



LOKALPLAN 1206

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26

LOKALPLAN FOR BØRNEINSTITUTIONEN NYGÅRDEN
I VEMMELEV

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan skal give børneinstitutionen Nygården mulighed for en rimelig fleksibilitet med hensyn til placering og evt. udvidelser af institutionen, herunder fastholder lokalplanen en 800 m² udvidelsesmulighed, og giver mulighed for opførelse af småbygninger, overdækninger mm., der har tilknytning til anvendelsen af legeområde og udendørs funktioner mv.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 20. december 2019 til den 14. februar 2020.

Slagelse Kommune har modtaget 2 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Lokalplanens § 9.3, § 9.4 og § 9.5 har fået tilføjet at beplantning skal være med hjemmehørende arter.
- Lokalplanens Kortbilag 3 er justeret til således at Ahorn udgår og i stedet er Naur tilføjet listen over hjemmehørende arter.



VEMMELEV

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	18
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	19
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1206.....	211
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	222
BILAG 1: MATRIKELKORT	333
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	344
BILAG 3: BEPLANTNING	35
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26.....	36

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 bilag.

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 bilag

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 (september 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 rammer for lokalplanområdet til offentlige formål i form af integreret institution med de for driften nødvendige bygninger, samt udendørsfaciliteter mv.,
- 1.2 at bevare det eksisterende stuehus som en del af institutionen,
- 1.3 at fastholde og bevare karakteren af de eksisterende grønne arealer mod vest og nord som en naturlig del af institutionens legearealer,
- 1.4 at sikre at anlæg og bebyggelse anlægges og opføres så bebyggelsen fremstår harmonisk, som en samlet helhed,
- 1.5 at ny bebyggelse samt ombygning af eksisterende i sin arkitektur og udformning tilpasses det bevaringsværdige stuehus,

Ad. 1.5

Paragraffen vedrører kun egentlige institutionsbygninger og ikke sekundær bebyggelse.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Ejerlav Tjæreby by, Tårnborg

10y, 10z, del af 10a samt grunde, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Del af 10z indgår som vej- og parkeringsareal.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål (institution), med de for driften nødvendige bygninger og anlæg, samt udendørs faciliteter.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Der må ske udstykning af enkelte bygningsanlæg, vejudlæg, samt tekniske anlæg mv.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Borberggade, i princippet som vist på bilag 2.

Ad 4.1

Der kan indenfor lokalplanens område ske udstykning af bygninger og anlæg, hvis det viser sig nødvendigt. Eks. af hensyn til kloakforsyning og andre tekniske forhold.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejen og eventuelle vejtilslutninger kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Der kan ske tilslutning til stier.

Ad. 5.2

Specielt udkørsel til højre skal strammes op således bilisterne har mulighed for at holde vinkelret på Borgergade.

Der kan være en fordel ved at placere bløde trafikanter væk fra biler (eks. på anden side af rækken med træer). Endvidere kan det naturlige terrænspring udnyttes.

Den eksisterende træække parallelt med adgangsvejen er vurderet af kommunen som tilholdssted for flagermus.

Ad 5.4

Fra lokalplanens afgrænsning er der mulighed for en stiadgang der forbinder lokalplanområdet op til Slagelse Landevej.

Ad 5.5

Der er i dag anlagt 27 p-pladser, hvoraf 1 p-plads er forbeholdt til handicappede.

5.2 Veje

Vejadgangen er udlagt som privat fællesvej. I forbindelse med indkørsel fra og til Borgergade, skal der være et vejudlæg på mindst 7,5 meter og vejen skal anlægges i mindst 5,5 m.

Ind- og udkørsel til Borgergade skal være vinkelret. Vejprojektet skal godkendes af Slagelse Kommunes Vejmyndighed.

Anlæg mellem kørevej og udlæg til blød trafik skal adskilles, jf. § 9.4.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER**5.4 Stier**

Der skal sikres adgang til og fra stien der ligger parallelt med institutionens private fællesvej. Adgang er eksisterende i dag og er placeret i lokalplanområdets sydøstlige del. Stiadgangen fremgår af bilag 2.

PARKERING**5.5 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på bilag 2.

Indenfor lokalplanområdet skal der i forbindelse med udvidelse af antallet af børn, for hver 5. barn anlægges 1 p-plads.

5.6 Cykelparkering

Der skal reserveres plads til cykelparkering.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.8 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.9 Vendeplads

Der skal sikres nødvendigt areal for at større biler kan vende indenfor vejudlægget. Vendeplads kan anlægges som vist i princippet på bilag 2.

5.10 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med fast belægning på baggrund af et udarbejdet vejprojekt, der skal godkendes af Slagelse Kommunes Vejmyndighed.

5.11 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale: Grus eller anden permeabel belægning.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke foregå synligt men kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal fremstå i en mørk farve. Materialet/farven må ikke have refleksion eller genskin.

Ad. 6.2

Glansskalaen må være fra 0 - 20.

Ad 6.3

Såfremt der er behov for f.eks. ventilationsafkast kan eksisterende skorstenspiber anvendes.

Ad 6.5

Såfremt solcelle anlæg skal placeres på tagflader, skal eventuelle anlæg og installationer placeres inden for tagfladen og integreres i bygningens arkitektur.

Ad 6.6

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret, hvilket betyder at lokalplanområdet skal håndtere alt regnvand indenfor ejendommen. Af hensyn til vandmiljøet må der ikke ske ud- eller afledning til områder udenfor lokalplanområdet.

Ad. 7.1

Bebyggelsens præcise placering reguleres af det til enhver tid gældende bygningsreglement.

6.3 Tekniske bygningsdele til områdets forsyning

Bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkluderne.

6.4 Affald

Der skal sikres de nødvendige arealer til opbevaring af affald. Affaldsskure eller -øer med opstilling af containere till storskrald og genbrugsmaterialer skal placeres, i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende affaldsbekendtgørelse.

6.5 Solcelle- og solvarmeanlæg

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

Der må ikke placeres eller opsættes solceller på det bevaringsværdige hovedhus.

Solcelleanlæg må placeres i terræn.

6.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes SK Forsynings kloakledning og i øvrigt overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på bilag 2.

