

LOKALPLAN NR. 1221 FORSLAG

BOLIGBEBYGGELSE PÅ ROSENKILDEVEJ 99 I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af seks tæt-lav boliger. Boligerne opføres som rækkehuse i op til 1½ plan med mindre private haver og et fælles friareal mod syd. Der vil være to parkeringspladser pr. bolig og området vil blive vejbetjent fra Rosenkildevej via en overkørsel.

Denne boligtype vil være særligt attraktiv for seniorer og mindre børnefamilier, da boligerne vil være vedligeholdelses lette med stor tilgængelighed. Lokalplanområdet grænser op til Tidselbjerg og indgår derfor i en større byudvikling, der skal sikre et bredt boligtilbud i Slagelse.

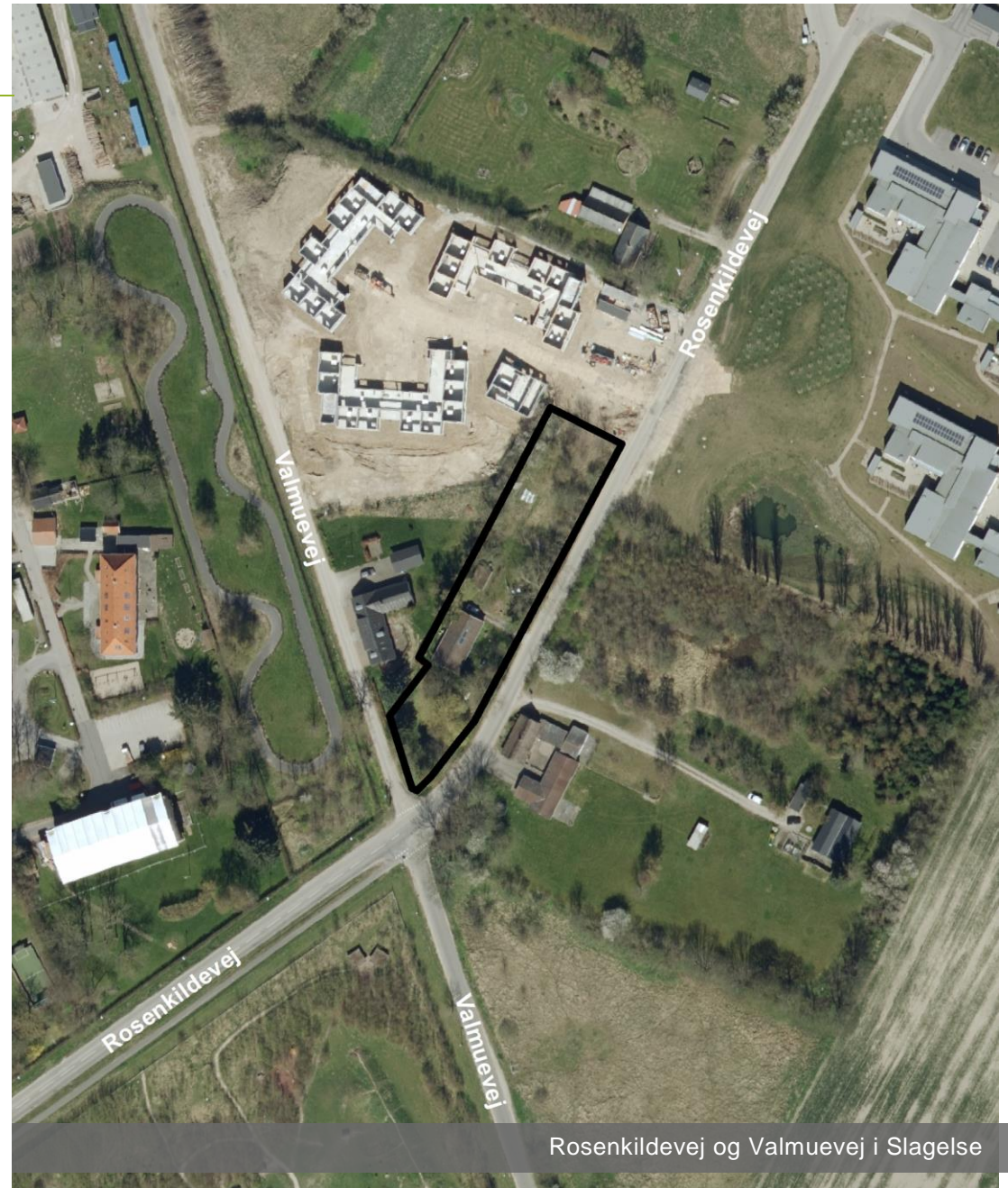
OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 26. juni 2020 til den 4. september 2020.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 4. september 2020.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
 Rådhuspladsen 11
 4200 Slagelse
 E-mail: plan@slagelse.dk



