

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.

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

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1199 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

Lokalplanen giver mulighed for boliger i form af parcelhuse og tæt-lav bebyggelse i den vestlige del af Slagelse. Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med det pågældende rammeområde 1.5R1, der udlægger arealet som en del af den grønne ring vest om Slagelse. Med et kommuneplantillæg ændres en del af området fra rekreative formål til boligformål. Den tilbageværende del af rammeområde 1.5R1, som i dag fremstår som bar mark, planlægges som rekreativt område med stiforbindelse.

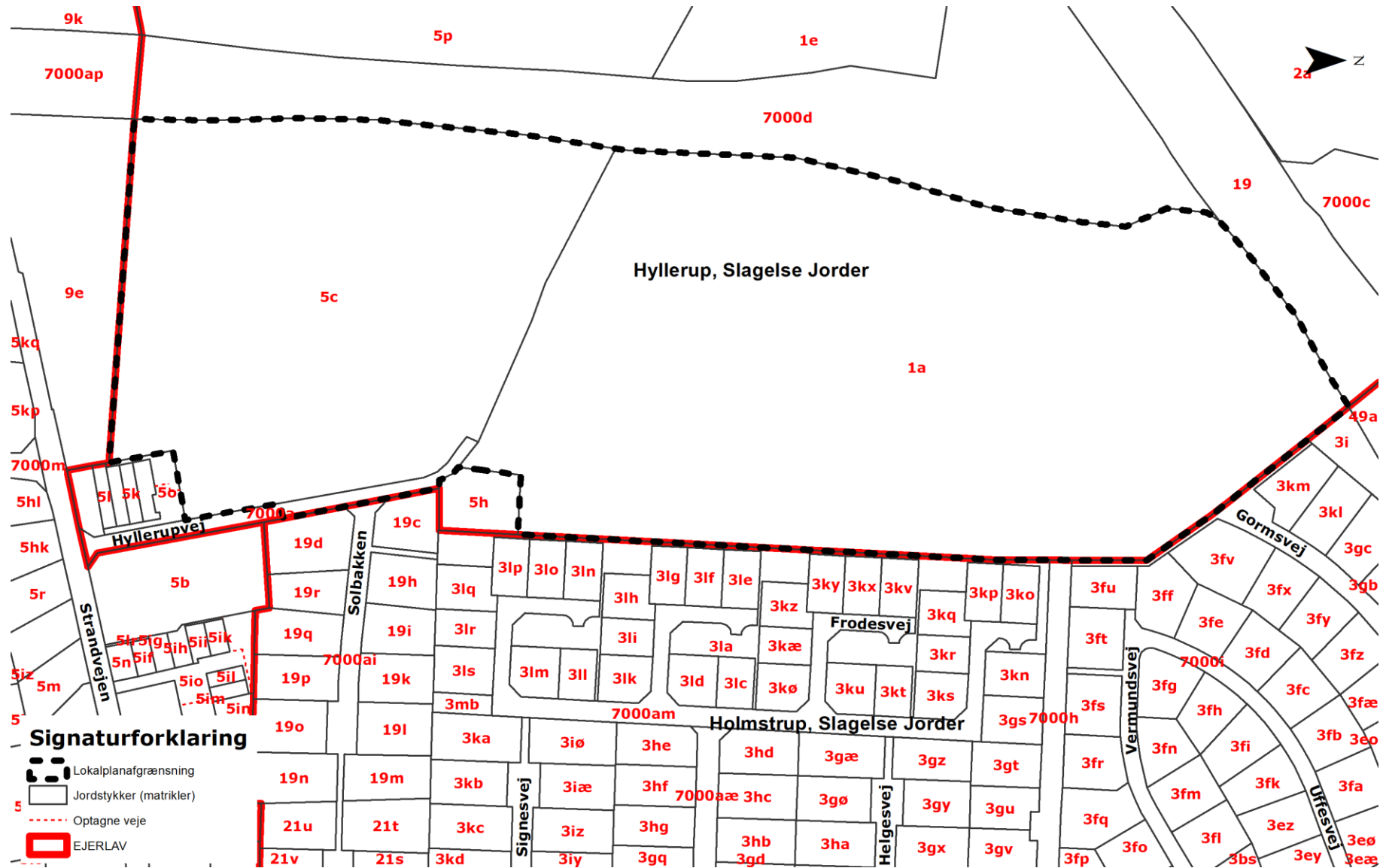
Lokalplanområdet ligger i nærheden af Omfartsvejen og jernbanen. En del af lokalplanområdet langs Omfartsvejen er udpeget som korridor og indgår i det samlede naturnetværk i Slagelse Kommune. Arealet som er udpeget til korridor friholdes for bebyggelse og anlægges som et rekreativt område. Bebyggelse placeres tilbagetrukket fra Omfartsvejen. Der etableres en jordvold mod jernbanen af hensyn til støj.