Ad. 7.2

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Ad. 7.3

Kan benyttes i forbindelse med nybyggeri og når der er behov for at gå tørskoet mellem funktioner/bygninger, f.eks. til en liggehal.

Ad. 7.4

Sekundære bygninger er redskabsskure, cykelskure, drivhuse, læskure, legehuse og andre mindre bygninger på maksimalt 50 m².

Sekundær bebyggelse kan placeres udenfor byggefeltet men indenfor lokalplanområdet afhængig af institutionens behov.

Ad 8.1

En eventuel tilladelse til en eller flere af disse ændringer gives som en dispensation fra lokalplanen.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse, læskure, legehuse og andre mindre, sekundære bygninger under 50 m² må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres i vejareal.

7.3 Forbindelsesbygninger

Eventuelle forbindelsesbygninger skal placeres indenfor byggefeltet, som vist på bilag 2.

OMFANG**7.4 Byggefelter**

Der kan inden for bilag 2 byggefeltet opføres 800 m².

Mindre sekundær bebyggelse, må opføres uden for byggefeltet.

7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 60 %.

Hvis der sokkeludstykket kan der dispenseres for bebyggelsesprocenten.

7.6 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage.

7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 12,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

BEVARINGSVÆRDIG EJENDOM**8.1 Bevaring**

Ad 8.2

En eventuel tilladelse til en eller flere af disse ændringer gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk. Der bliver foretaget nabo høring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboers interesse.

Ad 8.3

Det bevaringsværdige stuehus vestligste gavl har mange detaljer i murværket, der skal sikres bevaret.



Det tidligere stuehus er bevaringsværdigt. Stuehuset må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden Slagelse Kommunes bygningsmyndighed har meddelt tilladelse.

Det bevaringsværdige stuehus er vist på bilag 2.

8.2 Bevaring

Bevaringsværdig bebyggelse må ikke ændres for så vidt angår:

- Etablering af nye vinduer
- Udskiftning af vinduer, tage og døre
- Ændring af skorstenspiber
- Ændring af farver på facade, vinduer eller døre
- Etablering af ovenlysvinduer
- Udvendig isolering på facader og gavle
- Skiltning og opsætning af markiser

8.3 Bevaring af bygningsdetaljer

Eksisterende udsmykning af facaden som friser, gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer samt etageadskillelse skal bevares.

8.4 Tilbygninger og/eller mellembygninger der bygges til eller på det bevaringsværdige stuehus

Nye bygninger skal udføres i lette materialer, såsom glas eller træ. Disse bygninger kan opføres op til hovedhuset, men ikke bygges ind i det bevaringsværdige hovedhus facade eller konstruktioner.

Ad. 8.6

Institutionens hovedbygninger hvor der sker primært ophold skal fremstå og opleves som tungt byggeri, herunder murede. Facader må dog godt brydes af mindre facadepartier der består af andet materiale, herunder eksempelvis glas, træ etc. I forbindelse med mellembygninger kan der f.eks. vælges andet materiale.

Ad 8.7

Bestemmelsen skal sikre, at bygningerne imellem indgår i et harmonisk sammenspil.

Ad 8.8

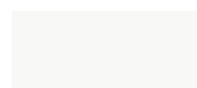
Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Kridt



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dodenkopf



Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)



Grønjord



Kromoxydgrøn



Varm grå

FACADER
8.5 Facader

Ny bebyggelse skal harmonere med det eksisterende stuehus og institutionens sidebygning, så den samlede bebyggelse fremstår som en samlet arkitektonisk helhed.

8.6 Facader

Udvendige facader skal fremstå med pudsede, fildsede eller vandskurede teglsten.

Mindre facadepartier kan bestå af andet materiale.

Sekundær bebyggelse kan bestå af andet materiale.

8.7 Gesimser

Ny bebyggelse indenfor byggefeltene skal følge de eksisterende bygningers udformning af gesimser. Bestemmelsen gælder kun tungt muret byggeri.

FARVER
8.8 Farver

Facader bør kalkes. Hvis dette ikke er muligt bør der anvendes en silikatmaling. Maling skal være af en diffusionsåben type.

Facaderne på hovedbygninger skal holdes i kridt hvid eller med varm grå farve. Dog kan mindre facadepartier fremstå i andre dæmpede jordfarver.

Facader på forbindelsesbygninger kan fremstå i dæmpede jordfarver, f.eks. umbra. Forbindelsesbygning kan også være af glas. I så fald skal konstruktionen og evt. rammer holdes i hvid eller mørk farve der ikke er reflekterende og med maks. glansværdi på 5.

Facader på sekundær bebyggelse skal fremtræde i dæmpede jordfarver. Såfremt der er tale om integreret legereskab, kan der fraviges mht. valg af farve.

Udvendigt træbeklædning skal fremstå i mørke dæmpede jordfarver eller i træets naturlige farve. Der må ikke benyttes trykimprægneret træ, hvor det er udvendigt synligt indenfor lokalplanområdet.

Såfremt der benyttes trykimprægneret træ udvendigt i bebyggelsen, skal træet males i en dæmpede jordfarve.

Ad. 8.12

Forbindelsesbygninger kan være nødvendige overdækninger, liggehal eller lignende nødvendige opholdsrum til institutionsbrug.

Sekundær bygninger kan være cykelskur, legehus og lignende mindre bygninger placeret udenfor byggefeltet på bilag 2.

Ad 8.13

Glanskalaen på teglen må være fra 0 -10 (mat). Solceller er ikke et tagmateriale. Såfremt solceller vil blive udviklet som tagmateriale vil solcellerne være undtaget af bestemmelsen.

Ad 8.14

Tagbeklædning kan f.eks. være Sedumtage eller anden form for beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

Vinduer og døre skal males i dæmpede jordfarver.

8.9 Farver, sokler

Sokler på hovedbygning skal fremstå sort, som f.eks. Oxydsort (varm farve)

VINDUER

8.10 Vinduer

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

8.11 Vinduer, det bevaringsværdige stuehus

Vinduer skal udføres med rammer og karme af træ, der må males med en dækkende maling.

TAGE

8.12 Tagform og -hældning

Tage skal udføres som et ligesidet symmetrisk saddeltag med en hældning på mellem 40 og 45 grader i forhold til det vandrette plan.