Rosenkildevej og Valmuevej i Slagelse

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	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	8
9 UBEBYGGEDE AREALER.....	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	12
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	12
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1221.....	15
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	16
BILAG 1: MATRIKELKORT	25
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	26
BILAG 3: JORDFARVESKALAEN	27
BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE.....	28
BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING.....	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.



Området i dag. Foto til venstre: kig langs Rosenkildevej mod sydvest.

Foto til højre: kig mod nordøst fra krydset mellem Valmuevej og Rosenkildevej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, fri-arealer, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at fastlægge principielle bestemmelser for den nye bebyggelses udseende og arkitektur,
- 1.4 at sikre udlæg til vej og stiforløb samt grønne arealer.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

89b

samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles friarealer.

3.2 Erhverv i bolig

I lokalplanområdet må der drives virksomhed til erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- at virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er tilstede på ejendommen.

§ 4 Udstykning

4.1 Grundstørrelse

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m² inkl. andel af fællesareal.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Rosenkildevej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1

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

Ad 5.6

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

Ad 5.7

Dette er af hensyn til oversigtsforholdene i krydset mellem Rosenkildevej og Valmuevej. Den nærmeste kørebane er henholdsvis Rosenkildevej mod øst og Valmuevej mod syd.

STIER
5.3 Stier

Der udlægges adgangstier til boligerne parallelt med Rosenkildevej som vist på kortbilag 2.

PARKERING
5.4 Parkering

Der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig, som skal etableres i et samlet parkeringsområde, som vist på bilag 2.

5.5 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringsanlæg skal 1 parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap. Handicapparkeringspladsen skal have en størrelse på 4,5 × 8,0 m, så den kan anvendes af minibusser med lift bagpå.

5.6 Befæstelse

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

5.7 Oversigtsareal

Der fastlægges et oversigtsareal langs Rosenkildevej, som vist på kortbilag 2. Indenfor området må beplantning, bebyggelse og andre objekter som skilte mm. ikke overstige 0,5 m, målt fra nærmeste kørebane kant.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

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

Ad 7.1

Til hver bolig skal der etableres et udhus som vist på kortbilag 2.

Ad 8.1

Jordfarveskalaen er vedlagt som bilag 3.

Ad 8.2

Indgangspartier eller mindre bygningsfremspring eller indrykninger i facaden.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %. Grundenes andel i fællesarealet kan medtages ved beregning af bebyggelsesprocent.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 ½ etage.

7.5 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.

7.6 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m fra niveauplan til facadens skæring med tagfladen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facader skal fremstå i teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx træ.

Ad 8.5

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

Ad 8.6

Det betyder, at kviste skal udføres i samme farver som taget eller facaden samt i materialer, der ikke adskiller sig i udtryk fra resten af byggeriet.

Ad 8.7

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

TAGE

8.3 Tagform

Tage skal udføres som saddeltage med en hældning på mellem 20 og 25 grader i forhold til det vandrette plan.

8.4 Taghældning, sekundære bygninger

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

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres i tegl, cement, stålplader, listet tagpap, skifer eller sedum.

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

8.6 Kviste

Kviste skal tilpasses bygningens arkitektur, materialer og farver og må maks. have samme bredde som vinduespartierne i facaden.

8.7 Solceller

Der må opsættes solceller på tage, såfremt de opsættes lige på og parallelt med tagfladen.

Solceller må ikke placeres på jorden eller på facaden.

SKILTE

8.8 Skilte

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

9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad 9.1

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning. En liste over egnskarakteristiske træer og buske er vedlagt som bilag 3.