På skrænterne til jernbanen er der registreret forekomst af markfirben. I forbindelse med anlæggelsen af støjvolden ud mod jernbanen anbefaler Slagelse Kommune, at der etableres tiltag, som understøtter kommunens indsats i forhold til markfirben.

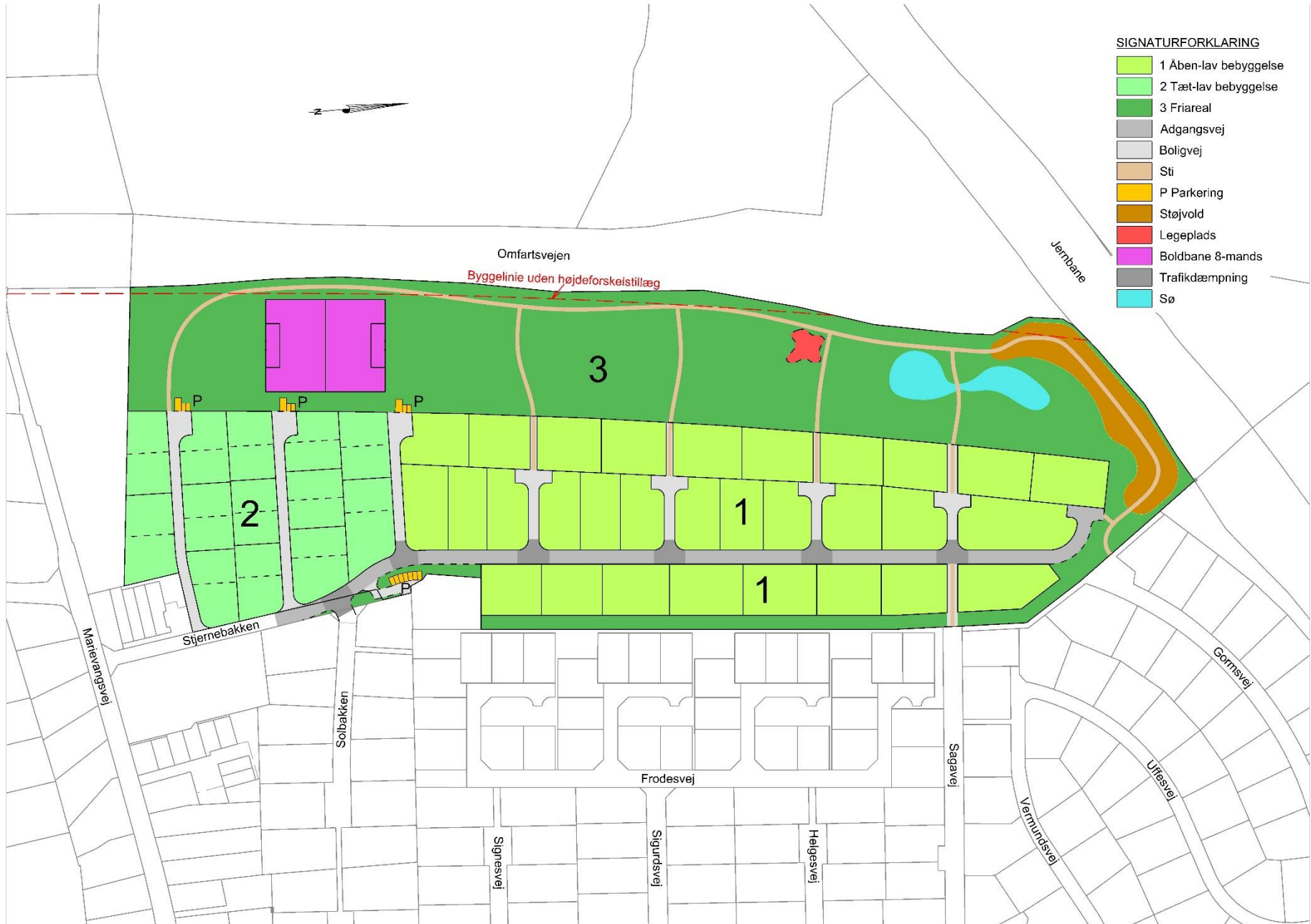
For at begrænse den visuelle påvirkning for naboer planlægges bebyggelse i op til 1 etage og der indarbejdes sigtelinjer igennem boligområdet. Bebyggelse indpasses i det eksisterende terræn som bevares så vidt muligt.

