



SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1239

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 44

BOLIGER PÅ KALUNDBORGVEJ 83 I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan har til formål at muliggøre opførelsen af etageboliger i op til 2 etager på et areal mellem Kalundborgvej og Triangelvej i Slagelse nord. Lokalplanen giver med en bebyggelsesprocent på 50 mulighed for opførelse af boligbyggeri på 560 m² i 2 etager. Boligbebyggelsen vejbetjenes via Kalundborgvej.

Den nye lokalplan fastlægger en bebyggelsesplan for området samt retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering. Planen skal understøtte etablering af bo- og støttetilbud for unge over 18 med diagnoser som ASF, ADHD, OCD eller angst.

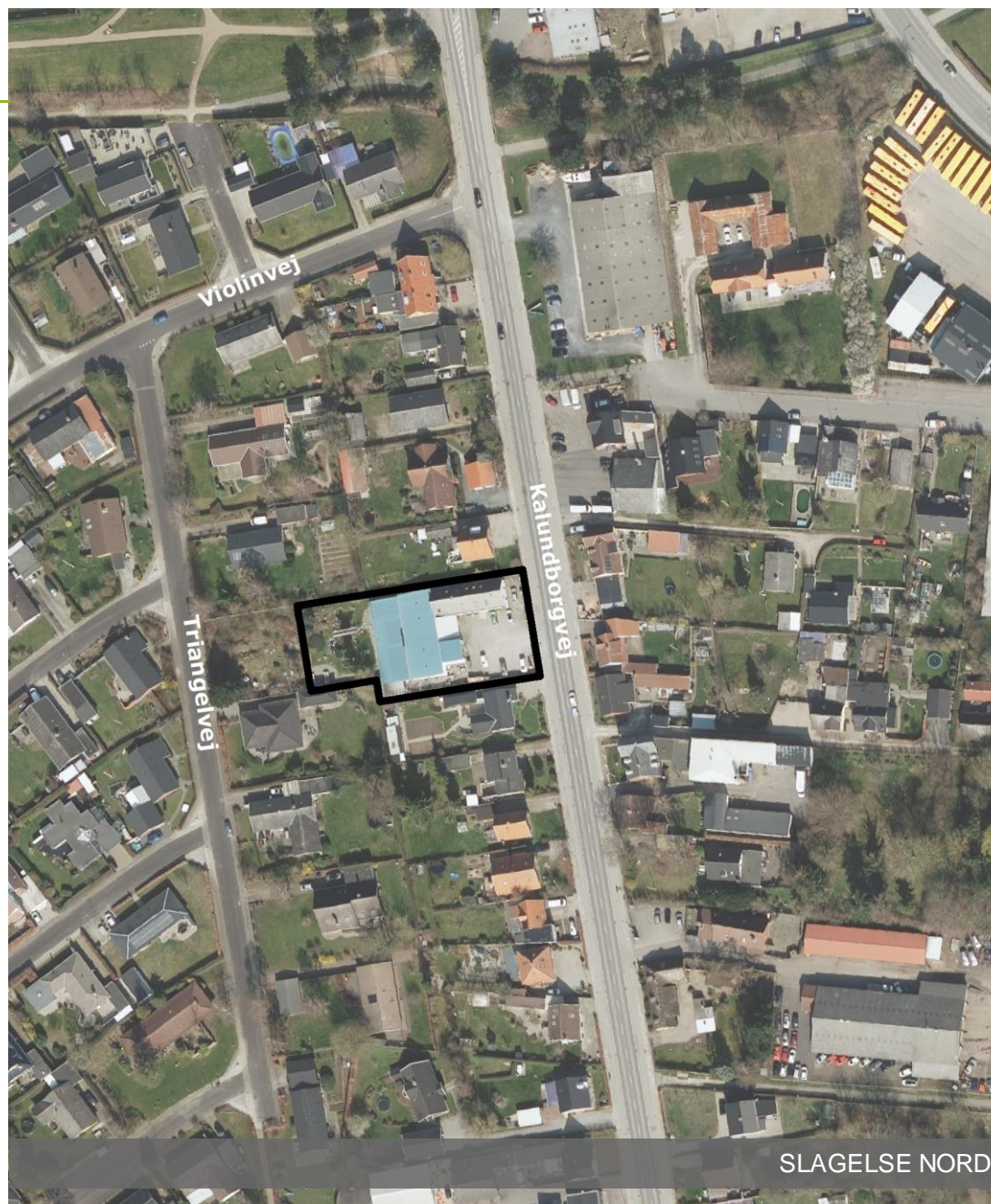
Den nye bebyggelse består af op til 12 boliger i 2 etager med tilknyttede parkeringspladser og rekreative friarealer. Eksisterende administrationsbygning kan fastholdes eller omdannes til maks. 2 boliger.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 4. september 2020 til den 30. oktober 2020.

