

LOKALPLAN NR. 1168

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40

BOLIGOMRÅDE HVILEBJERG
SØRBYMAGLE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2017

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre boliger i den nordøstlige del af Sørbymagle. Planområdet vejbetjenes fra Ringvejen og giver mulighed for at opføre en blanding af åben lav og tæt lav boligbebyggelse.

Det nye boligområde er planlagt så det følger det eksisterende terræn. Området er disponeret, så de naturlige lavninger indrettes til at kunne håndtere regnvand, og boliger placeres højt i terrænet.

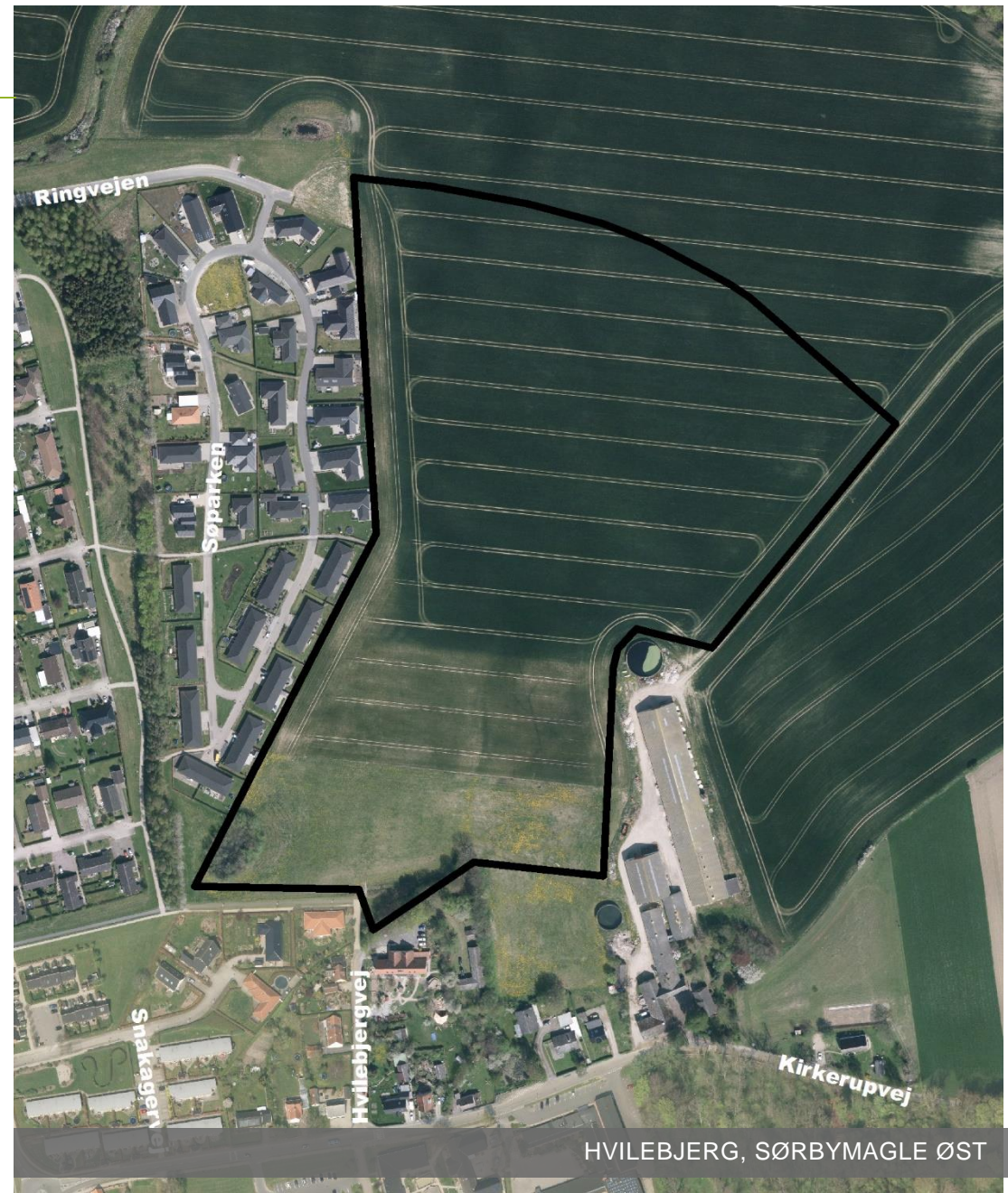
Det omgivende åbne land er trukket ind i lokalplanområdet for at skabe rekreative oplevelser.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 8. november 2016 til den 3. januar 2017, og i yderligere to parts-høringer i perioden fra den 1. til den 14. februar 2017.

Slagelse Kommune har modtaget 6 indsigelser/kommentarer i offentlighedsperioden, og 2 indsigelser/kommentarer i de efterfølgende partshøringer. Indsigelserne har givet anledning til følgende ændringer:

- Stamvejen og boligveje anlægges med åbne render, der adskiller bløde trafikanter og biler
- Bestemmelser om varmeplanlægning er fjernet
- Afsnittet omhandlende markdræn er uddybet
- Ringvejen forlægges mod nord



HVILEBJERG, SØRBYMAGLE ØST

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	5
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	15
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1168.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	34
BILAG 2: ZONEKORT	35
BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT	36
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN.....	37
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40.....	39
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40.....	52

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 Center for Teknik og Miljø, 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.



Sådan ser området ud i dag. Til højre ses boligkvarteret Søparken.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) 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 principielle bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at sikre udlæg af vej-, stiforløb samt en disponering af de rekreative grønne områder, så de kan håndtere lokalplanområdets overfladevand,
- 1.4 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Sørbymagle by, Sørbymagle

14F og 14A

samt alle parceller, der efter den 4. november 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3 og 4A og 4B som vist i princippet på kortbilag 3.

Ad 2.2

Med "i princippet" menes at grænserne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige bebyggelsesplan. De indtegnede afstande på kortbilag 3 er minimumsafstande.

2.3 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i byzone og resten i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan ændres zoneforholdene så delområde 1, 2 og 3 ligger i byzone og delområde 4A og 4B ligger i landzone, som vist på kortbilag 2.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse af delområde 1

Området må kun anvendes til boliger i form af åben lav bebyggelse med naturligt tilhørende udhuse, garager, carporte o.lign.

Der må kun opføres én bolig på hver grund.

3.2 Anvendelse af delområde 2

Området må kun anvendes til boliger i form af tæt lav bebyggelse med naturligt tilhørende udhuse, garager, carporte o.lign.

3.3 Anvendelse af delområde 3 samt 4A og 4B

Områderne må kun anvendes til fælles friareal og håndtering af overfladevand.

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 vejskiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- At virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på ejendommen.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

For delområde 1 gælder:

Ejendomme til åben lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² ekskl. eventuelt vejareal.

For delområde 2 gælder:

Ejendomme til tæt lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m² ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal.

For delområde 3 gælder:

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ringvejen. Der udlægges areal til en forlængelse af Ringvejen, som vist i princippet på kortbilag 3.

Der må ikke være direkte adgang til Ringvejen fra tilstødende ejendomme.

5.2 Ringvejen

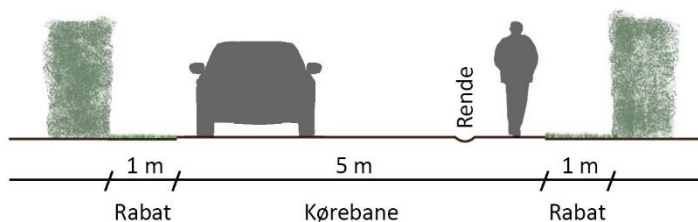
Ringvejen udlægges i en bredde af 13 m med et befæstet køreareal på 7 m.

Ad 5.1

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

Ad 5.3


Inspirationsbillede fra Boligområdet Kassebjerggård i Slagelse. Boligvejen er anlagt med en rende, der opdeler vejen i to arealer og sikrer de bløde trafikanter. Der er etableret fartgener i form af bump langs vejen.

Ad 5.4


Disponering af boligveje, hvor vandrede bruges til at skabe rum til fodgængere, men hvor kørebanen kan anvendes i sin fulde bredde i mødet mellem to biler.

5.3 Stamvejen

Stamvejen udlægges i en bredde af maks. 10 m med et befæstet køreareal på minimum 6 m og minimum 1,5 m rabat på hver side af vejen. Der anlægges en rende i kørearealet, der opdeler vejen i en 2 m bred bane, hvor bløde trafikanter har førsteret, samt en bredere bane.

Der kan etableres fartgener og fælles parkeringspladser langs stamvejen.

5.4 Boligveje

Boligveje udlægges i en bredde af maks. 9 m med et befæstet køreareal på 5 m og minimum 1 m græsrabat på hver side af vejen. Der anlægges en rende i kørearealet, der opdeler vejen i en 1 m bred bane, hvor bløde trafikanter har førsteret, samt en bredere bane.

Ad 5.5


Der kan f.eks. etableres afløb i de åbne render langs vejene, hvorfra overfladevand ledes til de udlagte vådområder via underjordiske rør. Inspirationsbillede fra Boligområdet Kassebjerggård i Slagelse.

Ad 5.7

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

5.5 Håndtering af overfladevand fra veje

Overfladevand fra veje ledes til de åbne render i kørearealerne. Herfra ledes vandet til de udlagte vådområder.

5.6 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER
5.7 Stier

Der udlægges areal til en 3 m bred sti med et befæstet areal på 2,5 m, som vist i princippet på kortbilag 3.

PARKERING
5.8 Parkering, delområde 1

Til hver bolig ved åben lav bebyggelse skal der anlægges minimum 2 p-pladser på egen grund.

5.9 Parkering, delområde 2

Til hver bolig ved tæt lav bebyggelse skal der anlægges areal til 1½ p-plads pr. bolig.

Der skal minimum anlægges 1 p-plads på hver grund.

5.10 Parkering, stamvej

Fælles parkeringspladser langs stamvejen skal anlægges med græsarmering.

BEFÆSTELSE

5.11 Befæstelse

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

5.12 Befæstelse, Ringvejen

Ringvejens køreareal skal være befæstet med følgende materiale: asfalt.

5.13 Befæstelse, stamvejen og boligveje

Stamvejen og boligvejenes køreareal skal være befæstet med følgende materiale: asfalt, belægningssten, el.lign.