Samlet set vurderes det, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig.

BILAG 1: MATRIKELKORT



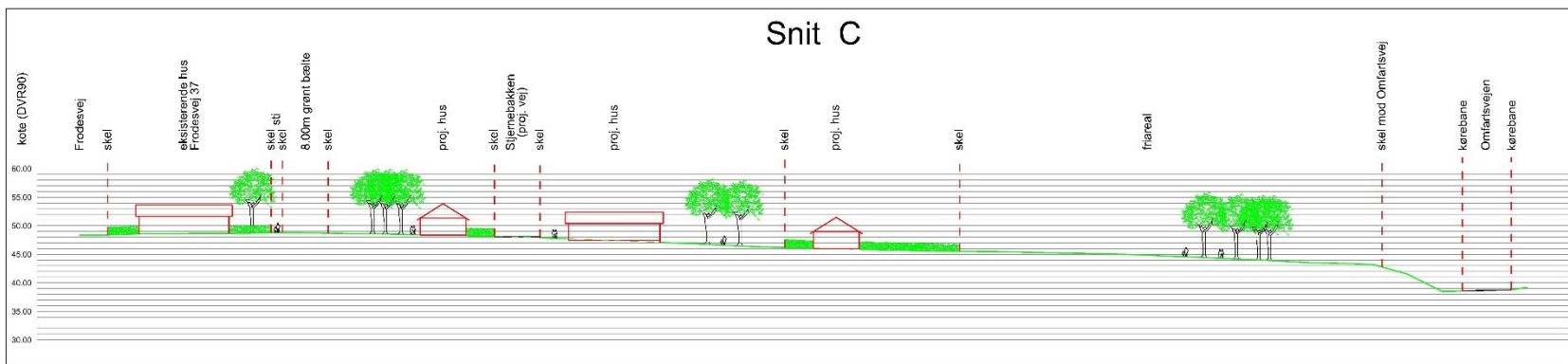