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

- § 7.3 vedr. bygningsfremspring er blevet ændret. Der kan ikke etableres bygningsfremspring på etagebebyggelsens vest-, nord- og østvendte facade.
- § 9.3 er blevet ændret. Det eksisterende hegn i skel må hermed genetableres.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM.....	2
INDLEDNING.....	3
§ 1 FORMÅL.....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	5
§ 4 Udstykning.....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG.....	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	7
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	13
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	14
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1239.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT	26
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	27
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	28
BILAG 4: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 44	29

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag. Billedet er taget fra modsatte side af Kalundborgvej (2020).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 sikre, at der er rekreative opholdsarealer inden for lokalplanområdet,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Holmstrup, Slagelse Jorder

6au og del af 6ev

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til etageboligformål. Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet, markeret på kortbilag 2, må anvendes til administration af ejendommen, fællesfaciliteter og beboelse (maks. 2 boliger).

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Kalundborgvej som vist på kortbilag 2.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

PARKERING

5.3 Parkering

Der skal udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende normer for udlæg af parkeringspladser:

- 1,5 p-pladser pr. etagebolig.
- 1 p-plads pr. 50 m² administrationsareal.

Minimum 10 parkeringspladser skal anlægges som forudsætning for ibrugtagning.

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m. og i en længde af min. 5 m.

5.4 Cykelparkering

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

5.5 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal én parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap. Handicapparkeringspladser skal udlægges i en bredde af min. 4,5 m og i en længde af 8 m.

Handicapparkeringspladsen placeres så nær beboelsesbygning som muligt.

Ad 5.6

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

BEFÆSTELSE**5.6 Befæstelse**

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

5.7 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal befæstes med enten parkgrus, græsarmering eller græsarmeringssten i beton.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Kloakering

Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING**7.1 Byggefelt**

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2. Byggefeltet er udformet således, at det er placeret 27 m fra skel mod vej og 2,5 m fra de resterende skel.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 10 m² må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 0,5 m.

7.3 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som svalegange må tilbage-/fremrykkes op til 1 m fra facaden. Der må ikke fremrykkes bygningsdele på etagebebyggelsens nord-, øst- og vestvendte facader.

OMFANG**7.4 Bebyggelsesprocent**

Ad 7.5

Beregning af etagearealet sker efter det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal.

For udnyttelige tagetager medregnes alene det areal, hvor den lodrette afstand fra gulv til ydersiden af taget er mere end 1,5 meter.

Ad 8.1

Udvalgte jordfarver. De viste farver er fra jordfarveskalaen.

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for lokalplanområdet som helhed.

7.5 Etager

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

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 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

FARVER

8.1 Farver

Facader må males i hvid eller i udvalgte jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver. De udvalgte jordfarver kan ses til venstre.



Ad 8.6

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

Ad 8.7

Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

FACADER

8.2 Facader

Facader skal udføres som teglsten i blank mur eller med pudset overflade.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. i glas og træ.

TAGE

8.4 Tagform

Tage skal udføres, så de fremstår som visuelt flade tage fra offentlig vej. De må udføres nedfældet med en hældning på maksimalt 5° i forhold til det vandrette plan.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, skure og andre lignende småbygninger kan have en anden hældning end boligbebyggelsen.

8.6 Tagmaterialer

Tagbelægning på tage med en hældning på 0-20° skal udføres som sedumtage/grønne tage, i tagpap, zinkplader eller i andre typer af metalplader.

8.7 Solceller

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

Solceller kan nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.8 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 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.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.2 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealet skal omgives af et støjhegn, der fremstår med beplantet overflade, eller med levende hegn og kan suppleres med opstammede træer.

HEGN

9.3 Hegn

Hegn i skel skal fremstå som levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let hegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 2 m.

Eksisterende fast hegn kan fastholdes og må genetableres.

Ad 9.1

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

For at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan det blive nødvendigt at etablere en form for afskærmning rundt om opholdsarealerne. Det er dog vigtigt, at disse ikke fremstår som en hård barriere mellem arealerne, hvorfor den valgte afskærmning (støjhegn) skal fremstå med levende beplantning.

Ad 9.5

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

Ad 9.9

Dette er af hensyn til helhedsindtrykket i lokalplanområdet.

9.4 Hegn, opholdsarealer

Der må rundt om opholdsarealer opsættes støjhegn i maks. 2 meters højde. Støjhegnene skal fremstå med levende beplantning.

TERRÆNREGULERING

9.5 Terrænregulering

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

9.6 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.7 Fælles friareal

Der skal udlægges fælles friareal for hele lokalplanområdet, svarende til minimum 20 % af grundarealet.

9.8 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Oplagring er dog tilladt i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer. Desuden er oplag og containere tilladte på byggegrunde i det omfang, det er nødvendigt for byggeriets opførelse.

9.9 Befæstelse, friarealer

På friarealerne må maks. 10 % af grundarealet befæstes.

Ad 9.10

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

Ad 9.11

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

Ad 9.14

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger.

Ad 9.16

Et forsinkelsesbassin 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.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.10 Renovation**

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation. Placering af affaldsskur kan ses på kortbilag 2.