Ad 9.2

Træerne skal sikres mod beskadigelse o.lign. dvs. der nær træerne ikke må ændres på jordforholdene og placeres tunge genstande. Det vil som udgangspunkt ikke være muligt at fælde træerne mm. de bliver ramt af sygdom, stærkt beskadigede og/eller udvikler sig til risiko-træer.

Ad 9.3

Dette er af hensyn til forsinkelse og fordampning af regnvand i området.

Ad 9.5

Dette er af hensyn til oversigtsforholdene i krydset mellem Rosenkildevej og Valmuevej.

OPHOLDSAREALER

9.1 Fælles friarealer

Der udlægges et fælles friarealer som vist på kortbilag 2.

Friarealet skal indrettes til ophold, fremstå grønne og beplantes med egnskarakteristiske træer og buske.

9.2 Bevaring af træer

Træer markeret på kortbilag 2 skal bevares. Træerne må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune. Såfremt et af træ fældes, skal det erstattes af et nyt af samme art.

9.3 Befæstelse, friarealer

På det fælles friareal må maks. 20 % af grundarealet befæstes.

HEGN

9.4 Hegn

Hegn i lokalplanplanområdets ydre skel skal være levende hegn.

Hegn i skel mod vest og nord skal have en højde af 1,8 m for at mindske indbliksgener.

Hegn i skel mod naboer indenfor lokalplansområdet kan etableres som levende eller fast hegn.

9.5 Hegn mod vej

Hegn i skel mod Rosenkildevej og Valmuevej skal være levende hegn og må maks. have en højde på 1 m jf. §5.7

Udenfor oversigtsarealerne må hegnets højde stige til 1,8 m.

TERRÆNREGULERING

Ad 9.6

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

Ad 9.9

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.11

Forsinkelse kan f.eks. via et nedgravet forsinkelsesbassin, gerne suppleret med regnvandsbede hvorfra regnvandet kan fordampe.

9.6 Terrænregulering

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

9.7 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.

9.8 Oplag forbudt

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
9.9 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 renovationsøer fremgår af kortbilag 2.

9.10 Lyskilder, størrelse

Det skal sikres, at lyskeglen på lyskilder er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Fritstående lyskilder må maksimalt have en højde på 1,2 m.

9.11 Regnvand

Afledning af regnvand skal føres til SK Forsynings regnvandsledning. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/red. ha, inden det kobles på regnvandsledning.

Generel kommentar

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

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

Ad. 11.1

Hvis der er mere end én grundejer skal der etableres en grundejerforening

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

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

10.3 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.

Fællesfriarealer og beplantning

Fællesfriarealer og beplantning i skel skal være anlagt og etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.1 og 9.4.

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden Slagelse Kommunes tilladelse.

11.4 Pligt

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

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, før der sker en udstykning af ejendommen. Det er ejer/ejere af ejendommen, der skal sikre oprettelsen.

11.6 Foreningens størrelse

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

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

13.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt

Ad 13.1

I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 13.2

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.

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

før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 26. juni 2020 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 26. juni 2021.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 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 1221

Lokalplan 1221 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. juni 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 1221's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet som lokalplangrundlag for opførelse af en mindre boligbebyggelse. Lokalplanområdet grænser op til Tidselbjerget ved krydset mellem Rosenkildevej og Valmuevej i den Nordlige del af Slagelse by. Dette område gennemgår en større byudvikling, der er med til at sikre et nyt og varieret boligtilbud til eksisterende borgere og tilflyttere i Slagelse kommune. Her opføres mange forskellige boligtyper; parcelhuse - med og uden private haver, almene boliger, plejeboliger, beskyttede boliger og tæt-lav boliger mm.

Lokalplan 1221 muliggør opførelsen af tæt-lav boliger, hvilket er en ideel boligtype for mindre husstande som små familier, par eller seniorer.

Formål

Lokalplan 1221 er udarbejdet som plangrundlag for en opførelsen af 6 nye tæt-lav boliger med mindre private haver tilknyttet samt et fælles opholdsareal og parkeringsareal. Lokalplanområdet er tilpasset den planlagte udvidelse af Rosenkildevej og Valmuevej.