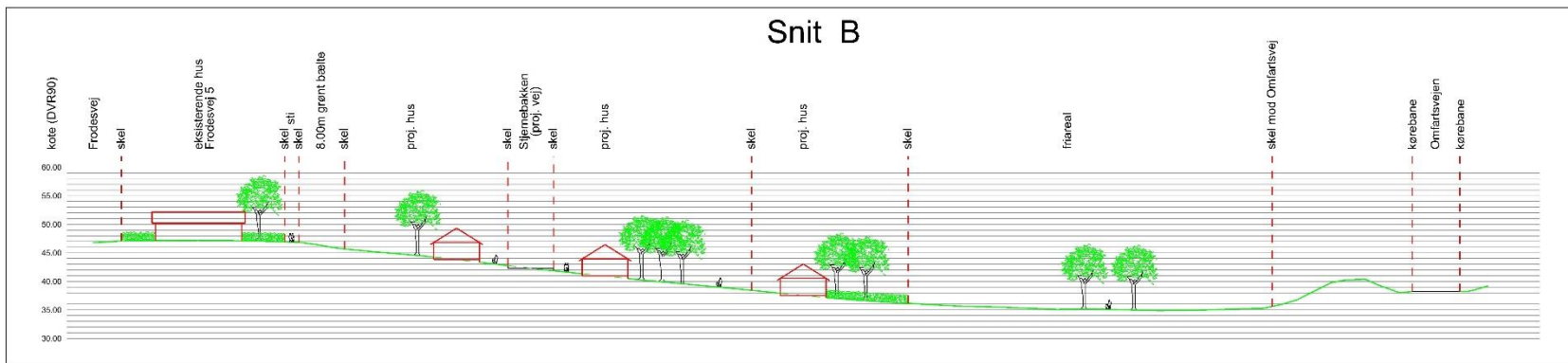
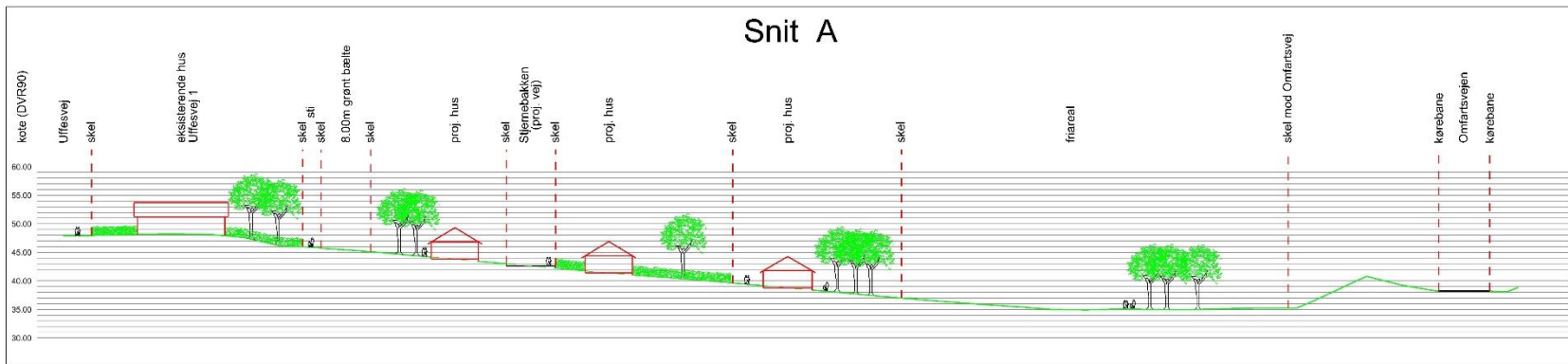
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