9.11 Fælles friareal, inventar

Inventar (bænke, skraldespande mv.) på friarealet, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

9.12 Lyskilder

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

9.13 Lyskilder, parkering

Lyskilder ved lokalplanområdets parkeringsplads skal være ens inden for hele lokalplanområdet. Belysningsarmaturer må have en maks. højde på 1,2 meter. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet.

9.14 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund.

9.15 Regnvand, parkering

Parkeringsarealerne skal befæstes med parkgrus, græsarmering eller andet materiale, der giver mulighed for en kombination af fordampning og nedsivning til et forsinkelsesbassin under parkeringsarealet. Der må fra forsinkelsesbassinet ikke kunne ske nedsivning.

9.16 Regnvand

Regnvand skal fordampes eller forsinkes på egen grund. Regnvand skal ledes til forsinkelsesbassin, hvorfra der er etableret tilslutning til det fælles kloaknet. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på den fælles kloakering.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der til bebyggelsen er etableret separatkloakering, som skal tilsluttes fællesledningen på Kalundborgvej.

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

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

10.4 Regnvand

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

10.5 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før 10 parkeringspladser er anlagt.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 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. 1157 af 1. juli 2020).

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.

Ad 12.2

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. 20, 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.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1239

Lokalplan 1239 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 14. december 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 som udgangspunkt i 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 1239's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejers side om at etablere ny boligbebyggelse ved Kalundborgvej i den nordlige del af Slagelse. Ejendommen anvendes i dag til erhverv, men vil med nærværende lokalplan få ændret anvendelse til boligformål. Lokalplan 1239 med tilhørende kommuneplantillæg danner grundlag for, at området kan få ny anvendelse, og at der inden for lokalplanområdet kan etableres etagebebyggelse i op til to etager.

Omdannelsen understøtter endvidere Slagelse Kommunes bestræbelser på at bringe arealer i spil, hvor udtjente erhvervsområder med fordel kan omdannes til boligformål og bidrage til fortættede og forbedrede bymiljøer.

Formål

Formålet med lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg er at fastlægge rammerne for en boligbebyggelse i op til to etager.

Lokalplanen skal endvidere fastlægge bestemmelser, som kan sikre, at ny etagebebyggelse kan understøtte etablering og administration af støttetilbud for unge med diagnoser såsom ASF, ADHD, OCD eller angst. Hertil skal lokalplanen fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold og sikre, at der er rekreative opholdsarealer inden for lokalplanområdet.

Indhold

Lokalplanområdet ligger ved Kalundborgvej 83 i den nordlige del af Slagelse og indgår i et eksisterende boligområde.

Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan for ny etagebebyggelse i op til to etager med fladt tag. Bebyggelsen, der planlægges for, består af 12 boliger, som er trukket tilbage fra Kalundborgvej tillige med en eksisterende bebyggelse, der skal fungere som dels bolig og dels som administration.

Ny bebyggelse skal udføres i energioptimerende materialer, hvor facaden på den ny bebyggelse skal fremstå pudset eller som blank mur. Adgang til 1. sal skal ske via svalegang. På bebyggelsernes tagkonstruktion må der etableres solceller.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kalundborgvej. Anlæg af 10 parkeringspladser er forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse. Inden for lokalplanområdet anlægges et rekreativt grønt friareal indrettet med borde og bænke, som kan indbyde til ophold samt mulighed for fællesaktiviteter. Regnvand håndteres inden for lokalplanområdet, idet regnvandet ledes til et forsikelsesbassin under parkeringsarealer, hvorfra der er etableret tilslutning til det fælles kloaknet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

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

1.2.6 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

10.3.1 Forhold vedrørende parkering i købstæderne skal overholde Slagelse Kommunes Parkeeringsstrategi.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B2, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B2

Rammenavn: Instrumentkvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 50 for området som helhed for tæt lav

Maks. etageantal og højde: 1,5 etage

Lokalplan 1239 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2B2, idet der planlægges for en etagebolig på maksimalt to etager med en bebyggelsesprocent på 50 for området som helhed. Der er derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 44

Med kommuneplantillægget ændres kommuneplanrammen, så den giver mulighed for etagebyggeri i op til to etager med en bebyggelsesprocent på 50 for området som helhed.