Undtaget er forbindelsesbygninger og sekundære bygninger, hvor lokalplan ikke stiller krav til hældning på tag.

8.13 Tagmaterialer,

Tagbeklædning skal udføres med rød lertegl, af typen mat vingeteglsten med et gammelt dansk profil.

8.14 Tagmaterialer, mellem- og sekundære bygninger

Tagbeklædningen må bestå af andre materialer, der dog ikke er reflekterende eller skinnende. Her gælder samme krav til methed som på tagmaterialer på hovedbygninger. Glas er dog undtaget kravet.

Ad. 8.18

Såfremt der er tale om almindelig vedligehold er det ikke et krav, at genskabe skorstenspiben.



Eksempel på en skorstenspipe

8.15 Tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres som enkeltsiddende tagvinduer. Vinduer skal ligge i tagfladen og placeres mindst 3 tagsten ind i tagfladen. Tagvinduer må ikke overstige en bredde på 0,90 m.

8.16 Kviste

Kviste må ikke etableres.

8.17 Skorstene

Skorstenspiber skal fremstå med pudsede flader i samme farve som facademuren. Skorstene skal integreres i tagfladen og placeres i tagryggen.

8.18 Skorstene, bevaringsværdige hovedhus

Det bevaringsværdige hovedhus skorstene må ikke fjernes. Såfremt der skal ske restaurering, skal skorstenspiber udføres til et mere oprindeligt udseende, herunder:

- Fortrinsvis at sidde midt over tagryggen,
- Fortrinsvis at have et kvadratisk tværsnit eller, når den indeholder flere rør, at være lidt bredere på langs af taget,
- Skal bestå af tre led: en bredere sokkel, et slankere skaft og en afsluttende, udkraget gesims,
- Soklen bør altid gå op til to-tre skifter over tagryggen,
- At have skjult inddækning,
- Skorstenspiben skal som ydermure fremstå kalket i farven hvid,

Ad. 8.19

Ved behov skal kun forstås i relation til tilgængelighed, sikring af bløde trafikanter indenfor lokalplanområdet samt et eventuelt henvisningsskilt placeret ved vej (Borgergade).

Kommerciel skiltning vil aldrig være tilladt.

Ad. 8.20

Her bør det nøje overvejes hvorvidt der er et sådan behov.

Ad 9.1

Træerne ved Borgergade der står parrallet med adgangsvejen er hjemsted for flagermus og træerne og skal derfor ikke kun fastholdes ud fra et æstetisk hensyn.

Ad 9.3**SKILTE****8.19 Skilte**

Institutionen må skilte efter behov.

Skiltning og reklamering skal begrænses i videst muligt omfang. Institutionen kan opsætte et henvisningsskilt ud til Borgergade. Et evt. skilt skal godkendes af Slagelse Kommune inden opsætning.

8.20 Facadeskilt

Facadeskilt må ikke være større end 0,4 m x 5,5 m (højde x bredde) og skal udføres i løse bogstaver.

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Skiltning på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING (BEVARING)**9.1 Bevaringsværdig beplantning**

En del af institutionens udeopholdsareal har skovpræg, der skal sikres bevaret, jf. bilag 2. Beplantning skal ske med træer af hjemmehørende arter. Arterne fremgår af bilag 3.

BEPLANTNING**9.2 Haven til den oprinde gårdbolig (det bevaringsværdige stuehus)**

Arealet skal fastholdes som have. Udeopholdsarealet kan suppleres med frugttræer og -buske.

9.3 Fælles friarealer, beplantning og indretning

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, belægninger og beplantning er vist.

Ad. 9.4

Der kan være en fordel ved at placere bløde trafikanter væk fra biler (eks. på anden side af rækken med træer). Endvidere kan det naturlige terrænspring udnyttes.

Den eksisterende træække parallelt med adgangsvejen er vurderet af kommunen som tilholdssted for flagermus.

Ad. 9.5

Et grønt præg betyder, at parkeringsflader kan anlægges med græsarmeringssten, beplantede bede, buske, afskærmende beplantning etc.

Ad. 9.6

Hegn skal bestå af blandet træer og buske der består af hjemmehørende arter.

Ad 9.7

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tilagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Slagelse Kommunes bygningsmyndighed.

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 af hjemmehørende arter udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

9.4 Stamvej, beplantning

Der skal være beplantning med hjemmehørende arter parallelt med adgangsvej i form af enkeltstående træer.

Etablering skal ske i samråd med kommunens byggeri- og vejmyndighed.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.5 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg der suppleres med opstammede træer. Beplantning skal ske med hjemmehørende arter.

HEGN

9.6 Hegn

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 fuldt udvokset, dog maks. 2 m.

TERRÆNREGULERING

9.7 Terrænregulering

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

9.8 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, lift eller lignende foranstaltning.

OPHOLDSAREALER

9.9 Fælles friarealer

Der udlægges fælles friarealer som vist på bilag 2.

Det er muligt at placere sekundær bebyggelse eller anlæg på arealerne når de understøtter udeopholds arealerne.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.10 Fællesarealer, legeplads

På fællesarealerne må indrettes og anlægges legepladser med legeredskaber efter behov.

9.11 Lyskilder

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

Parkeringsareal og adgangsvej må have sit "eget design".

9.12 Lyskilder indenfor lokalplanområdet (vejareal undtaget), størrelse

Belysning skal ske med pullert. Lyskilder må maksimalt have en højde på 0,9 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.13 Lyskilder på vej- og parkeringsareal, størrelse

Belysning skal ske i henhold til vejmyndighedens godkendelse. Belysning skal dog gives et ensartet udseende. Standere og amature til belysning skal fremstå i en metal der holdes i en mat mørk farve.

9.14 Renovation

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

9.15 Regnvand

Afledning af regnvand skal håndteres indenfor lokalplanens område.

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 Kommunes bygningsmyndighed står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad 9.14

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald/husholdningsaffald.

Ad 9.16

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

Såfremt en sådan løsning vælges bør der tænkes på udformning og placering af hensyn til sikkerheden (børn må ikke kunne falde i).

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- 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.

9.16 Regnvand, bassin

Friarealer skal anlægges, så de egner sig til nedsivning af regnvand.