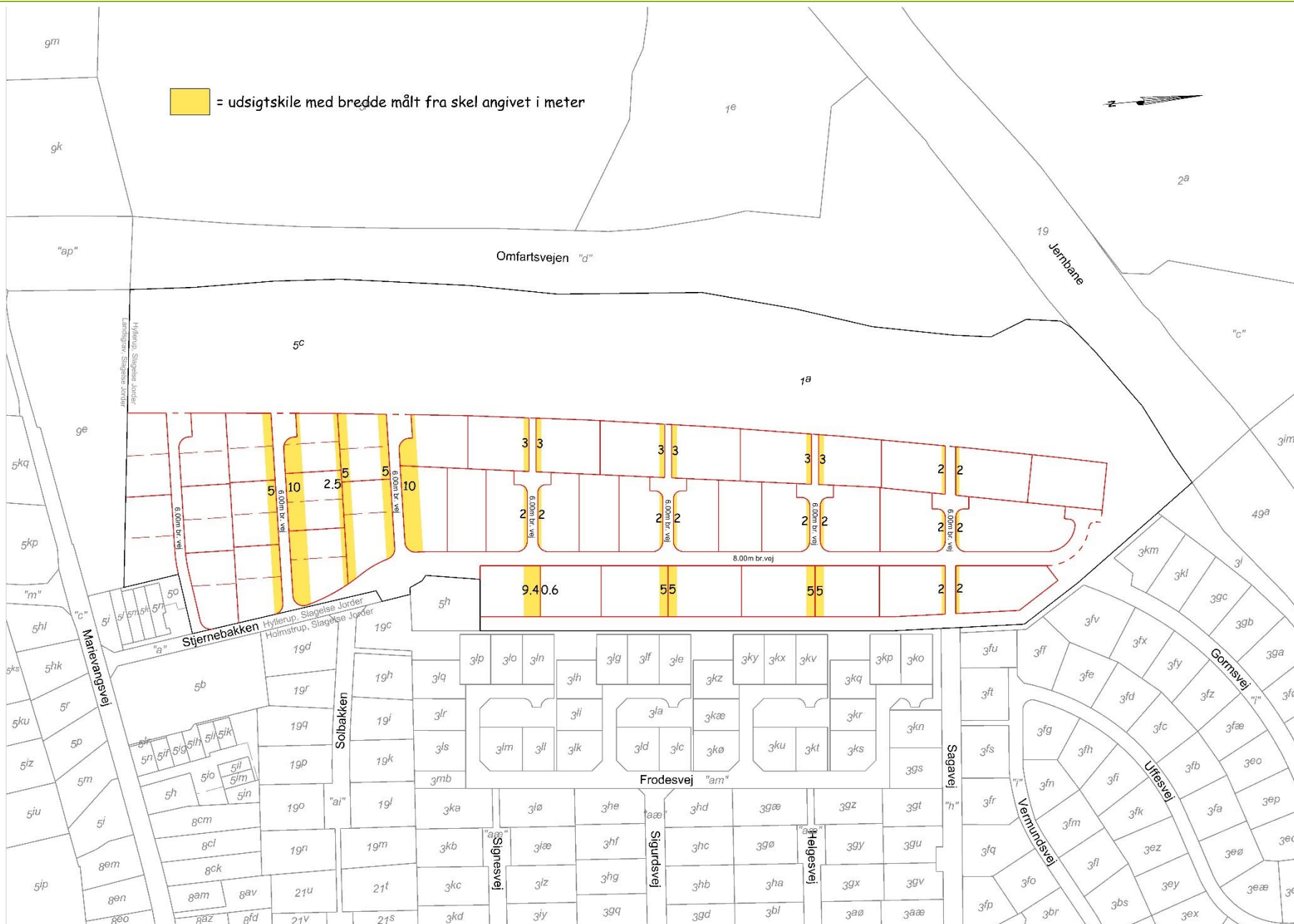
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