Kommuneplantillægget er at finde på side 29.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA
KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet ligger i et boligområde. De omkringliggende huse er overvejende murstenshuse i 1,5 etage med saddeltag. Øst for lokalplanområdet ligger også boligbebyggelse, der er flankeret af lettere erhverv. Inden for lokalplanområdet findes eksisterende erhvervsejendomme, der er bygget sammen. En realisering af boligprojektet forudsætter derfor, at bebyggelsen, der er trukket tilbage fra Kalundborgvej, nedrives.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kalundborgvej, der fungerer som en indfaldsvej til Slagelse.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet busbetjenes, på tidspunktet for lokalplanforslagets vedtagelse, af ruten 430R, der går via Kalundborgvej. Afstanden fra lokalplanområdet til busstoppestedet er under 100 meter.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet hører under skoledistriktet for Marievangsskolen, som er beliggende ved Holmstrupvej, 1,8 kilometer sydvest for lokalplanområdet. På Gadekærvej og Gyldenløvesgade, sydvest og syd for lokalplanområdet, findes private daginstitutioner, mens der øst for lokalplanområdet på Valbyvej findes et kommunal daginstitutionstilbud.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er beliggende i et boligområde med nærhed til lagunen og tilstødende boligområder med flere grønne arealer. Inden for lokalplanområdet vil der blive etableret rekreative opholdsarealer.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafrænsningen:

Matr.nr. 6au, Holmstrup Slagelse Jorder

Tinglyst: 22.11.73

Titel: Byggelinjer

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune,

Bestemmelse og byggelinjer for hovedlandevej 125, Slagelse – Kalundborg. Byggelinjerne er beliggende i en afstand af 12 meter fra vejens midte, hvortil der skal lægges 2 gange en evt. højdeforskel + 1,0 meter.

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.

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

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

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.

Lokalplanområdets placering ud til Kalundborgvej kan medføre, at de nye boliger og de planlagte opholdsarealer påføres trafikstøj, der ligger over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Lokalplanen stiller derfor krav om, at det, forud for ibrugtagning af boligerne, skal sikres, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes. Lokalplanen giver mulighed for, at både parkeringsarealer og opholdsarealer kan afskærmes med støjhegn med levende beplantning, så det sikres, at de vejledende grænseværdier kan overholdes. Særligt for opholdsarealerne er det vigtigt at vælge en afskærmende foranstaltning, der kan indgå som et forskønnende element i boligbebyggelsen.

JORDFORURENING

Området ligger inden for områdeklassificeret område for let forurennet jord. Eventuel bortskaffelse af overskudsjord fra området, ved opførelse af projektet, skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune.

Jf. § 72b i Lov om forurennet jord skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller, at der er etableret en varig fast belægning.

Såfremt der under opførelse af projektet, konstateres en forurening af jorden skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes jf. § 71 i LFJ.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes fælleskloakering. Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning A/S.

Regnvandshåndtering

For regnvand gælder, at alle nye tilledninger og forøgelse af eksisterende tilledninger fra bebyggede og befæstede områder, herunder veje, til det offentlige kloaksystem, som udgangspunkt skal reduceres til naturlig afstrømning svarende til 2 l/s/ha.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Varmeplanlægning

Området er omfattet af godkendt kollektiv varmforsyning med naturgas, og området er i dag naturgasforsynet. I henhold til varmforsyningsloven skal det dog være muligt at etablere alternativ varmforsyning, hvis der er tale om en miljømæssig gevinst.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetilla-delse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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 ikke er registrerede fortidsminder. Mod øst synes der ud fra ortofoto ret klart foretaget markant forstyrrende indgreb. Museet har derfor ikke forventninger til, at grunden kan rumme forhold af væsentlig arkæologisk interesse.

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.

Ift. nyere tids interesser bemærkes det ydermere, at det er godt, at lokalplanforslaget lægger den nye bebyggelse bagerst på grunden, bevarer den eksisterende bebyggelse mod vejen for dermed at fastholde det tidstypiske udtryk, der fortæller om og viderefører den gradvise udbygning af Slagelse by.

Den nordlige indfaldsvej til Slagelse, Kalundborgvej, består på dette sted af grundmurede længehuse og stationsbyhuse med saddeltag fra tiden 1930-1950. Bygningerne er placeret enten med facade eller gavl ved vejen. Fotos fra Danmark set fra luften 1955 viser en tydelig indfaldsvejsstruktur med boliger og småerhverv i tilknytning til landlige omgivelser. Kalundborgvej 83 er ifølge FBB opført i 1944.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND
Forten 10
4300 Holbæk
Tlf. 59 43 23 53
Arkæologi tlf. 25 52 83 83
E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