5.14 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: belægningssten, grus, asfalt el.lign.

§ 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 Antenner

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

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det spildevandskloakerede kloaknet.

Ad 7.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 7.2

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

6.5 Overfladevand

Overfladevand skal ledes til de lavtliggende rekreative områder og her minimum reduceres til 1l/s/red.ha, før det kobles på dræn.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Afstande til skel

Bebyggelse i delområde 1 må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra de resterende skel.

Bebyggelse i delområde 2 må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra delområdetets afgrænsning.

Bestemmelserne gælder dog ikke for carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger. Dog må disse bygninger i område 1 ikke placeres nærmere skel mod vej end 5 m.

OMFANG

7.2 Blandede bebyggelsesprocenter

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.

7.3 Etager

Bygninger i delområde 1 må maks. opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

Bygninger i delområde 2 må maks. opføres i 2 etager.

7.4 Bygningshøjde

Bygningshøjden må i delområde 1 maks. være 7 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Bygningshøjden må i delområde 2 maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningerne.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

TAGE

8.1 Tagmaterialer, genskin

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

8.2 Solceller

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.3 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING (NY)

9.1 Friareal, beplantning

Beplantning inden for friarealet (delområde 3 samt 4A og 4B), som er markeret på kortbilag 3, skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

Ad 8.2

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

Ad 9.1

Egnskarakteristiske træer og buske der samtidig er vandtolerante kunne f.eks. være birk, el, pil.

Ad 9.2


De to fritliggende gyllebeholdere ved det nedlagte landbrug skal afskærmes med beplantning og evt. en let terrænregulering.

Ad 9.3

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. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Ad 9.4

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

9.2 Afskærmning af gylletanke

Lokalplanområdet skal afskærmes fra gyllebeholdere på tilstødende matrikel ved at intensivere beplantningen i lokalplanområdet, der grænser op til gyllebeholderne. Der kan desuden laves en let afskærmende terrænregulering.

9.3 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

TERRÆNREGULERING
9.4 Terrænregulering

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

9.5 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

Ad 9.8

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

Ad 9.9 og 9.10

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.

Ad 9.11

Hvis regnvand ledes til dræn og drænvandet slutaflødes til vandløb skal regnvandsafstrømningen reduceres til 1 l/s/ha for det pågældende område. Hvis der er flere drænejere, skal der ansøges om medbenyttertilladelse.

OPHOLDSAREALER

9.6 Friareal

Delområde 3 samt 4A og 4B udlægges som et åbent friareal til leg og ophold.

Der kan i området opsættes bænke, legeredskaber og andet inventar, som er hensigtsmæssigt for områdets anvendelse til leg og ophold.

9.7 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.8 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.

9.9 Fælles friareal, inventar

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) i friarealerne (delområde 3 samt 4A og 4B), angivet på kortbilag 3, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

9.10 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

9.11 Regnvand

Regnvand nedsives så vidt muligt.

Overfladevand ledes til de lavereliggende friarealer i delområde 3 samt 4A og 4B (som vist på kortbilag 3) der indrettes som vådområder til at forsinke regnvandet.

Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 1/l/s/red. ha, inden det kobles på drænsystem.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Vejadgang

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

10.3 Regnvand

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

Generel kommentar

Jf. byggerlovens § 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.

§ 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 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 boliger er taget i brug.

11.5 Oprettelse og medlemspligt, delområder

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for det respektive delområde.

11.6 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan 1047 – Boligområdet Hjortholm, Sørbymagle by, Slagelse

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1168 ophæves lokalplan 1047 – Boligområdet Hjortholm, Sørbymagle by, Slagelse.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

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

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

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

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).

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 1168

Lokalplan 1168 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 31. oktober 2016.

Lokalplan 1168 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. marts 2017.

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.

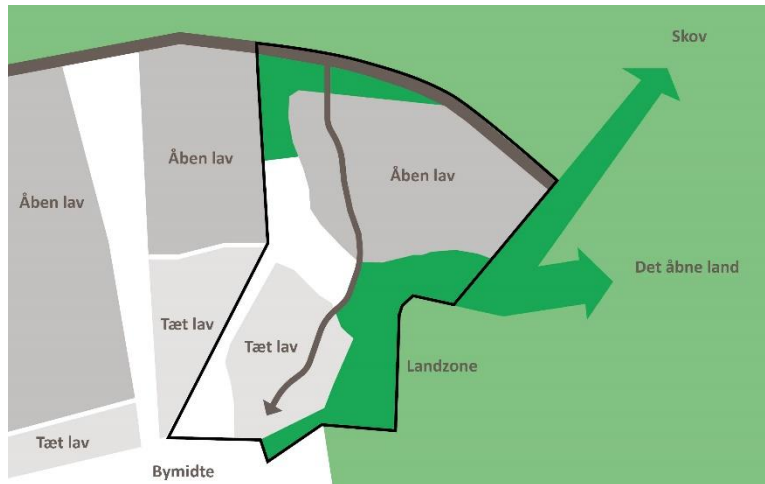
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1168'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Sørbymagle er siden 1970'erne blevet gradvist udvidet med boligområder startende nordvest for den gamle bykerne og etapevis udvidet mod øst. Lokalplanområdet har siden anlæggelsen af Søparken i 00'erne været næste skridt i den hidtidige byudvikling af Sørbymagle.

Området har tidligere været lokalplanlagt til boliger, en stor del af området blev dog i 2015 tilbageført til landzone.



Lokalplanområdet markeret med sort omkreds er en forlængelse af den hidtidige udvikling af Sørbymagle. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ringvejen nord for området, og der skabes sammenhæng mellem land og by ved at trække landzonen ind i området.



Inspirationsbillede fra Karlslunde af tæt lav boligområde omgivet af overdrev og enge.

Formål

Slagelse Kommune ønsker med lokalplan 1168 at fortsætte den hidtidige udvikling af Sørbymagle.

I det eksisterende byzoneareal, der ligger i tilknytning til Sørbymagle bymidte og forskudt fra Ringvejen, planlægges tæt lav boliger. Slagelse Kommune ønsker en sikker trafikafvikling fra Ringvejen, og for at undgå et restareal mellem byen og Ringvejen er den nordlige del af området planlagt til åben lav boliger.

Den nye zoneafgrænsning viderefører den skarpe afgrænsning mellem by og land som ses i resten af Sørbymagle, men arbejder som noget nyt også med at skabe tættere kontakt mellem Sørbymagle bymidte og det åbne lands rekreative værdier med en landlig, grøn kile.

Indhold

Lokalplan 1168 giver mulighed for at etablere et boligområde med ca. 30-40 parcelhuse og ca. 25-35 tæt lav boliger i den nordøstlige del af Sørbymagle. Planlægningen af området har taget udgangspunkt i områdets karakter som småbakked dødislandskab, hvor vand naturligt samles i terrænets lavninger. Bebyggelsen er følgelig placeret højtliggende i terrænet, langs veje der følger terrænets kurver, og lavninger er friholdt til rekreativt areal til glæde for Sørbymagles indbyggere.

Det nye boligområde anlægges som to boligøer beliggende i et let kuperet landskab omkranset af enge og vådområder. Boligøerne bliver forbundet af en stamvej, der strækker sig fra Ringvejen i nord til Hvilebjergvej i syd. Området vejforbindes fra Ringvejen og stiforbindes til Hvilebjergvej.

Den nordlige del af lokalplanområdet udlægges til åben lav bebyggelse. Området ligger omkranset af eng og vådområder mod syd og marker mod nord. Fra området er der udsigt til skoven Flæskenborg Vænge.

Den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til tæt lav bebyggelse med klynge- eller rækkehuse, der orienterer sig mod sydøst og sydvest. Bebyggelsen skal orienteres mod solen og vådområderne, der omkranser bebyggelsen.

Områdets bebyggelse skal være moderne og arkitektonisk spændende med mulighed for variationer i såvel udformning som materialevalg. Der gives frie rammer for bebyggelsens ud-



Vådområde.

formning, for at gøre det muligt at anlægge anderledes og bæredygtigt byggeri i pagt med landskabet.

Der etableres stier gennem området, som kan forbinde boligområdet med det øvrige Sørby-magle, skole og daginstitution, samt give rekreative oplevelser for beboerne og bedre adgangsforhold til skoven Flæskenborg Vænge.

Friarealet fungerer som rekreativ regnvandsløsning for lokalplanområdet, ved at nedsive og tilbageholde overfladevand der ledes med dræn til Bøstrup Rende nord for området. Arealet anlægges som eng med sten og vådområder, der anlægges som søer og/eller våde enge. Friarealet beplantes med egnskarakteristiske, vandtolerante træer og buske som f.eks. birk, pil og el.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Følgende retningslinjer er tænkt ind i lokalplanlægningen:

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

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

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

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

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

vende landskaber.

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

4.2.2 Ved byudvikling, herunder nyudlæg til bebyggelse, byomdannelse og anlægsaktivitet skal den konkrete planlægning eller anlægsaktivitet forholde sig til, hvordan en trussel for oversvømmelse kan håndteres.

Lokalplanen er berørt af kommuneplanens retningslinje 9.4 omkring vedligeholdelse af småbakkede landskaber. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen til at flugte med byzoneområdet.

Lokalplanen er berørt af kommuneplanens retningslinje 9.6 omkring naturnetværk. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen til at flugte med byzoneområdet.

Lokalplanen er berørt af kommuneplanens retningslinje 9.8 omkring større uforstyrrede landskaber. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen til at flugte med byzoneområdet.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 10.B6, hvorom gælder:

Plannummer: 10.B6

Rammenavn: Hvilebjerg

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde - Åben lav

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 7m

Lokalplan 1168 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 10.B6, idet lokalplanen strækker sig over et større område end rammeområdet og inkluderer mulighed for tæt lav bebyggelse på 2 etager. Yderligere defineres to nye rekreative rammeområder; 10.R1 og 10.R2 beliggende i landzone. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 40

Den nuværende kommuneplanramme udvides, og anvendelsen ændres til også at inkludere tæt lav bebyggelse med mulighed for 2 etager. Desuden udlægges to nye rekreative rammeområder i landzone.