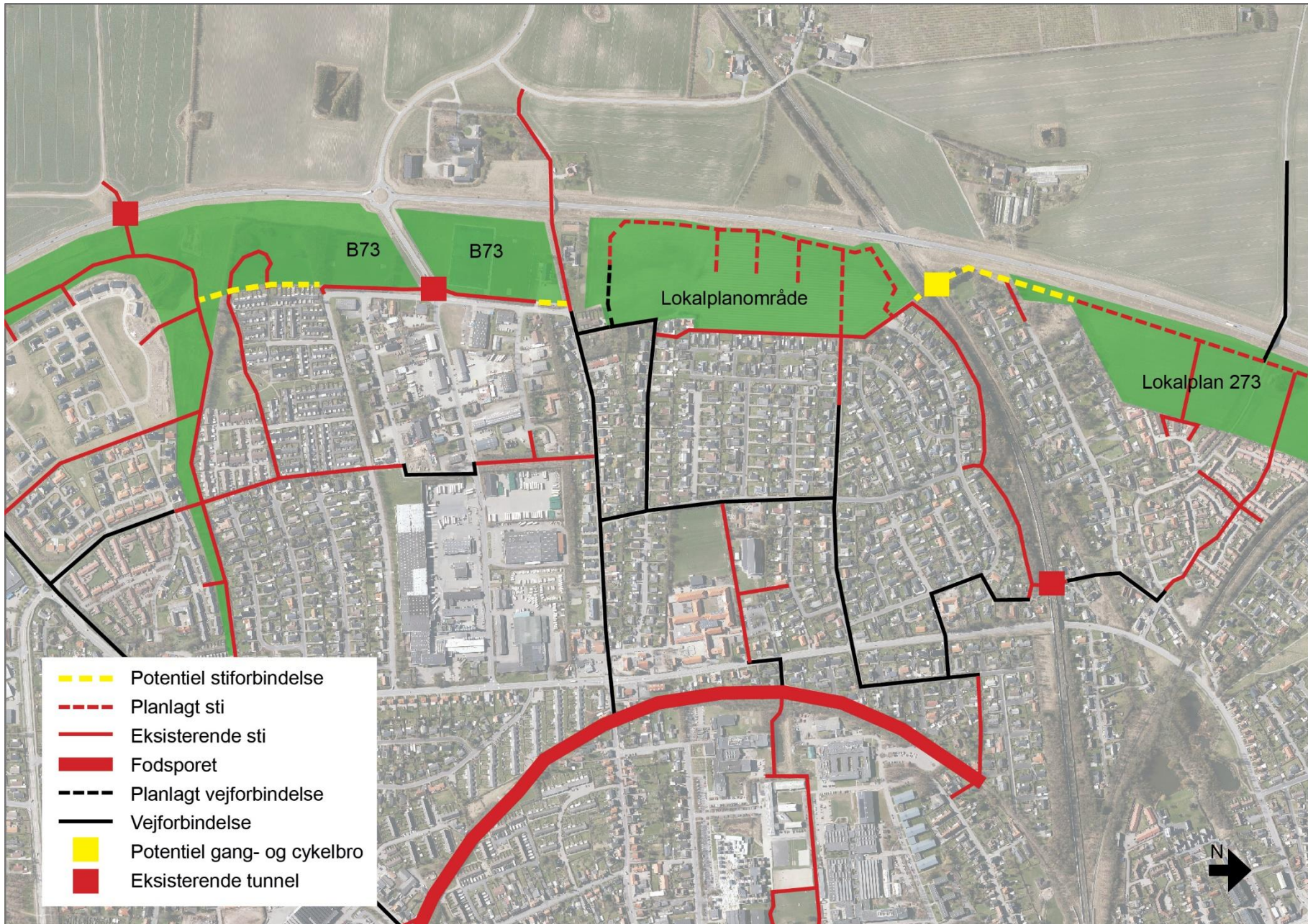
BILAG 5: SNIT



BILAG 6: UDSIGTSKILER



BILAG 7: STIFORBINDELSER





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGOMRÅDET KIRSEBÆRBAKKEN
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2019

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 2. november 2018 til den 4. januar 2019.