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

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening

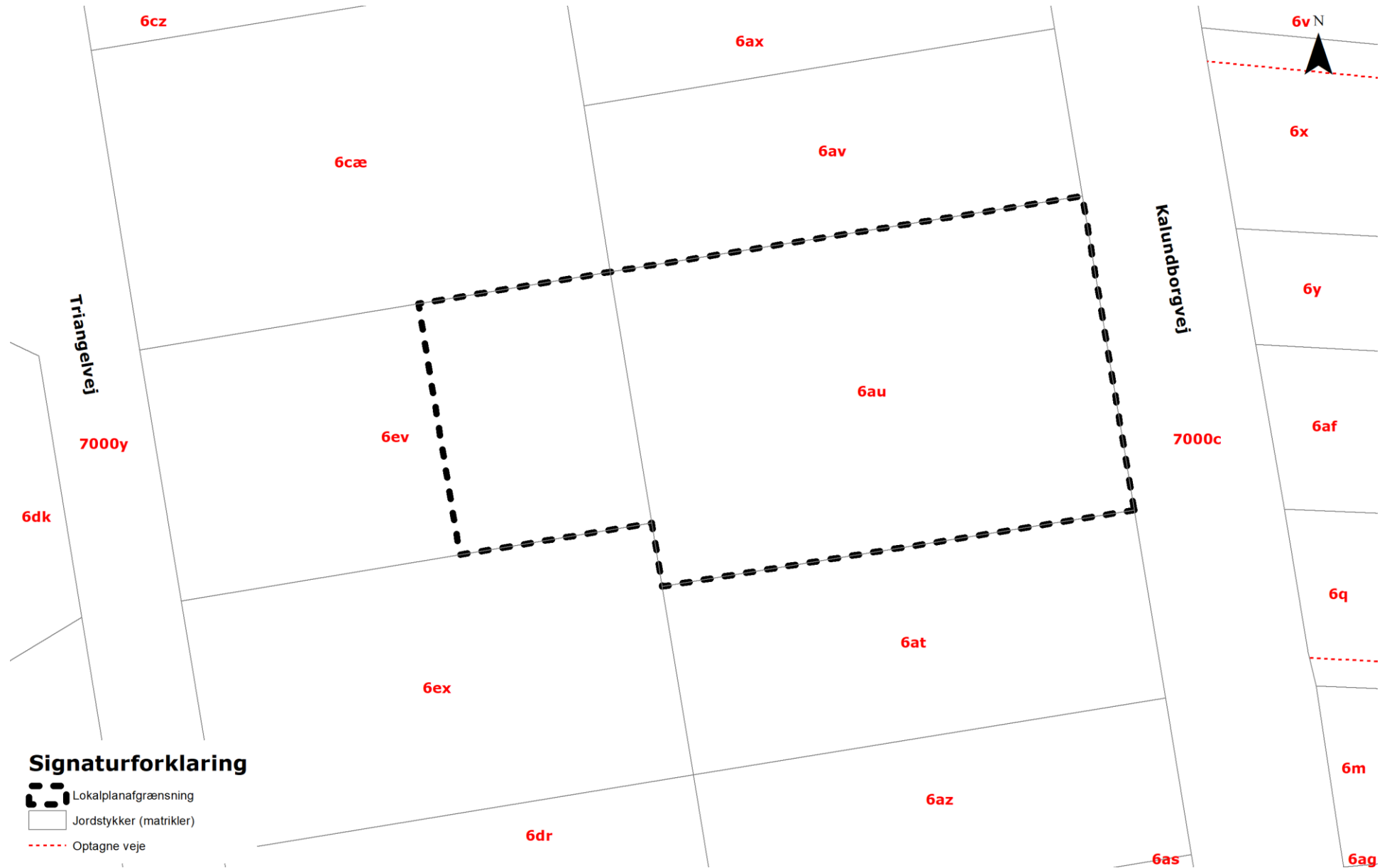
Det vurderes samlet, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, eftersom der er tale om et område af begrænset omfang og anvendelse, som ikke vurderes at ville få væsentlig indvirkning på miljøet og menneskers sundhed.

Dette hænger sammen med, at områdets anvendelse til boligformål ikke er i strid med anvendelsen for områder med særlige drikkevandsinteresse, at lokalplanen fastsætter krav om etablering af foranstaltninger vedrørende støjgener, og at lokalplanen tilvejebringer bestemmelser i forhold til etablering af løsninger for håndtering af regnvand.