Der er gennemført en idéfase fra den 1. juli 2016 til den 15. juli 2016. Kommunen modtog i alt 4 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

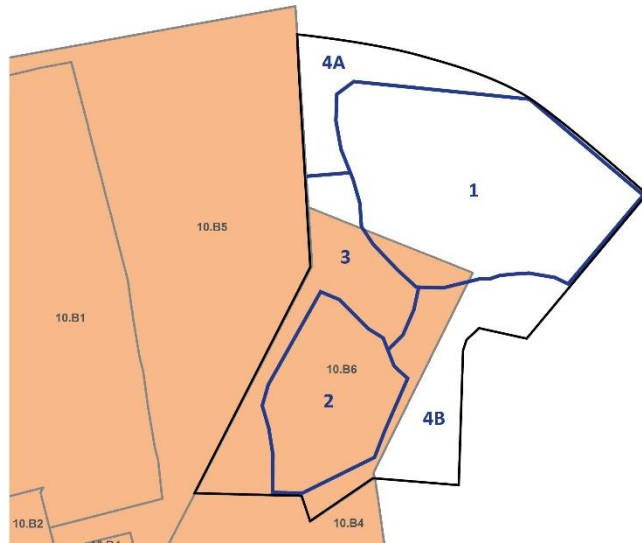
De indkomne kommentarer har givet inspiration til følgende i planlægningen af området: Der planlægges en grøn kile mod vest for at skabe luft til boligkvarteret Søparken samt opsamle regnvand, da området ikke er ideelt til nedsivning på egen grund. Tæt lav bebyggelse bliver placeret i den sydlige del af lokalplanområdet for at kunne tilgodese beboere uden bils adgang til bykernens servicefunktioner. Der vejforbindes ikke med Hvilebjergvej for at sikre en fortsat sikker færdsel for skolebørn.

Kommuneplantillægget er at finde på side 38.

Lokalplan/byplanvedtægt

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1047. Ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1168 ophæves Lokalplan 1047.

ZONEFORHOLD



En del af lokalplanområdet er omfattet af byzone. Med lokalplanen bliver delområde 1, 2 og 3 byzone og delområde 4 bliver landzone.

En del af lokalplanområdet er beliggende i byzone og resten ligger i landzone. Zoneforholdet ændres med denne lokalplan, så delområde 1, 2 og 3 bliver byzone, og delområde 4A og 4B bliver landzone. Landzonearealet udlægges som et rekreativt areal, for at bevare og styrke forbindelsen fra Sørbymagle til det åbne land og skoven Flæskenborg Vænge.

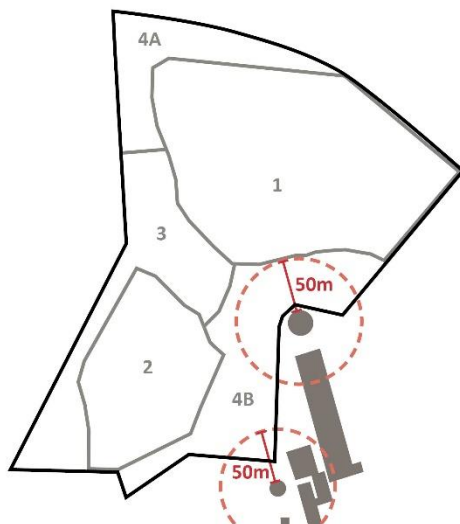
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen fra Flæskenborg Vænge. Med vedtagelsen af denne lokalplan ansøges Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning om ophævelse af den del af skovbyggelinjen, der falder ind over lokalplanområdet.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD



Delområde 1 og 2 er lagt uden for 50 m bufferzonen fra gyllebeholdere, som skal beholdes i landzone.

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

Eksisterende bebyggelse

Arealet er ubebygget og bortforpagtet som landbrugsjord. Mod vest ligger boligområdet Søparken. Mod syd ligger en blanding af boliger, offentlige institutioner og en nedlagt landbrugsbebyggelse, der bruges til erhvervsformål. Landbrugsejendommen disponerer over to funktionsdygtige gylletanke. En fortsat brug af de to gylletanke kræver 50 m omkringliggende landzone.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ringvejen. Der anlægges stiforbindelser der forbinder området med Søparken, Hvilebjergvej og markvejen til skoven 'Flæskenborg Vænge'.

Kollektiv trafikbetjening

Der er busforbindelser fra Sørbymagle til Slagelse.

Skoler og institutioner

Der findes både vuggestue, børnehave, skole, fritidsordning og idrætsfaciliteter i lokalområdet (inden for ca. 500 m).

Landskabelige og rekreative forhold

Landskabet i og omkring lokalplanområdet er et småbakked dødislandskab, med lavninger hvor regnvand samles.

Lokalplanområdet ligger i gangbar afstand til skovene 'Flæskenborg Vænge', som ligger nord for området, og 'Sørby Præsteskov', som ligger syd for området. Der er desuden udkig over marker.

Servitutter

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

ker det pågældende område.

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. 895 af 3. juli 2015).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015):

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. 895 af 3. juli 2015).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

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.

På grundlag af resultaterne af den statslige kortlægning af grundvandet redegøres her for de lokale grundvandsforhold. Området ligger i OSD, men uden for Nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Størstedelen af byudviklingsområdet ligger i kote 46-49. Terrænet er let kuperet med en fallende tendens mod nord. Det meste af området afvandes mod nord til Bøstruprenden. Ifølge jordartskortet består den øverste meter jord i området af moræneler.

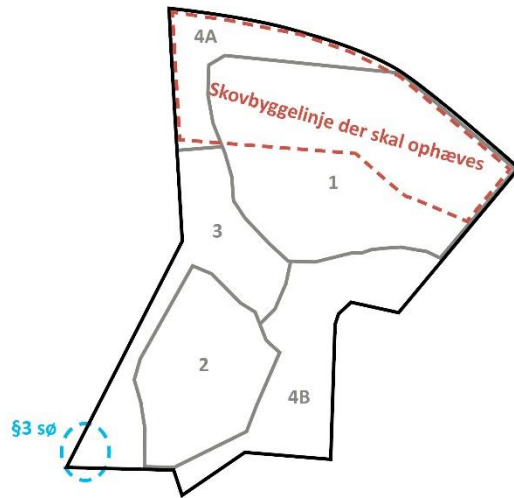
Der er beregnet indvindingsoplande for de almene vandværker i Slagelse Kommune ved hjælp af den grundvandsmodel, der er opstillet for Kortlægningsområde Slagelse. Beregningerne viser, at byudviklingsområdet ligger i indvindingsoplandet til Sørby Kirkerup Vandværks 2 boringer i Sørbymagle. Byudviklingsområdet ligger desuden inden for det grundvandsdannende opland til Sørby Kirkerup Vandværk. Afstanden fra vandværksboringerne til byudviklingsområdet er ca. 600 meter til det sydvestlige hjørne, og ca. 1,2 km til det nordøstligste hjørne. De 2 vandværksboringer er velbeskyttet af ca. 35 meter ler. Begge boringerne indvinder vand fra et sandlag ca. 35-40 meter under terræn. Sandlaget er benævnt Ks3 i grundvandsmodellen.

Den geologiske kortlægning har vist, at der findes to grundvandsmagasiner under byudviklingsområdet i form af sandlagene Ks2 (øverst) og Ks3 (nederst). Ks2 har dog meget ringe tykkelse under byudviklingsområdet, maks. 5 meter, og laget findes ikke omkring vandværksboringerne. Grundvandsmagasinerne under byudviklingsområdet er godt beskyttet af tykke lerlag. Lerlagstykkelsen over Ks2 er 25-30 meter, og lerlagstykkelsen over Ks3 er 30-45 meter. Vurderingen er, at grundvandet under byudviklingsområdet har lille sårbarhed overfor forurening fra overfladen. Dette harmonerer godt med, at området ikke er udpeget som NFI.

Vandtrykket i Ks2 er ifølge grundvandsmodellen omkring kote 40 under byudviklingsområdet, og vandtrykket i Ks3 er omkring kote 37. Det vil sige, at terræn ligger 6-9 meter over vandtrykket i det øverste magasinlag (Ks2), som igen ligger ca. 3 meter højere end vandtrykket i det primære magasinlag (Ks3). Dette harmonerer godt med, at der sker grundvandsdannelse i området. Grundvandets overordnede strømningsretning er fra nordøst mod sydvest både i Ks2 og Ks3.

Ifølge Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland med tilhørende GIS-filer findes der én regionale grundvandsforekomst under byudviklingsområdet, DK_2_12_356 (Ks3). Grundvandsforekomsten er vurderet til at have god tilstand både med hensyn til vandmængde og vandkemi.

Grundvandet under byudviklingsområdet er således meget velbeskyttet af tykke lerlag, og den tilsvarende grundvandsforekomst har god tilstand. Derfor er der ikke behov for at stille særlige krav til indretningen eller anvendelsen af boligområdet ud over den generelle miljøregulering.



Den §3 beskyttede sø bliver en del af det rekreative delområde 3.
 En stor del af delområde 1 til åben lav boliger er omfattet af skovbyggelinje, som skal reduceres.

Sø og vandløb

Der er en §3 beskyttet sø i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, som vil blive friholdt som rekreativt areal.

Der anlægges flere vådområder i lokalplanområdet til opsamling og forsinkelse af regnvand, se kortbilag 4.

Bøstrup Rende løber nord for lokalplanområdet.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af skovbyggelinjer langs med 'Flæskenborg Vænge' og 'Sørby Præsteskov'.

En udnyttelse af lokalplanen forudsætter en reduktion af eller dispensation fra skovbyggelinjen for 'Flæskenborg Vænge' men ikke for 'Sørby Præsteskov', da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse mellem lokalplanområdet og 'Sørby Præsteskov', dvs. at byggeriet er omfattet af undtagelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2 nr. 5.

Der er en §3 beskyttet sø i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, som vil blive friholdt som rekreativt areal. Der må ikke ledes mere vand til søen, end hvad den naturligt modtager af det eksisterende terræn.

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

Lokalplanområdet planlægges spildevandskloakeret, da regnvand håndteres lokalt. Spildevand ledes og sluttet til SK Forsynings kloakforsyning.



Våd eng



Forsinkelsesbassin

Regnvandshåndtering

Regnvand håndteres lokalt og nedsives så vidt muligt. Der udlægges forsinkelsesområder i de naturlige lavninger i terrænet, som vil fremstå som våde enge i friarealet, som vist på kortbilag 4. Forsinkelsesområderne kan evt. terrænreguleres og anlægges som lavbundede søer for at opnå større kapacitet.