Slagelse Kommune har modtaget 18 høringssvar. Der er ikke lavet ændringer i kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 1a og 5c Hyllerup, Slagelse Jorder, beliggende i Slagelse Vest.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge en boligramme, som erstatter en del af rammeområde 1.5R1 Grøn Ring, Roarsvej m.v.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 19. januar 2018 til den 2. februar 2018. Kommunen modtog 11 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i planlægningen:

- Lokalplanområdet vejforbindes fra Stjernebakken
- Bebyggelse må maks. etableres i 1 etage
- Der gives mulighed for stor variation i bebyggelsens udtryk
- Parcelhuse skal etableres på store grunde på min. 1000 m²
- Der udlægges udsigtskiler igennem lokalplanområdet
- Det grønne område gøres offentligt tilgængeligt med flere stier igennem området
- Der kan etableres en boldbane i den sydlige del af lokalplanområdet
- Der gives mulighed for etablering af legeplads/natur-fitness
- Det grønne areal skal fremstå som et lysåbent græslandskab med spredte lave buske og enkelte mindre opstammede træer. I den nordlige del af det grønne areal planlægges et regnvandsbassin og en mindre frugtland

NATURA 2000

Området som lokalplanen vedrører ligger ca. 13 km i direkte linje fra nærmeste Natura 2000 område (Fuglebeskyttelsesområde nr. 98 "Sprogø og Halskov Rev").

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området er dværgterne, splitterne og edderfugl. Alle fugle der er knyttet til havet og kysten. Fordi lokalplanområdet, som ligger ca. 13 km fra havet

i direkte linje og ikke er habitat for arterne på udpegningsgrundlaget, vurderer kommunen, at lokalplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer, vil påvirke udpegningsgrundlaget for natura 2000 området.

BILAG IV ARTER

På skrænterne til jernbanen er der registreret forekomst af markfirben. I forbindelse med anlæggelsen af støjvolden ud mod jernbanen anbefaler Slagelse Kommune, at der etableres tiltag, som understøtter kommunens indsats i forhold til markfirben. Tiltag der kan iværksættes, er som følger:

- Volden bør anlægges med næringsfattig jord på det yderste lag.
 - At volden tilplantes med græsser og urter.
 - At der på voldens sydside laves ynglekasser med løst grus til markfirben.
 - At volden ikke plantes til med træer.
-

NATURNETVÆRK

En del af planområdet er udpeget som korridor og indgår i det samlede naturnetværk i Slagelse Kommune. Arealet, som er berørt af den udpegede korridor, er udlagt til grønt friareal med rammeområde 1.5R1, dog er en mindre del af korridoren med dette kommuneplantillæg inddraget til bebyggelse.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.5R1.

For 1.5R1 gælder:

Plannummer: 1.5R1

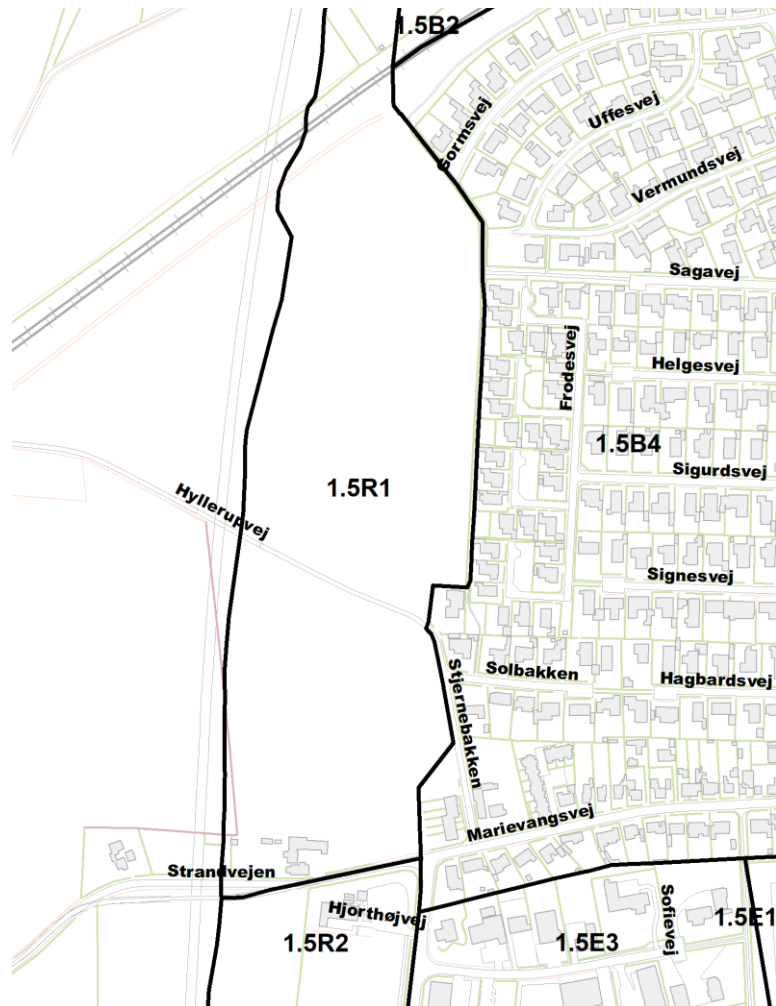
Rammenavn: Grøn Ring, Roarsvej m.v.