Der må anlægges regnvandsbassin som en lille sø, der kan bidrage til nedsivning af vand og udvikles som biotop.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Vejadgang, såfremt der sker udvidelse af børneantal

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen, etablering af træer samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.2 og § 9.4, § 9.5 og § 9.6.

10.2 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der er ikke pligt til oprettelse af grundejerforening inden for lokalplanområdets afgrænsning.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan LP 1072 Daginstitution på Vejsgården i Vemmelev

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan LP 1206 ophæves lokalplan nr. 1072, Daginstitution på Vejsgården i Vemmelev, tinglyst den 22. marts 2010, i sin helhed.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende 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 udstykses, 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.

Ad 13.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation

kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

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

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

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

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1206

Lokalplan 1206 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. april 2020.

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 1206's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanlægningen igangsættes på baggrund af konkrete ønsker om bedre mulighed for udvikelse og tilpasning af funktionerne i den kommunale daginstitution Nygården.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1072, Daginstitution på Vejsgården i Vemmelev, vedtaget marts 2010. Lokalplanen fastlægger området's anvendelse til offentlige formål (daginstitution) og sætter retningslinjer for placering, omfang og udseende af bebyggelse samt indretning af friarealer. Over tid har det dog vist sig, at lokalplan 1072 ikke giver de muligheder for



Institutionens nuværende institutionsbyggeri

udvidelser og tilpasninger af bygninger og friarealer, som ønskes i den daglige drift – særligt på grund af lokalplanens regulering af hvor på ejendommen, der må bebygges. Lokalplanen er desuden formuleret på en måde, der ikke rummer mulighed for dispensation. For eksempel en overdækning ved ind- og udgangen til legeområdet, som sikrer børnene skygge og læ under udendørs ophold.

Formål

Der ønskes en ny lokalplan, som viderefører den overordnede hensigt og formålet fra den nuværende lokalplan. Dvs. at fastlægge rammer for områdets anvendelse til integreret daginstitution, som sikrer en god sammenhæng mellem de forskellige dele af bebyggelsen og en hensigtsmæssig disponering af friarealerne.

Herudover er der for en ny lokalplan ønske om:

- Større fleksibilitet i mulighederne for opførelse af småbygninger, overdækninger mm., som har tilknytning til anvendelsen af legeområde og udendørs funktioner.
- Fastholdelse af udvidelsesmulighed på op til 800 m² (byggefelt).
- Opdateret disponering af friarealerne på ejendommen, som fortsat skal anvendes til hhv. legeområde, parkeringsarealer og tilkørsel/adgangsvej.

Den nye lokalplan skal fortsat have fokus på at sikre et godt samspil mellem ny og eksisterende bebyggelse, herunder bevaringsværdierne i det ældre stuehus, samt at bevare den grønne karakter i udearealerne.

Indhold

Lokalplan 1206 giver mulighed for at udvide den eksisterende integreret institutions bygningsmasse med op til 800 m². Dertil bliver det muligt for institutionen, at opføre det nødvendige antal småbygninger (sekundære bygninger op til 50 m²) udenfor lokalplanens byggefelt.

Når institutionen er fuldt udbygget, kan den rumme op til 150 børn.

Den integrerede institution vejbetjenes fra Borberggade ad eksisterende vejadgang placeret i lokalplanens østlige del af lokalplanområdet.

Hovedbygningen er bevaringsværdig og det tidligere stuehus til en tidligere større landbrugs-ejendom (Vejsgården). Stuehuset er den eneste af den gamle gårds bygninger der er bevaret.



Eksisterende mindre sekundær bygning i tilknytning til udearealet med skovkarakter

Stuehuset er opført i 1920 og består i en hvidkalket ejendom i 2½ etage og et rødt vingeteglstens tag i gammel dansk profil.

Udformning af institutionsbyggeri skal ske som tungt byggeri og med symmetrisk ligebenet tagkonstruktion. Mødet mellem overkant facade og tagfod skal ske med gesimsløsning. Hvorimod der ikke stilles krav i lokalplanen til udformning af de sekundære bygninger.

Institutionsbyggeriets udvendige facader skal fremstå med pudsede, fildede eller vandskurede teglsten i en hvid kalkfarve. Mindre facadepartier kan bestå af andet materiale.

Tagbeklædning på institutionsbyggeri skal udføres med rød lertegl, af typen mat vingeteglsten med et gammelt dansk profil.

På forbindelses- og sekundære bygninger, såsom ligestue, redskabsskure, cykelskure, legehuse, drivhuse og andre mindre bygninger må facaderne udføres i andre dæmpede jordfarver. Tagbeklædningens form og materiale er der ikke krav til. Der må dog ikke benyttes reflekterende eller skinnende tagmaterialer.

Lokalplanområdets afgræsning mod nord løber parallel med Borgergade. Mod øst ligger et større boligområde bestående af primært parcelhusbebyggelse. Mod vest og syd grænser lokalplanen ud til det åbne land.

Der er etableret støjvold fra nærmeste virksomhed til Borgergade. Volden løber parallelt med lokalplanens nordlige afgræsning og dækker det meste. Volden er beplantet med træer og buske. Friholdt for jordvold er den gamle landbrugsejendoms have, hvor der i stedet er et par større solitære træer placeret i skel. Træerne er suppleret med få buske. Denne beplantning kan med fordel suppleres hvor ved beplantningen vil danne en fin og sikker afgræsning for institutionen ud mod den trafikerede vej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Institutionen har gennem flere år været eksisterende og betjener en del af Vemmelev by samt et større opland. Institutionen indgår i et område, der i kommuneplanen er udlagt til boligområde. I henhold til retningslinjerne skal udnyttelse af overfladevand så vidt det er muligt indgå som et rekreativt element.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 17.B12 og 17.B13, hvorom gælder:

For 17.B13 gælder:

Plannummer: 17.B13

Rammenavn: Boligformål

Anvendelse generelt: boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

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

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

For 17.B12 gælder:

Plannummer: 17.B12

Rammenavn: Boligformål

Anvendelse generelt: boligområde

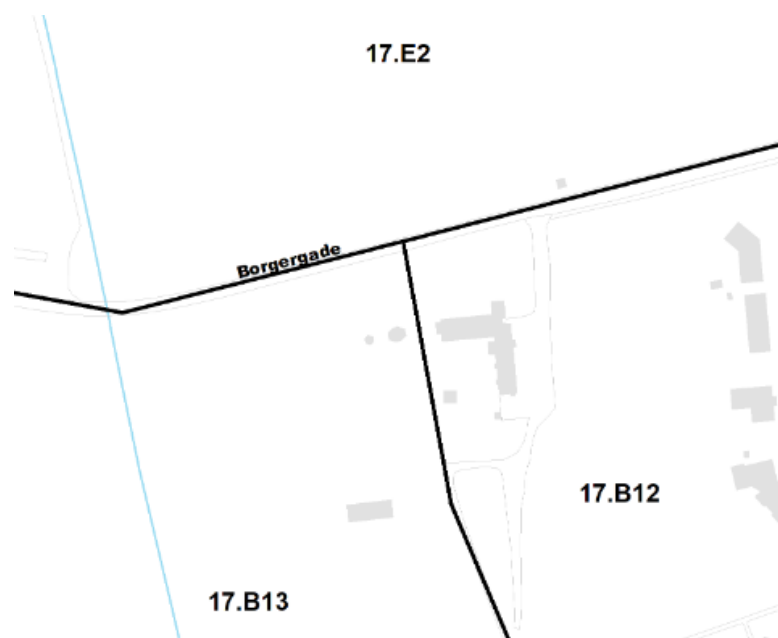
Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

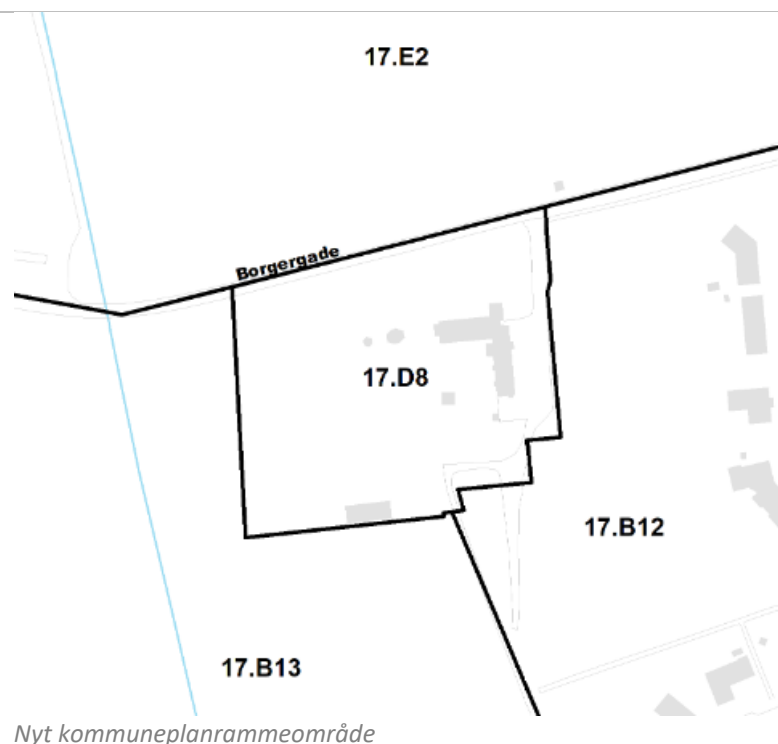
Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Maks. etageantal og højde: 1½ etage



Kommuneplanrammeområdet som det ser ud inden lokalplanlægningen



Lokalplan 1206 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 17.B12 og 17.B13, idet ejendommen i dag ligger indenfor to eksisterende boligrammer og i forbindelse med lokalplanlægningen rettes dette forhold da institutionen får sit eget rammeområde i form af en ramme til offentlige formål. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 26 – Planlægning for børneinstitutionen Nygården, Vemmelev.

Udover en anvendelse til offentligt formål vil det nye rammeområde sikre institutionen en bebyggelsesprocent for institutionen på maksimalt 60 for lokalplanområdet som helhed. Endvidere vil det maksimale etageantal og højde være 2½ etage og 12,5 meter.

Der er gennemført en idéfase fra den 1. marts 2019 til den 29. marts 2019. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 36.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan 1206 skal erstatte den gældende Lokalplan 1072 fordi den nuværende lokalplan ikke giver institutionen mulighed for at bygge mindre bygninger uden for byggefeltene. Lokalplan 1073 ophæves i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af LP 1206.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Vejmyndigheden

Vej- og parkeringsprojekter skal planlægges og disponeres efter en samlet plan der skal godkendes af Vejmyndigheden.

Bygningsmyndigheden

Det bevaringsværdige stuehus må ikke ændres, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden forudgående tilladelse fra bygningsmyndigheden,

Terrænregulering på +/- 0,50 m skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Forsyning

I området er der udlagt naturgas. Der er dog igen pligt til tilslutning og lokalplanområdet er derfor under individuel varmforsyning.

Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes renovationsregulativer for henholdsvis erhvervsaffald og husholdningsaffald.

Spildevandsplan

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet skal overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret, hvilket betyder at regnvand skal håndteres indenfor egne matrikler.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdets større træer er bevaringsværdige i henhold til artsbekendtgørelsen da de er typiske levesteder for flagermus.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdets daginstitution har eksisteret siden 2004. Inden da var ejendommen en stor gård til et større landbrug. Nu er kun det bevaringsværdige stuehus bevaret. Lokalplanområdet ligger i dag ud til det åbne land mod syd og vest, der dog vil kunne lokalplanlægges for boligbebyggelse. Lokalplanområdet grænser mod øst op til et nyere boligkvarter. Mod nord ligger Borberggade.

Trafikale forhold

Institutionen er beliggende ud til Borberggade, der fungerer som en transitvej gennem Vemmelev by. Desuden ligger institutionen ca. 500 m fra motorvejen samt større landevejsnet.

Kollektiv trafikbetjening

Der er gode busforbindelser til både Korsør og Slagelse.

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. 10z, Tjæreby by, Tårnborg

Tinglyst: den 19.01.2009

Titel: Deklaration om naturgasledning.

Påtaleberettiget: er den til enhver tid værende ledningsejer.

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 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 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.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller drikkevandsinteresser. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Naturbeskyttelse

Flere træer indenfor lokalplanområdet er levesteder for flagermus. På den baggrund bliver træerne bevaringsværdige i henhold til artsbekendtgørelsen, jf. lov om naturbeskyttelse.