Regnvand planlægges afledt via dræn til Bøstruprenden. Dette forudsætter at forsinkelsesarealerne kan tilbageholde, hvad der svarer til minimum 1l/s/ha og at eksisterende dræn-anlæg frem til Bøstruprenden, som ligger udenfor lokalplanområdet, er i orden.

Det kræver en medbenyttertilladelse at lede regnvandet til en eksisterende drænledning. For at opnå tilladelse forudsættes det, at der er indgået økonomisk aftale med de øvrige ejere af ledningen, samt at der er foretaget en hydraulisk vurdering af, om der er tilstrækkelig kapacitet i ledningen. Markdræn er normalt ikke dimensioneret til også at aflede vand fra tage og befæstede arealer. Alternativt kan regnvandet ledes gennem en ny ledning til Bøstruprenden.

Der findes adskillige markdræn i området. Markdræn og rørlagte vandløb er omfattet af vandløbsloven. Ejeren, af det areal hvor drænet løber, har pligt til at sikre, at drænet er vedligeholdt og kan aflede vandet fra højere liggende ejendomme. Det gælder også efter en evt. udstykning, også selvom drænet ikke er tinglyst på ejendommen. Der bør ikke bygges eller foretages beplantning ovenpå eller i umiddelbar nærhed af drænet. Hvis der findes dræn, som ligger uhensigtsmæssigt i forhold til byggeplanerne, kan man evt. undersøge, om det er en mulighed at omlægge drænet til et andet forløb. Det kræver en tilladelse at ændre på dræn.

Vandforsyning

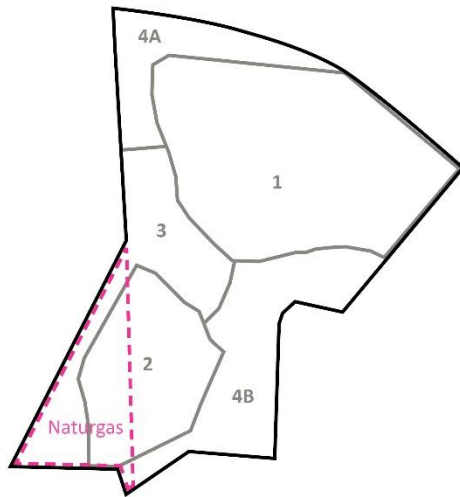
Lokalplanområdet forsynes af Sørby-Kirkerup Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Sørby-Kirkerup Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

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

Varmeplanlægning

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



Der er mulighed for tilslutning til naturgas i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet.

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

Da området er udpeget som OSD-område (Område med Særlige Drikkevandsinteresser) samt ligger i indvindingsoplandet til Sørby-Kirkerup Vandværk, er det ikke muligt at få tilladelse til jordvarmeboringer. Men der kan etableres traditionelle jordvarmeanlæg med slanger nedgraved i ca. 1 meters dybde.

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.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige ar-

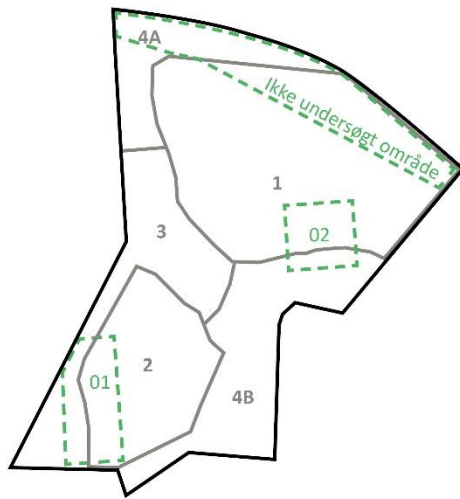
Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalplanområdet er konstaterede arkæologiske interesseområder jf. den foretagne arkæologiske forundersøgelse (SVM1155-1), der dog ikke dækker den nordligste del af lokalplanarealet, hvor der således kan være arkæologiske interesser, der ikke er arkæologisk forundersøgt.

For de ikke-undersøgte arealer anbefales en udtalelse jf. museumslovens §25 og formodentlig en arkæologisk forundersøgelse.

kæologiske 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.



Arkæologisk interesseområde 01 og 02 samt ikke arkæologisk undersøgt område.

Til de arkæologiske interesseområder kan på anmodning fra bygherre (den for hvis regning et jordarbejde, fx byggemodning, skal foretages) udarbejdes budgetter for arkæologiske undersøgelser til dokumentation før byggeri på arealerne eller alternativt brug af arealerne til formål, der ikke kræver jordarbejder eller terrænreguleringer.

Museet anbefaler at evt. kendt bygherre hurtigt gøres bekendt med disse forhold for at kunne inddrage interesseområderne i planlægningen af bebyggelsen og evt. friholde dem for nogen form for jordarbejder eller terrænreguleringer samt give mulighed for forundersøgelse af de endnu ikke arkæologisk forundersøgte arealer og derved undgå udgifter til uplanlagte standsninger af anlægsarbejdet.

Museet vurderer at der ikke er særlige nyere tids kulturhistoriske interesser at tage hensyn til inden for lokalplanområdet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
 Klosterstræde 18
 4300 Holbæk
 Tlf.: 59 43 23 53
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015*) 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 § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

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 på PlansystemDK.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

Miljøscreeningen har bl.a. klarlagt, at:

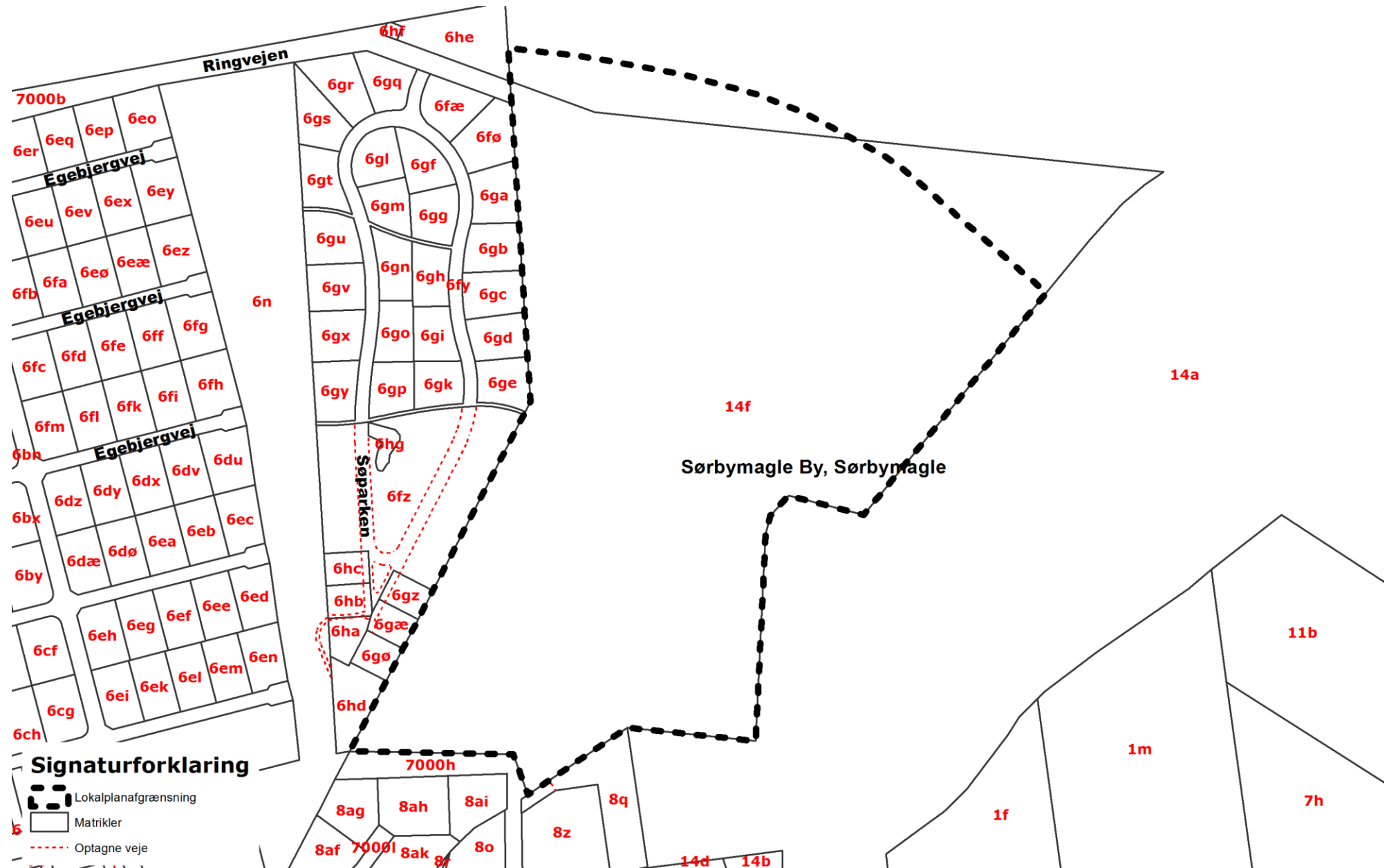
- Der findes to arkæologiske interessereområder, som skal friholdes for jordarbejder eller udgraves inden jordarbejder. Det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet er ikke forundersøgt for arkæologiske interesser. Her anbefales en udtalelse jf. museumslovens §25 og formodentlig en arkæologisk forundersøgelse.
- Generelt skal boligområdet udvikles efter bæredygtige principper med lokal håndtering af regnvand.
- Lokalplanområdet planlægges spildevandskloakeret da regnvand planlægges håndteret lokalt via nedsivning og forsinkelsesbassiner der drænes til Bøstrup Rende. Dette forudsætter, at forsinkelsesarealerne kan tilbageholde, hvad der svarer til minimum 1l/s/ha, og at eksisterende drænanlæg frem til Bøstrup Rende, der ligger uden for lokalplanområdet, er i orden, eller at der etableres nye drænledninger.
- Området er registreret som OSD-område. Det vurderes dog, at drikkevandsinteresserne ikke vil blive berørt.
- Det eksisterende arealudlæg ligger uhensigtsmæssigt placeret i forhold til den overordnede infrastruktur i Sørbymagle, der inddrages derfor landzone for at kunne vejforbinde til Ringve-

jen. Den omkringliggende landzone trækkes ind i lokalplanområdet for at forbinde Sørbymagle med det åbne land og skabe bedre adgang til de omkringliggende rekreative værdier.