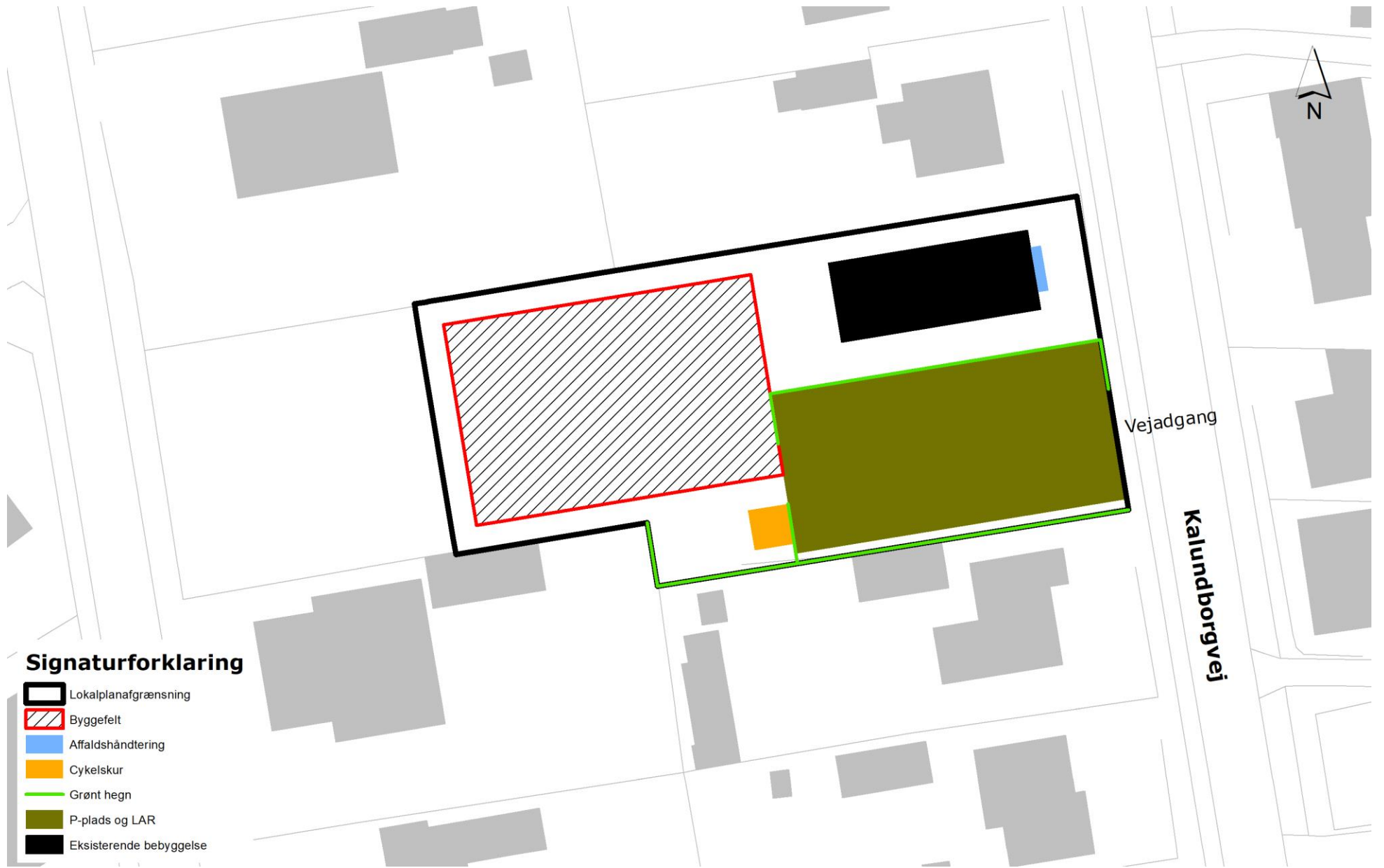
Der er derfor ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det i henhold til miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering for Forslag til lokalplan 1239, Boliger på Kalundborgvej 83 i Slagelse.

BILAG 1: MATRIKELKORT



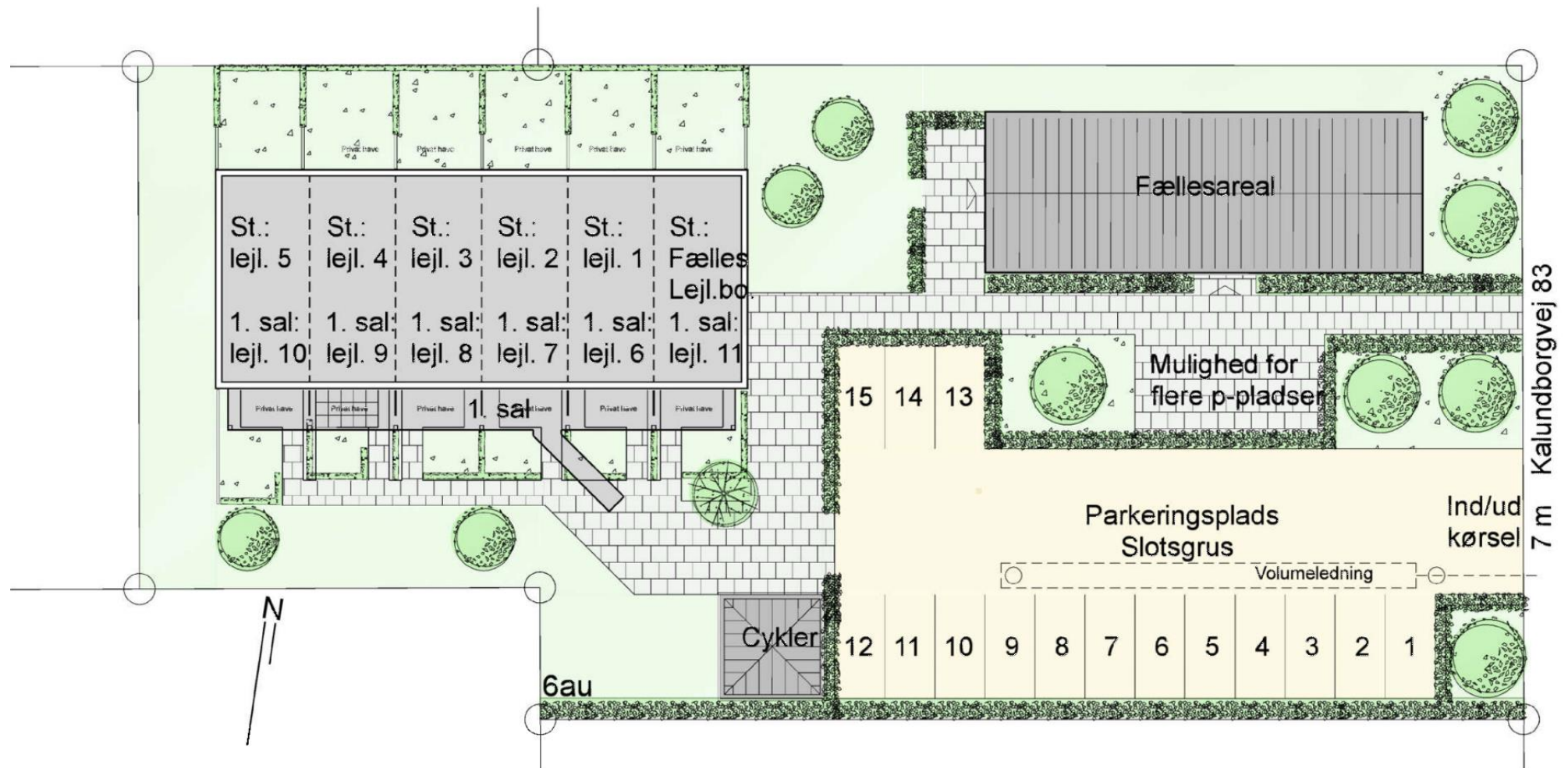
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Byggefelt
-  Affaldshåndtering
-  Cykelskur
-  Grønt hegn
-  P-plads og LAR
-  Eksisterende bebyggelse