Fredning og bevaring

Det oprindelige hovedhus til Vejsgården er bevaringsværdig. Bygningen må ikke nedrives og må kun ændre udseende såfremt kommunens bygningsmyndighed har meddelt tilladelse.

Bevaringsværdige er også de eksisterende store træer ud mod Borgergade og op langs med adgangsvejen til institutionen. Træerne må ikke fældes eller beskæres uden kommunens myndighedstilladelse.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning og er beliggende i et planlagt spildevandskloakeret område. I den forbindelse skal institutionen selv håndtere regnvandsafledning.

Regnvandshåndtering

Regnvand beholdes i det lokale miljø og regnvandsafledningen skal som udgangspunkt optræde som et rekreativt element. Regnvandet skal altså behandles lokalt på egen grund til faskiner eller lign.

Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Slagelse Kommune.

Der tages stilling til den konkrete afledning af regnvand gennem en eventuel byggeansøgning. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos SK Forsyning.

Slagelse Kommune er myndighed på spildevandsområdet.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Ledningsanlæg, naturgasledning

Der løber en distributionsledning indenfor lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Ledningen løber parallelt med Borgergade. Der må ikke ske anlæg eller byggeri indenfor et 4 meter bredt bælte omkring ledningens midte.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til individuel opvarmning. Området er forsynet med naturgas.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens 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 skal sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet er registreret følgende:

Nyere tids interesser

Den eksisterende institution er bygget på resterne af den tidligere Vejsgården, hvoraf kun be-liggenheden en bygning og enkelte større træer i haven vidner. Derudover er der ikke synlige spor fra den store gård.

Lokalplanforslaget ændrer ikke på dette forhold.

Arkæologi/jordfund

Vores kontrol i arkiverne viser, at der mod nord, nordøst og øst på alle arkæologisk forunder-søgte arealer er konstateret områder med arkæologiske interesser, primært bebyggelser fra jernalder. Mod øst kendes også landbebyggelse fra tidlig middelalder og mod nord desuden fra stenalderen. Dette gælder også det endnu ikke arkæologisk færdigundersøgte areal på indu-striområdet mod nord, hvor endnu ikke er foretaget jordarbejder efter forundersøgelserne. In-denfor lokalplanområdet ligger eller har alle områder ligget terrænreguleret eller mod bebyg-gelser fra den tidligere gård jf. ældre kort. Som tidligere udtalt jf. museumslovens §25 til Sla-gelse kommune for den del af området, der ikke er berørt af støjvolden (SVM.P861) vurderer museet at der ikke er fare for at ødelægge væsentlige arkæologiske interesser på lokalplanare-alet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

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

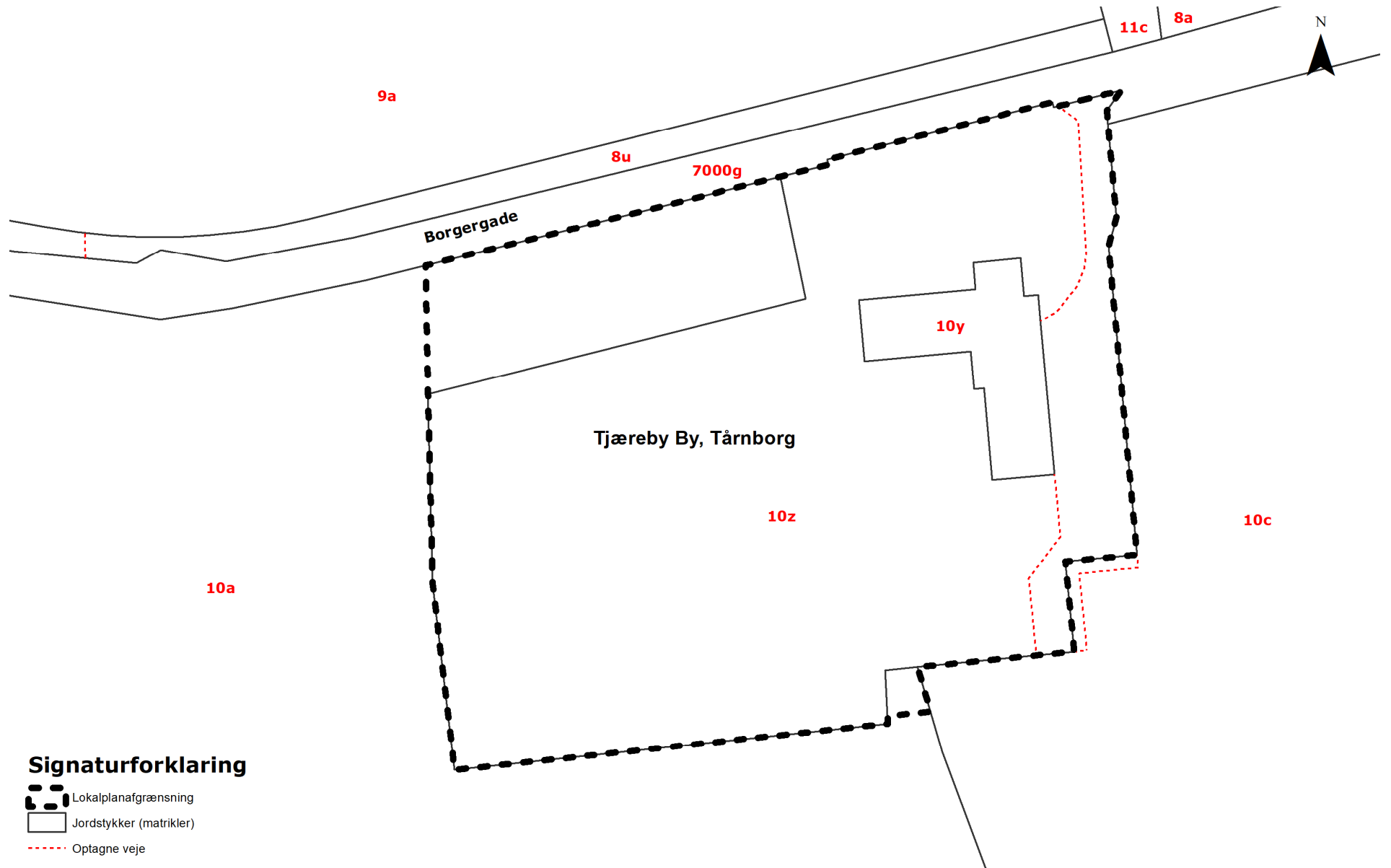
Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