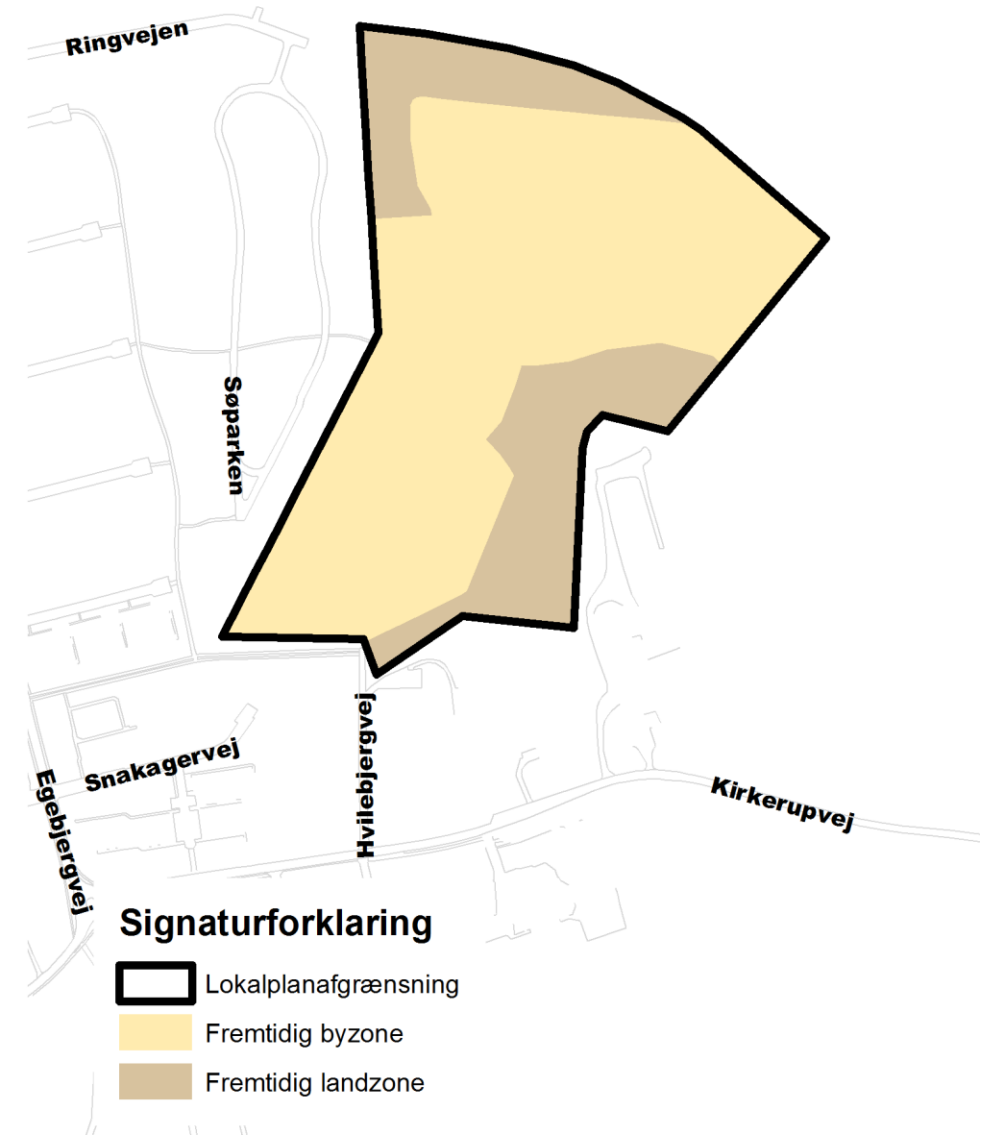
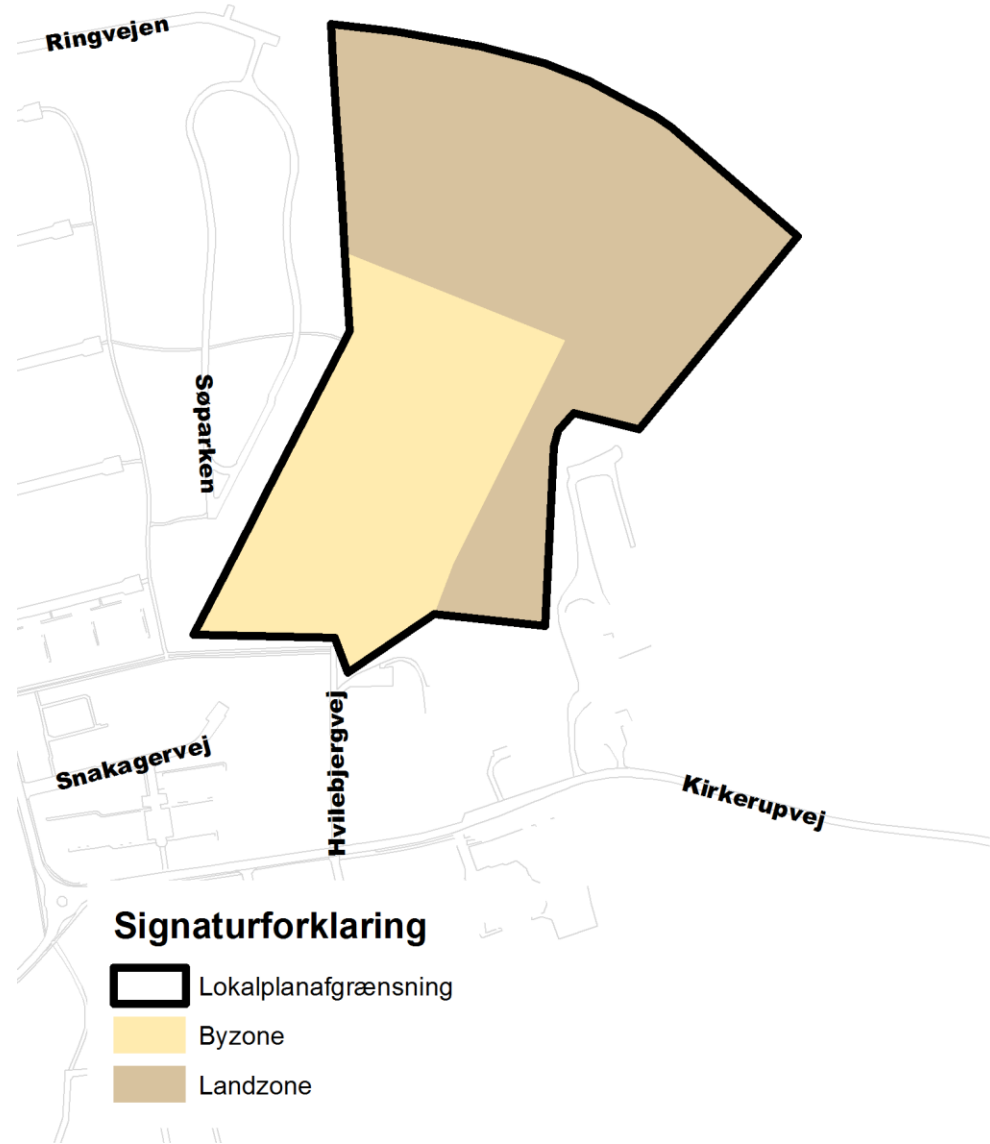
- Det naturlige terræn søges bevaret mest muligt. Lavtliggende områder holdes fri for bebyggelse, inklusiv den §3-beskyttede sø i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet.
- Lokalplanen forudsætter en reduktion af/dispensation fra skovbyggelinjen fra Flæskenberg Vænge.
- Der tages højde for trafiksikkerhed ved at etablere gennemgående stier for bløde trafikanter.

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

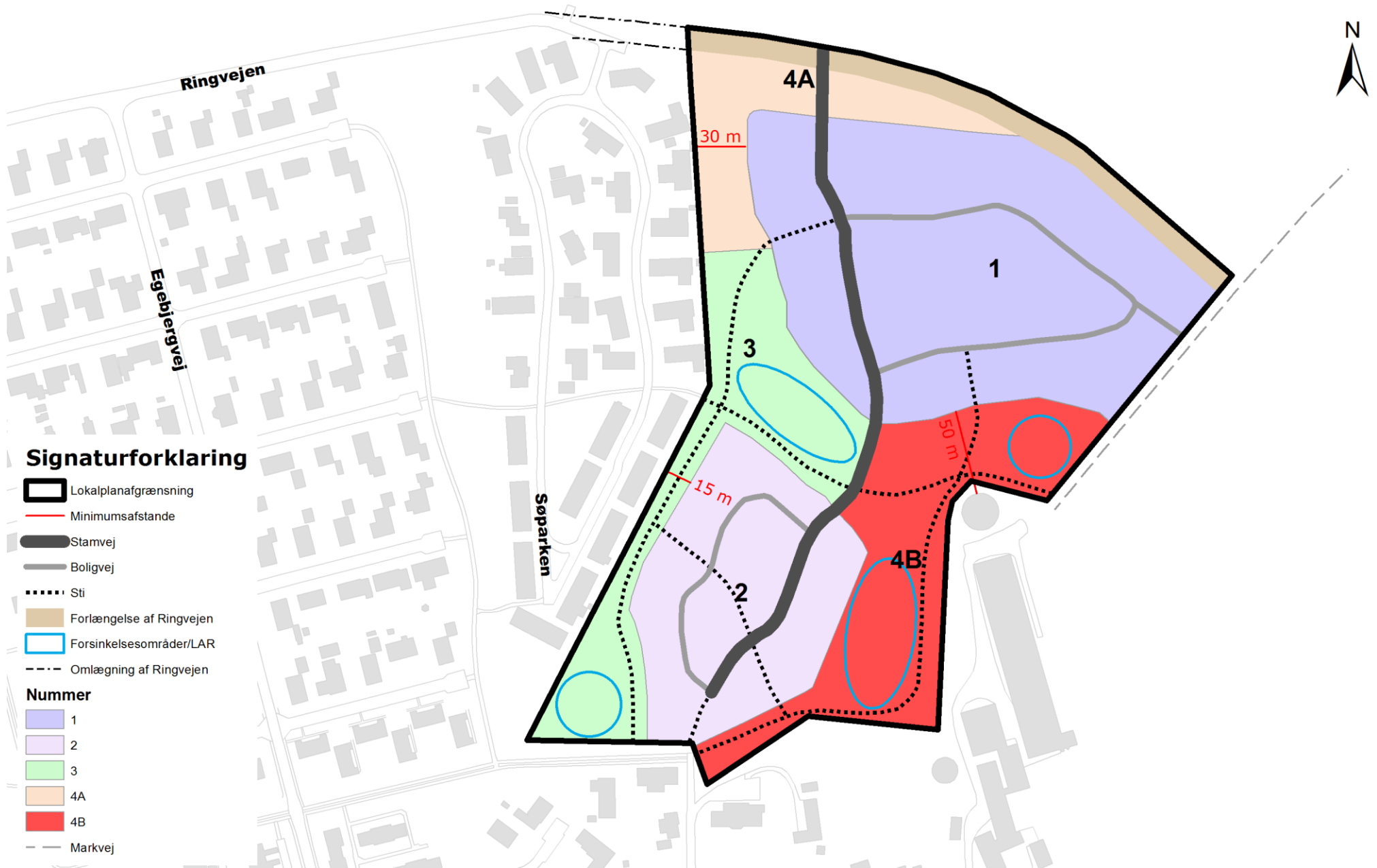
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: ZONEKORT



BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

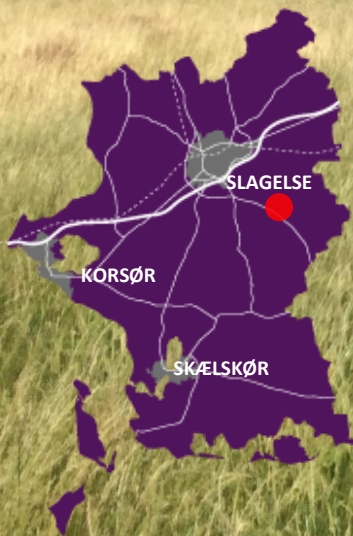
- Lokalplanafgrænsning
- Minimumsafstande
- Stamvej
- Boligvej
- Sti
- Forlængelse af Ringvejen
- Forsinkelsesområder/LAR
- Omlægning af Ringvejen

Nummer

- 1
- 2
- 3
- 4A
- 4B
- Markvej

BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40

KOMMUNEPLAN 2013

BOLIGOMRÅDE HVILEBJERG
SØRBYMAGLE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2017

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 1168, som omfatter en del af matr.nr. 14F og 14A Sørbymagle By, Sørbymagle.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udvide kommuneplanrammen til byudviklingsformål samt at definere to nye rekreative rammeområder i landzone.

Samtidig omfatter kommuneplantillægget også rammeområderne 4.C1 og 71.B5 som omfatter matriklerne: 36hb Bisserup By, Holsteinborg og 5g Halseby By, Tårnborg.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 1. juli 2016 til den 15. juli 2016. Kommunen modtog 4 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Der udlægges en grøn kile mellem det nye boligområde og Søparken.
- Tæt lav bebyggelse placeres i den sydlige del af området, tæt på bykernen, for at kunne tilgodese ældrebeboelse og beboere uden bil.
- Boligområdet bliver ikke vejforbundet til Hvilebjergvej.

PARTSHØRINGER OG OFFENTLIGHEDSFASE

På baggrund af indsigelser modtaget i offentlighedsfasen, fra den 8. november 2016 til den 3. januar 2017, er der gennemført to partshøringer fra den 1. til den 14. februar 2017. Kommunen modtog i alt 6 indsigelser/kommentarer i den offentlige høring og 2 indsigelser/kommentarer i de efterfølgende partshøringer.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Ringvejen forlægges mod nord.
- Der udtages 2 arealer udlagt til byvækst fra henholdsvis Halseby og Bisserup til gengæld for udvidelsen af byudlægget i Sørbymagle.
- Området udlagt til byudvikling i Sørbymagle indskrænkes.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Det område, som inddrages til byudvikling, ligger i Område med særlige drikkevandsinteresse (OSD). Beskyttelsen af grundvandet har således høj prioritet.

Det aktuelle areal anvendes til intensiv landbrugsdrift. En fremtidig anvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en forøget trussel i forhold til grundvandet.

Grundvandsredegørelse for OSD og Byudvikling i Slagelse Kommune

Slagelse Kommune har fået udarbejdet en grundvandsredegørelse for OSD og byudvikling i Slagelse Kommune, som kan findes i kommuneplanens retningslinjer for byudvikling.

Grundvandet under byudviklingsområdet

På grundlag af resultaterne af den statslige kortlægning af grundvandet redegøres her for de lokale grundvandsforhold. Området ligger i OSD, men uden for Nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Størstedelen af byudviklingsområdet ligger i kote 46-49. Terrænet er let kupperet med en faldende tendens mod nord. Det meste af området afvandes mod nord til Bøstruprende. Ifølge jordartskortet består den øverste meter jord i området af moræneler.

Der er beregnet indvindingsoplande for de almene vandværker i Slagelse Kommune ved hjælp af den grundvandsmodel, der er opstillet for Kortlægningsområde Slagelse. Beregningerne viser, at byudviklingsområdet ligger i indvindingsoplandet til Sørby Kirkerup Vandværks 2 boringer i Sørbymagle. Byudviklingsområdet ligger desuden indenfor det grundvandsdannende opland til Sørby Kirkerup Vandværk. Afstanden fra vandværksboringerne til byudviklingsområdet er ca. 600 meter til det sydvestlige hjørne, og ca. 1,2 km til det nordøstligste hjørne.

De 2 vandværksboringer er velbeskyttet af ca. 35 meter ler. Begge boringerne indvinder vand fra et sandlag ca. 35-40 meter under terræn. Sandlaget er benævnt Ks3 i grundvandsmodel-

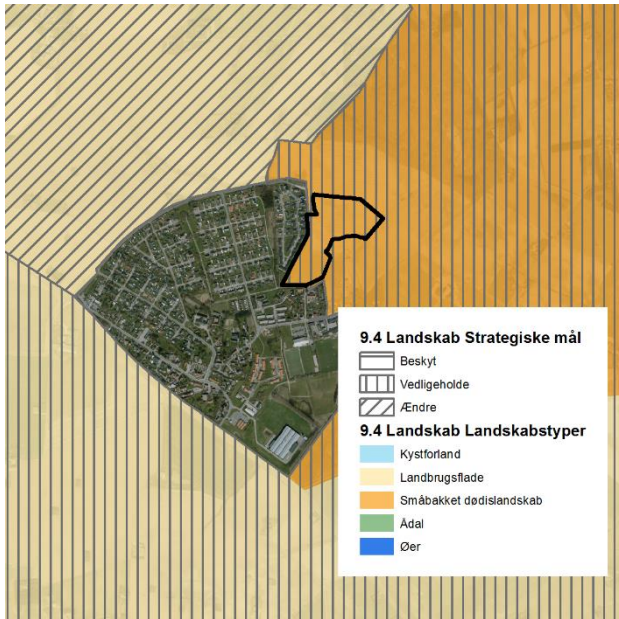
len.

Den geologiske kortlægning har vist, at der findes to grundvandsmagasiner under byudviklingsområdet i form af sandlagene Ks2 (øverst) og Ks3 (nederst). Ks2 har dog meget ringe tykkelse under byudviklingsområdet, maks. 5 meter, og laget findes ikke omkring vandværksboringerne. Grundvandsmagasinerne under byudviklingsområdet er godt beskyttet af tykke lerlag. Lerlagstykkelsen over Ks2 er 25-30 meter, og lerlagstykkelsen over Ks3 er 30-45 meter. Vurderingen er, at grundvandet under byudviklingsområdet har lille sårbarhed overfor forurening fra overfladen. Dette harmonerer godt med, at området ikke er udpeget som NFI.

Vandtrykket i Ks2 er ifølge grundvandsmodellen omkring kote 40 under byudviklingsområdet, og vandtrykket i Ks3 er omkring kote 37. Det vil sige, at terræn ligger 6-9 meter over vandtrykket i det øverste magasinlag (Ks2), som igen ligger ca. 3 meter højere end vandtrykket i det primære magasinlag (Ks3). Dette harmonerer godt med, at der sker grundvandsdannelse i området. Grundvandets overordnede strømningsretning er fra nordøst mod sydvest både i Ks2 og Ks3.

Ifølge Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland med tilhørende GIS-filer findes der én regionale grundvandsforekomst under byudviklingsområdet, DK_2_12_356 (Ks3). Grundvandsforekomsten er vurderet til at have god tilstand både med hensyn til vandmængde og vandkemi.

Grundvandet under byudviklingsområdet er således meget velbeskyttet af tykke lerlag, og den tilsvarende grundvandsforekomst har god tilstand. Derfor er der ikke behov for at stille særlige krav til indretningen eller anvendelsen af boligområdet ud over den generelle miljøregulering.



LANDSKAB

Lokalplanområdet falder i kommuneplanen ind under kategorien 'Småbakkede landskaber der skal vedligeholdes'.

Da lokalplanområdet ligger i kanten af udpegningen og i forlængelse af Sørbymagle, vurderes det ikke at have stor betydning for landskabet, at området overføres til byzone. Det nye byområde er planlagt, så det harmonerer med det småbakkede dødislandskab.

Med dette kommuneplantillæg ændres afgrænsningen af landskabsudpegningen til at flugte med byzoneafgrænsningen.



NATURNETVÆRK

Lokalplanområdet er en del af det eksisterende naturnetværk i Slagelse Kommune, kategoriseret som kerneområde.

Da lokalplanområdet ligger i kanten af udpegningen i forlængelse af Sørbymagle, og i dag henligger som landbrugsjord, vurderes det ikke at have stor betydning for naturnetværket, at området overføres til byzone.

Med dette kommuneplantillæg ændres afgrænsningen af naturnetværk kerneområdet til at flugte med byzoneafgrænsningen.



STØRRE UFORSTYREDE LANDSKABER

En del af lokalplanområdet er med i udpegningen af større uforstyrrede landskaber. Da lokalplanområdet ligger i kanten af udpegningen og i forlængelse af Sørbymagle, vurderes det ikke at have stor betydning for det større uforstyrrede landskab, at området overføres til byzone.