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





SLAGELSE
KOMMUNE



SLAGELSE

KORSØR

SKÆLSKØR

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 44

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 4. september 2020 til den 30. oktober 2020.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 30. oktober 2020.

Materialet skal sendes til:

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 4. september 2020 til den 30. oktober 2020.

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

- Der er foretaget en ændring i ordlyden i tekstafsnittet vedr. kommuneplantillæggets område og formål med henblik på at undgå sproglige misforståelser
- Der er foretaget en tilføjelse vedr. bygningshøjde til kommuneplantillæggets nye rammebestemmelser. Med tilføjelsen fastsættes en bygningshøjde på 8,5 meter.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 6au og del af matr. nr. 6ev beliggende på Kalundborgvej 83 i den nordlige del af Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at fastsætte en maksimal bebyggelsesprocent og ændre det maksimale etageantal fra 1,5 til 2 etager.

FOROFFENTLIGHED

Pligten til at gennemføre en forudgående offentlighedsfase gælder ikke, hvor planforslaget kun fordrer mindre ændringer i kommuneplanens rammedel. Ændringerne strider ikke imod kommuneplanens hovedprincipper, hvorfor der ikke er gennemført en foroffentlighedsfase.

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.

Området er beliggende i byzone. En ændring af rammen inden for byzonen vil efter Slagelse Kommunes vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering.

Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

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

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse. Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig negativ indvirkning på miljøet, hvorfor der er truffet beslutning om ikke at miljøvurdere planen.

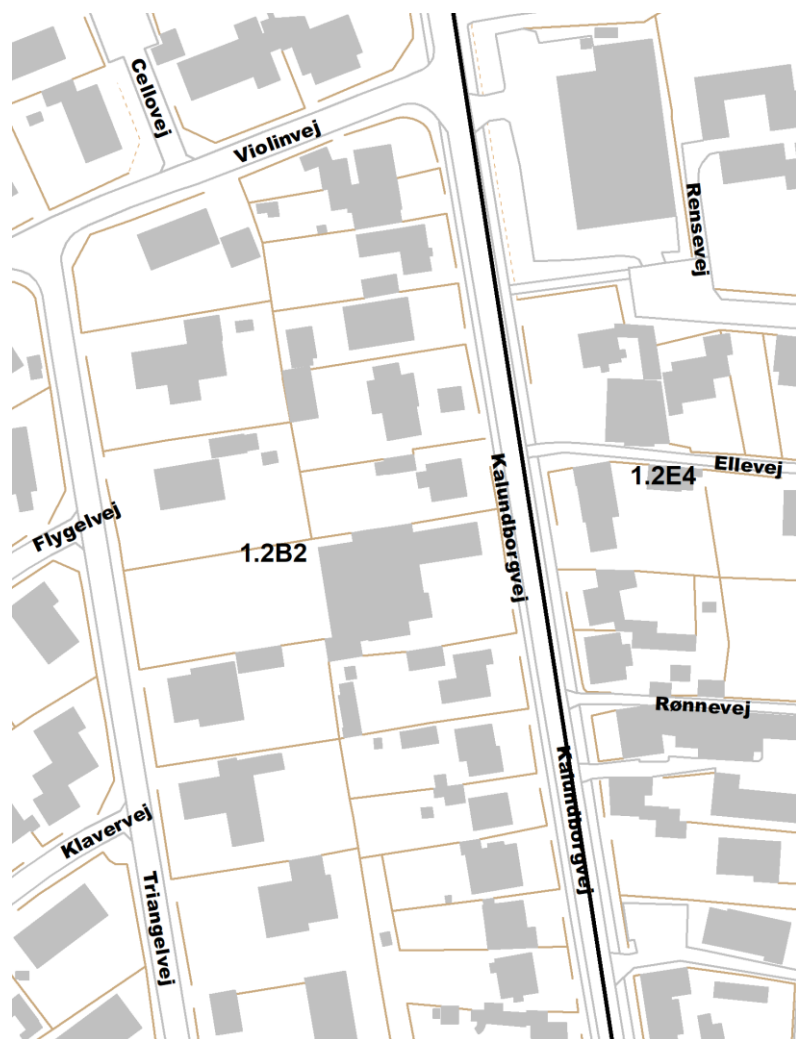
Sammenfatning af miljøvurderingsscreening