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

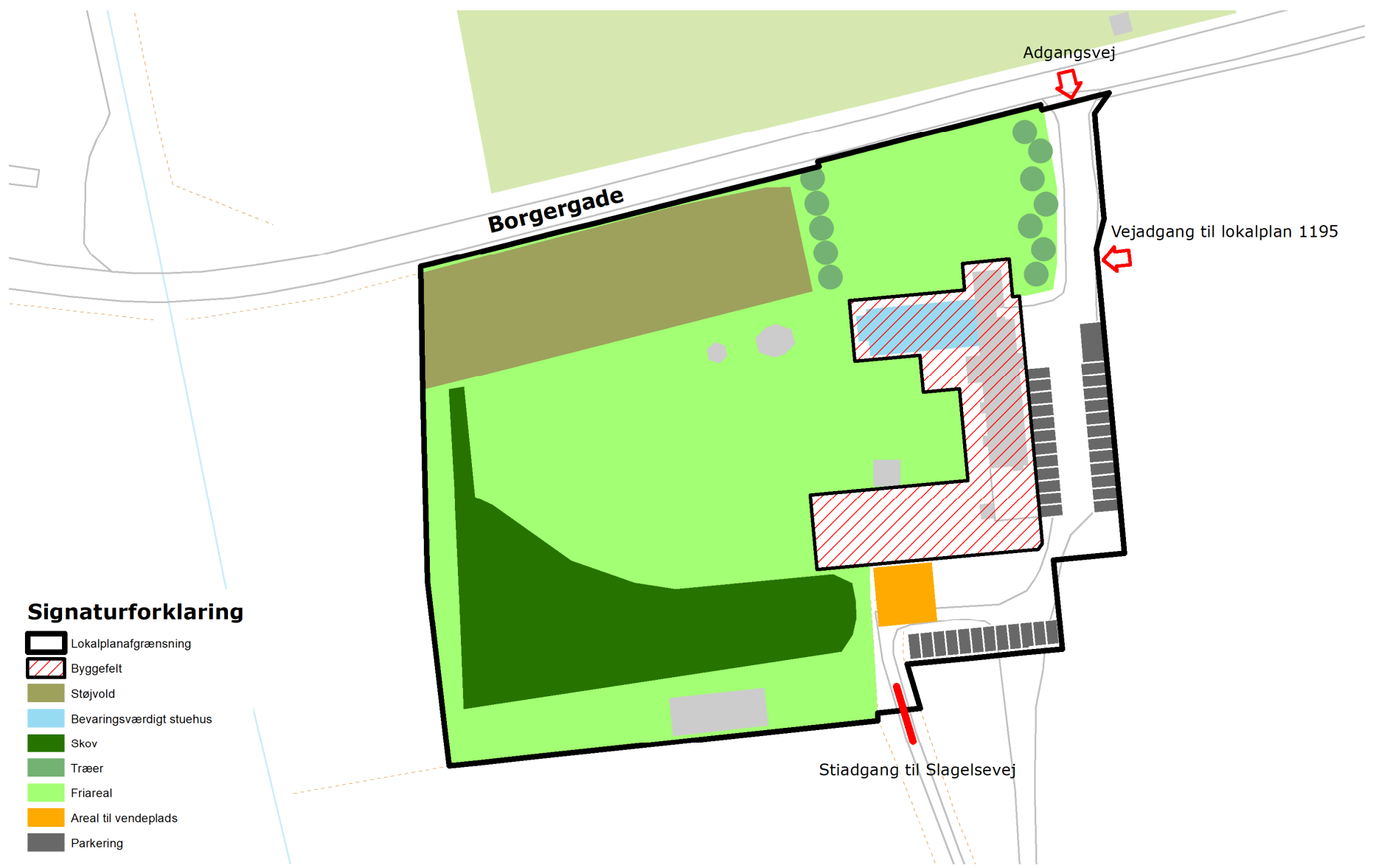
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Slagelse Kommune har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at institutionen er eksisterende og at der er det nødvendige areal til en rimelig udvidelse. Desuden er institutionen placeret for sig selv, hvor et større adgangsareal med parkering adskiller institutionen fra nærmeste boligområde. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

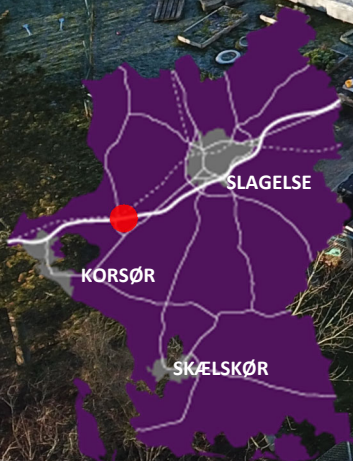
- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Støjvold
- Bevaringsværdigt stuehus
- Skov
- Træer
- Friareal
- Areal til vendeplads
- Parkering

BILAG 3: BEPLANTNING

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



SLAGELSE
KOMMUNE



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26

KOMMUNEPLAN 2017

PLANLÆGNING FOR
BØRNEINSTITUTIONEN NYGÅRDEN I VEMMELEV

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2020

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 20. december 2019 til den 14. februar 2020.

Slagelse Kommune har ikke modtaget høringssvar.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 10y og 10z, samt del af 10a, Tjæreby by, Tårnborg, beliggende i/på adressen Borgergade 153 A, B og C.

Formålet med dette kommuneplantillæg er, at ejendommen i dag ligger indenfor to eksisterende boliggrammer og i forbindelse med lokalplanlægningen rettes dette forhold til, at institutionen får sit eget rammeområde i form af en ramme til offentlige formål.