Med dette kommuneplantillæg ændres afgrænsningen af større uforstyrrede landskaber til at flugte med byzoneafgrænsningen.



Historiske kort fra 1972, 1982 og 2015 med lokalplanområdet, der viser Sørbymagles udbygning fra nordvest mod nordøst.

UDVIDET AREALUDLÆG TIL BOLIGER

Slagelse Kommune ønsker med Lokalplan 1168 at fortsætte den hidtidige udvikling af Sørbymagle. Slagelse Kommune oplever i øjeblikket tilflytning og i denne sammenhæng efterspørgsel på nye boliger i byer som Sørbymagle.

Der eksisterer i dag et udlæg på 3,5 ha til boligformål, der ligger i tilknytning til Sørbymagle bymidte og forskudt fra Ringvejen. Dette område planlægges til tæt lav boliger. Slagelse Kommune ønsker en sikker trafikafvikling fra Ringvejen, som er Sørbymagles rygrad, og for at undgå restareal mellem byen og Ringvejen planlægges området nord for det eksisterende udlæg til åben lav boliger. Alternativet er en trafikforbindelse via den lokale skolevej, hvilket Slagelse Kommune ikke finder hensigtsmæssigt.

Den nye zoneafgrænsning viderefører den skarpe afgrænsning mellem by og land, som ses i resten af Sørbymagle, men arbejder som noget nyt også med at skabe forbindelse mellem Sørbymagle og det åbne land ved at trække landzonen ind i området via en landlig, grøn kile. Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til eksisterende by og byzone med skole og børneinstitution beliggende under 200 m fra området.

Der er i kommuneplan 2013 ikke andre boligudlæg i Sørbymagle.



Kortet viser de berørte områder i Slagelse Kommune. Sørbymagle er markeret med en sort ring, og de 2 byer hvorfra der udtages arealer er markeret med røde ringe.

OMFORDELING AF AREALUDLÆG

Der er udlagt et areal på 3,5 ha til boliger i Sørbymagle. Med kommuneplantillægget udvides arealudlægget til 6 ha.

For at øge arealudlægget er der gennemført en omfordeling af eksisterende boligrummelighed, hvor 2 rammelagte områder udtages af kommuneplan 2013:

Der udtages et areal på ca. 1,2 ha fra kommuneplanramme 4.C1 i Bissrup. Arealet er kommunalt ejet og planlægges anvendt til rekreative formål i forlængelse af det allerede eksisterende rekreative areal ved Bissrup Strand (kommuneplanramme 4.R2). På denne måde, bliver der skabt en rekreativ kile ind i byen, der forbinder områdets mange rekreative værdier.

Der udtages et areal på ca. 1,3 ha fra kommuneplanramme 71.B5 i Halseby. Arealet er kommunalt ejet og blev rammelokalplanlagt til bolig- og erhvervs-mæssige formål i 1989. Udviklingen går dog langsomt i byen, og arealet er ikke siden blevet lokalplanlagt. De hidtidige planer for arealet tages derfor op til revision, og en del af arealudlægget tilbageføres.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

For det eksisterende rammeområde 10.B6 i Sørbymagle gælder:

Plannummer: 10.B6

Rammenavn: Hvilebjerg

Anvendelse generelt: Boligområde

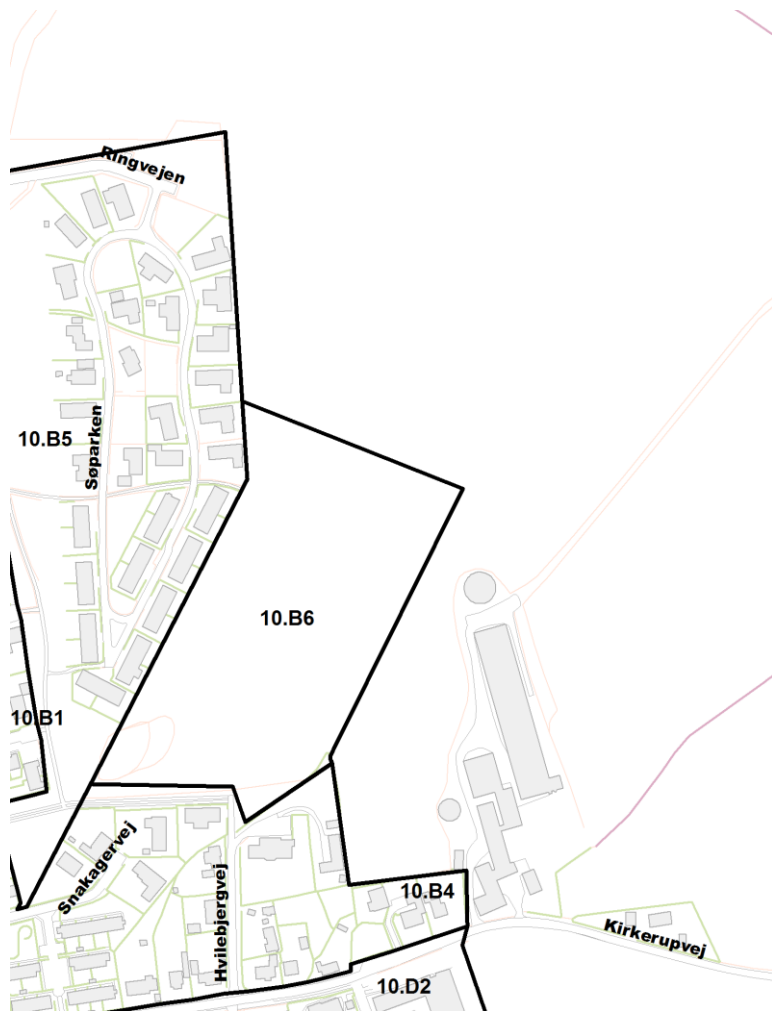
Anvendelse specifik: Boligområde - Åben lav

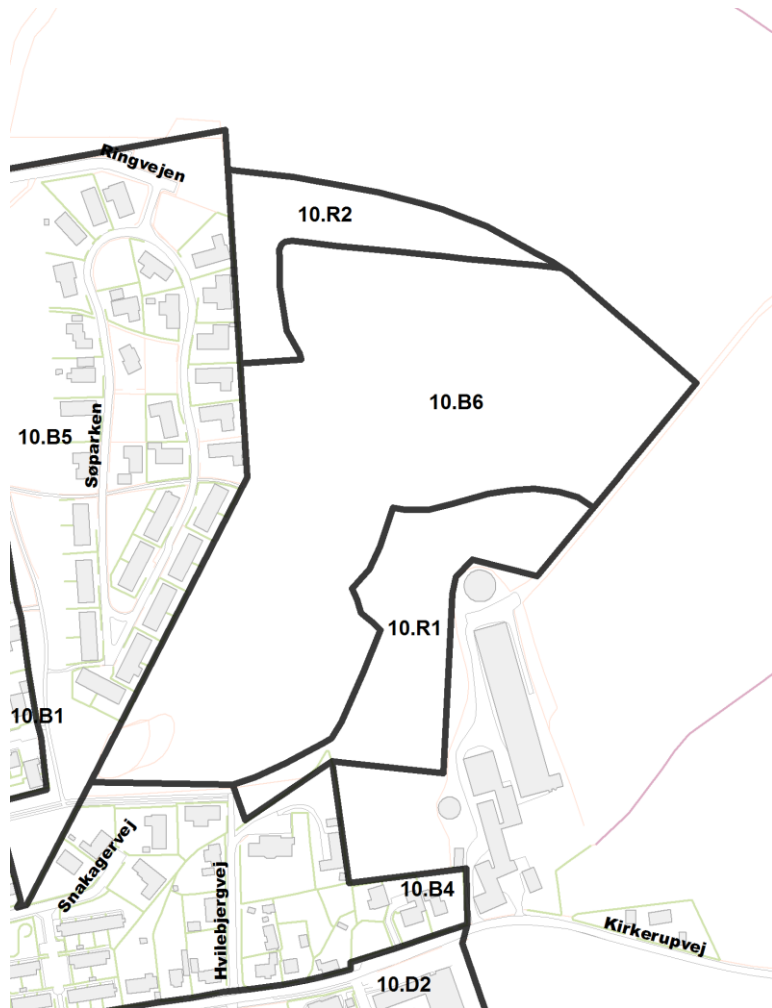
Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 7m





NYE RAMMEBESTEMMELSER

Den nuværende kommuneplanramme 10.B6 justeres, og anvendelsen ændres til også at inkludere tæt lav bebyggelse med mulighed for 2 etager. For 10.B6 gælder:

Plannummer: 10.B6

Rammenavn: Boliger ved Hvilebjerg

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 og 7m for åben lav. 2 etager og 8,5m for tæt lav

Der udlægges to nye rekreative rammeområder i landzone, hvorom der gælder:

Plannummer: 10.R1

Rammenavn: Hvilebjerg

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Øvrige bestemmelser: Området friholdes for bebyggelse