Det vurderes samlet, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, eftersom der er tale om et område af begrænset omfang og anvendelse, som ikke vurderes at ville få væsentlig indvirkning på miljøet og menneskers sundhed.

Dette hænger sammen med, at områdets anvendelse til boligformål ikke er i strid med anvendelsen for områder med særlige drikkevandsinteresse, at lokalplanen fastsætter krav om etablering af foranstaltninger vedrørende støjgener, og at lokalplanen tilvejebringer bestemmelser i forhold til etablering af løsning for håndtering af regnvand.

Der er derfor ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det i henhold til miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering for Forslag til lokalplan 1239, Boliger på Kalundborgvej 83 i Slagelse.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2B2.

For 1.2B2 gælder:

Plannummer: 1.2B2

Rammenavn: Instrumentkvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

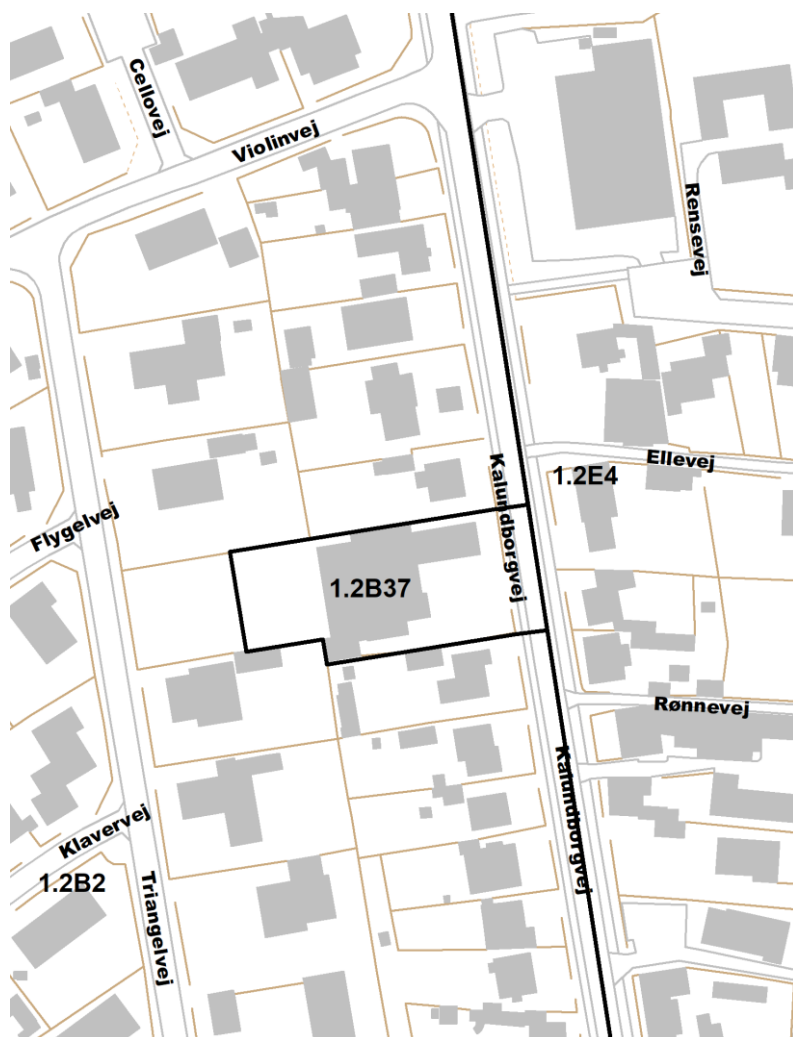
Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 50 for området som helhed for tæt lav

Maks. etageantal og højde: 1,5 etage



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme, der kun omfatter lokalplanområdet.

For 1.2B37 gælder:

Plannummer: 1.2B37

Rammenavn: Botilbud Kalundborgvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 i 8,5 meter.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 44

Kommuneplantillæg nr. 44 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 14. december 2020.