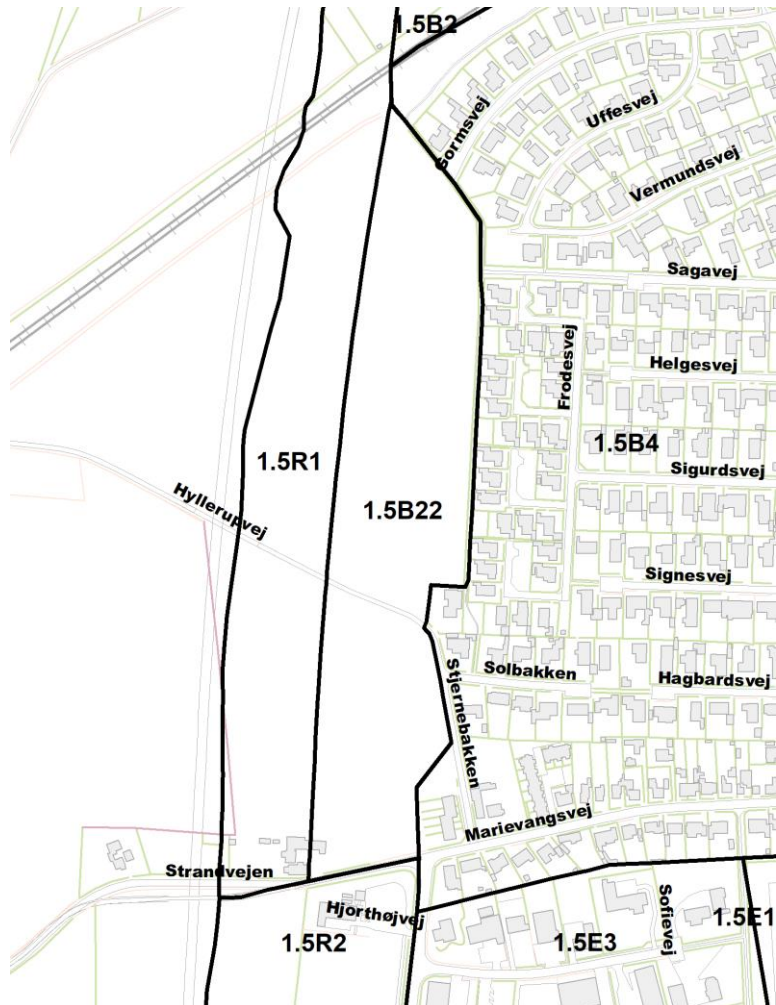
Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone





NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til boliger.

For 1.5B22 gælder:

Plannummer: 1.5B22

Rammenavn: Kirsebærbacken

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Maks. etageantal og højde: 1 etage

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

Kommuneplantillæg nr. 12 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. oktober 2018.

Kommuneplantillæg nr. 12 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. marts 2019.