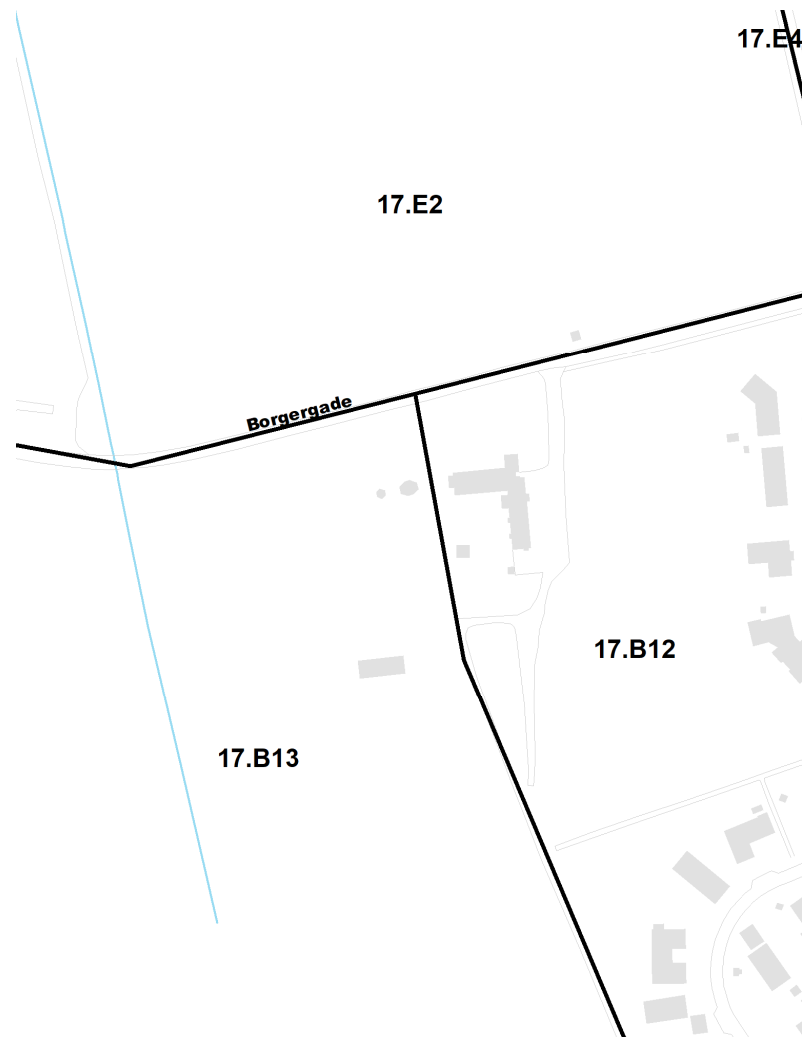
Bebyggelsesprocenten for institutionen vil maksimalt blive 60 for lokalplanområdet som helhed. Endvidere vil det maksimale etageantal og højde være 2½ etage og 12,5 meter.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 1. marts 2019 til den 29. marts 2019. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 17.B13 og 17.B12.

For 17.B13 gælder:

Plannummer: 17.B13

Rammenavn: Boligformål

Anvendelse generelt: boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

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

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser:

For 17.B12 gælder:

Plannummer: 17.B12

Rammenavn: Boligformål

Anvendelse generelt: boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

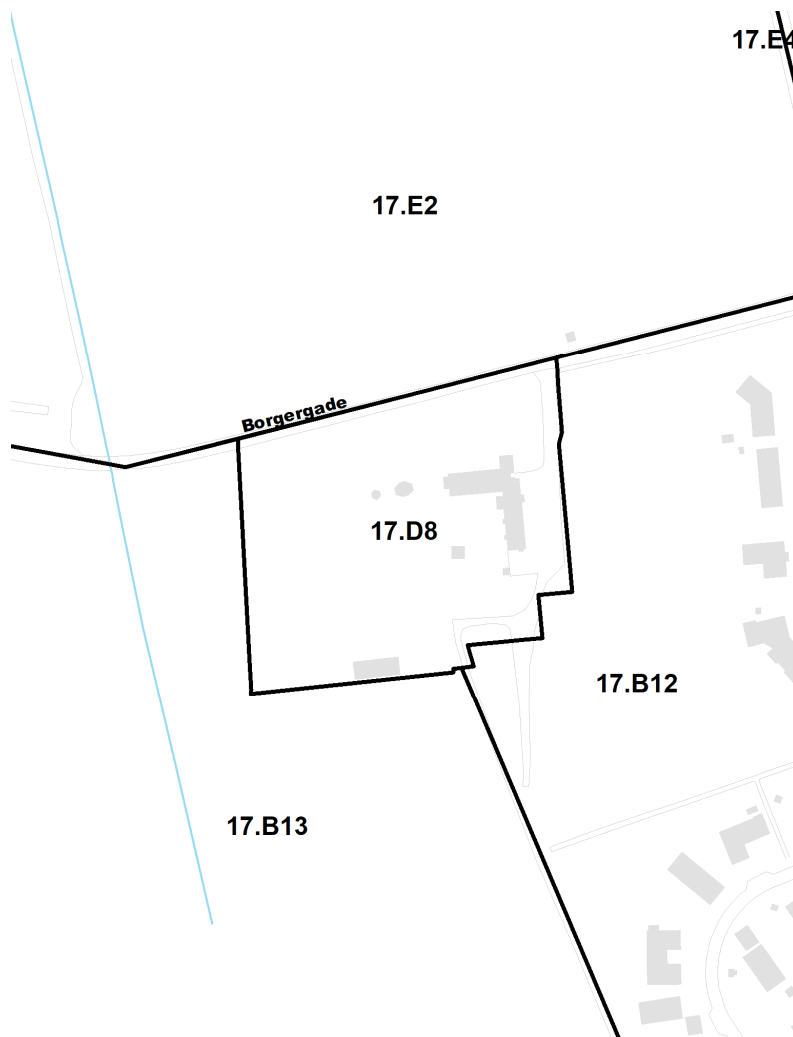
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser:



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til kun at omfatte den integreret børneinstitution.

For 17.D8 gælder:

Plannummer: 17.D8

Rammenavn: Offentlige formål

Anvendelse generelt: Offentlige formål

Anvendelse specifik: Integreret daginstitution

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60

Maks. etageantal og højde: 2½ etage og 12,5 meter

Øvrige bestemmelser:

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26

Kommuneplantillæg nr. 26 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. april 2020.