Plannummer: 10.R2

Rammenavn: Hvilebjerg Vest

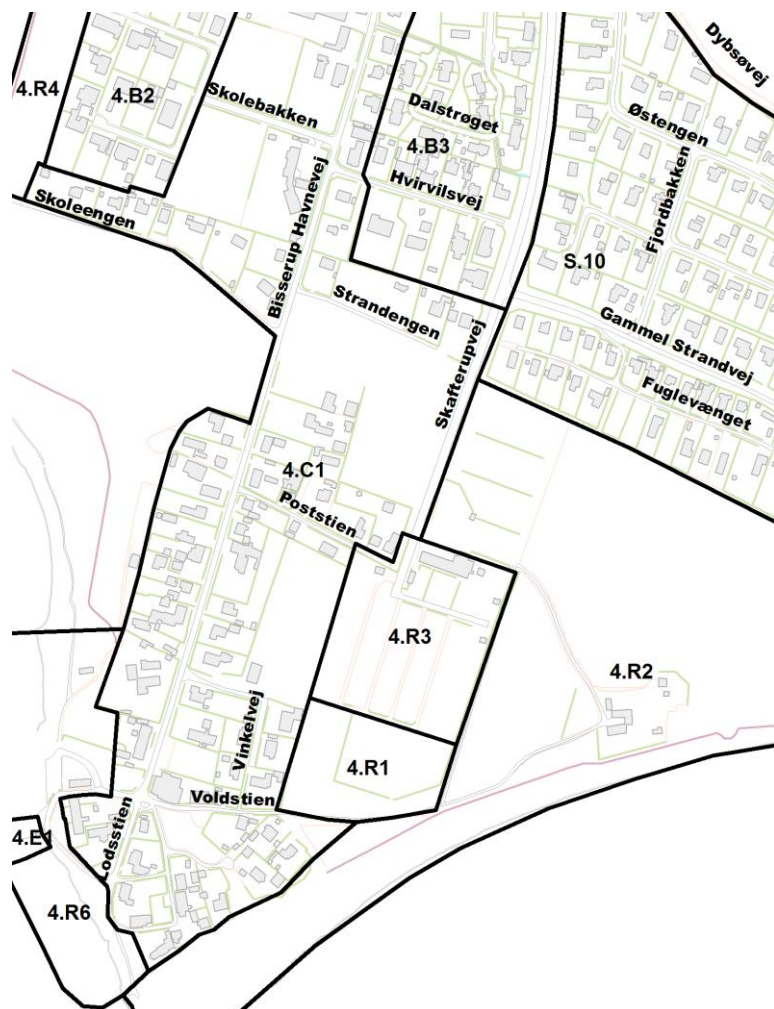
Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Øvrige bestemmelser: Området friholdes for bebyggelse



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Med Kommuneplantillæg nr. 40 udtages en del af rammeområde 4.C1, hvorom der gælder:

Plannummer: 4.C1

Rammenavn: Bisserup by

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Max etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Nye bygningers udformning og placering skal bidrage til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet og byggetraditionen. Max. butiksstørrelse: dagligvarer 1000m², udvalgsvarer 200m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 500m², udvalgsvarer 200m².

NYE RAMMEBESTEMMELSER

Det udtagne areal overføres til rammeområde 4.R2, hvorom der gælder:

Plannummer: 4.R2

Rammenavn: Grønt område ved stranden

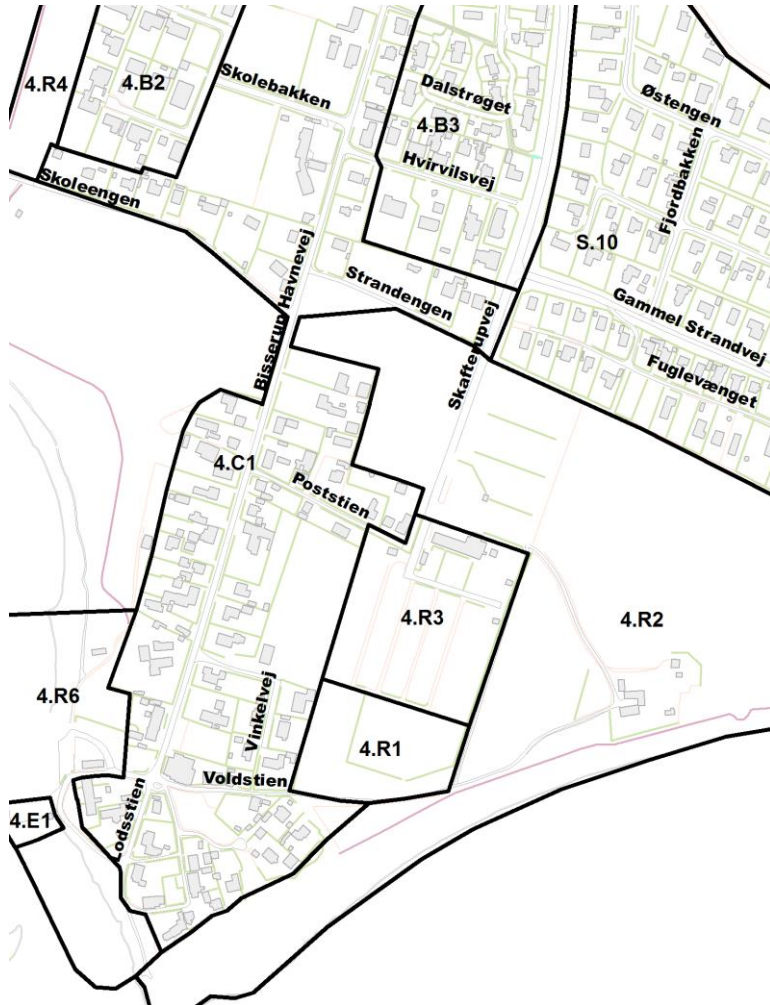
Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Øvrige bestemmelser: Området friholdes for bebyggelse



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Med Kommuneplantillæg nr. 40 udtages en del af rammeområde 71.B5, hvorom der gælder:

Plannummer: 71.B5

Rammenavn: Halsebyvej

Anvendelse generelt: Boligområde

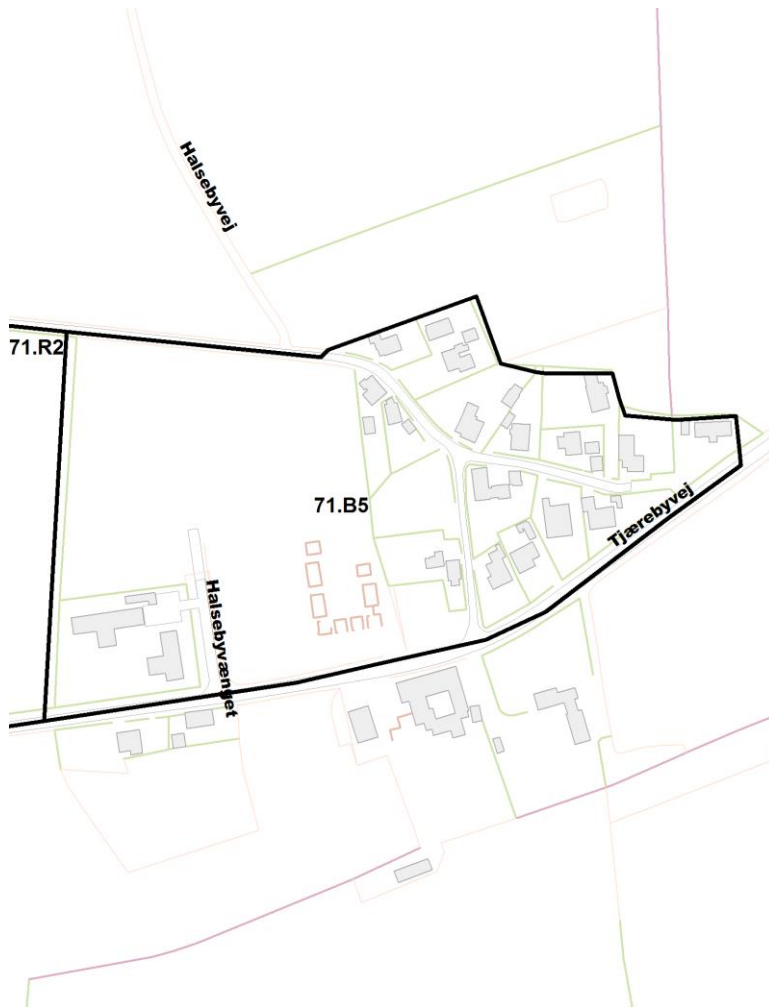
Anvendelse specifik: Boligområde - Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1 etage og 8,5m



NYE RAMMEBESTEMMELSER

For det tilbageværende rammeområde gælder:

Plannummer: 71.B5

Rammenavn: Halsebyvej

Anvendelse generelt: Boligområde

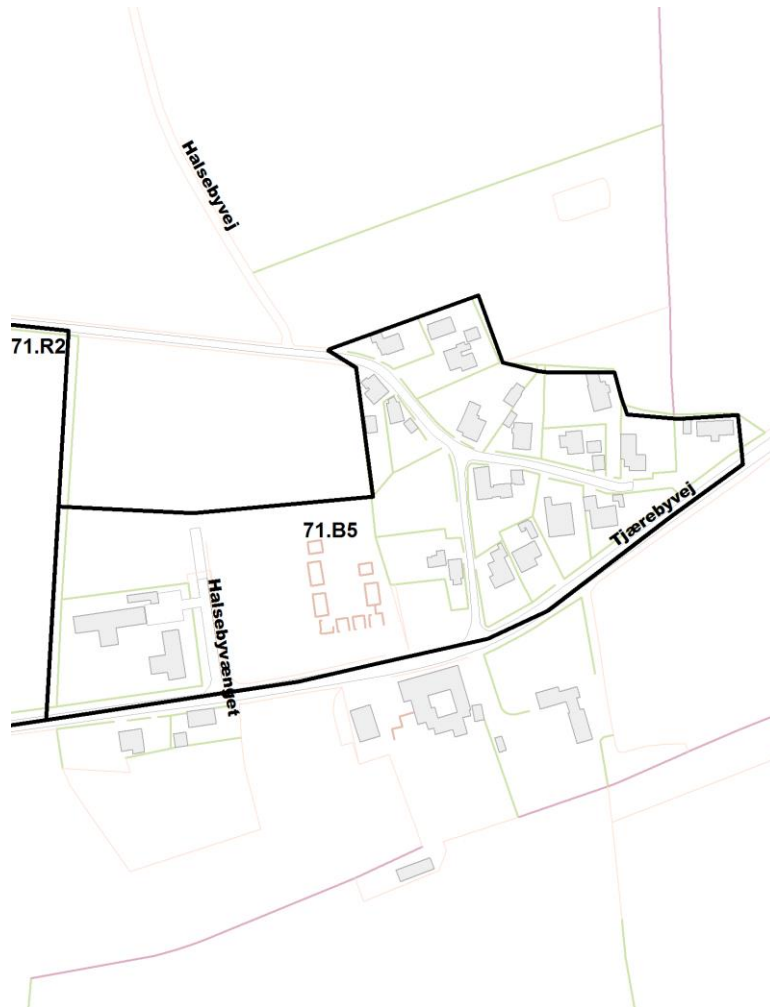
Anvendelse specifik: Boligområde - Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1 etage og 8,5m



VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40

Kommuneplantillæg nr. 40 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 31. oktober 2016.

Kommuneplantillæg nr. 40 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. marts 2017.