Indhold

De 6 rækkehuse opføres i 1-1½ etage med en placering, der blandt andet sikrer at grundens mest karakteristiske træer kan bevares. Der vil være 2 parkeringspladser per bolig samt mindre private opholdsarealer. Mod syd etableres et fælles friareal, hvor der vil være plads til leg og andre aktiviteter, der er for pladskrævende til at foregå i bolighaverne. Forhaverne vil skabe en blød overgang mellem fællesarealerne og de private boliger. Mod vejkrydset for Rosenkildevej og Valmuevej friholdes området for bebyggelse, beplantning og andre elementer, som kan påvirke oversigtsforholdene i krydset.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

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

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

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

4.5.2 Kommune- og lokalplanlægningen bør forholde sig til den mulige risiko for høj grundvandsstand.

4.5.3 I områder med en sandsynlighed for høj grundvandsstand, bør grundvandsforholdene undersøges nærmere, inden der etableres bebyggelse og andre anlæg.

4.5.4 I områder med høj grundvandsstand bør håndteringen af regnvand ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B15 - Tidselbjerget, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B15

Rammenavn: Tidselbjerget

Anvendelse generelt: boligområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: Åben/lav maks. 8,5 m, tæt-lav maks. 10 m og etageboliger maks. 12 m.

Lokalplan 1221 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

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

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Der ligger en eksisterende beboelsesejendom indenfor lokalplanområdet som nedrives ved påbegyndelse af ny bebyggelse. Vest for grunden ligger nærmeste nabo, endnu en beboelsesejendom og mod nordvest ligger et beskyttet boligområde. Mod øst på modsatte side af Rosenkildevej, ligger Tidselbjerget, Slagelses bæredygtige bydel. De nærmeste matrikler er udbygget med boliger, og området vil forsat være under forandring de kommende år.

Trafikale forhold

Krydset mellem Valmuevej og Rosenkildevej planlægges omlagt således, at det tilpasses den øgede trafik i området, der de kommende år vil stige i takt med udbygningen af Tidselbjerget. Dette vil formentlig betyde at en mindre del af lokalplanområdet mod vejkrydset i fremtiden, kan blive eksproprieret af Slagelse Kommune for at skabe plads til denne omlægning. Derfor

friholdes den sydlige del af lokalplanområdet for bebyggelse og andre anlæg, og der udlægges et oversigtsareal i lokalplanen, som skal friholdes for beplantning i mere end 1 meters højde.

Lokalplan området vil blive vejbetjent fra Rosenkildevej via en enkelt overkørsel.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes ved lokalplanforslagets vedtagelse af rute 903 langs Rosenkildevej, der er omkring 200 m til nærmeste busstop og 2,2 km til Slagelse Station.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet tilhører Nymarkskolens skoledistrikt, derudover findes flere børneinstitutioner i nærområdet. Området ligger desuden i umiddelbar nærhed af Specialcenter Øst og plejecentret Blomstergården. Lokalplanområdet ligger i udkanten af Slagelse by og med adgang til købstadens faciliteter.

Landskabelige og rekreative forhold

I dag ligger lokalplanområdet i udkanten af Slagelse by i overgangen mellem by og land. Hele området gennemgår længerevarende byudvikling og fremstår i dag som en blanding af marker og nye boligbebyggelser. Der er cykel- og gå afstand til Nordhallens boldbaner og idrætsanlæg. I fremtiden vil de rekreative muligheder blive endnu flere da lokalplanområdet vil have let adgang til det planlagte naturstrøg på Tidselbjerget og cykelafstand til Nordskoven et af Slagelse Kommunes igangværende skovrejsningsprojekter.

Servitutter

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

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der 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 i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Forud for etablering af nybyggeri og andre anlæg bør grundejer undersøge grundvandsforholdene nærmere, da grundvandsstanden kan være høj i lokalplanområdet. I områder med høj grundvandsstand bør håndtering af regnvand ikke ske ved nedsivning via faskiner.

Natur

Slagelse Kommune har ikke kendskab til bilag IV arter eller andre beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er på den sydlige del tæt beplantet med træer. Flere vil skulle fældes i forbindelse med byggeri og for at sikre bedre oversigtsforhold i krydset mellem Rosenkildevej og Valmuevej, mens andre med fordel kan bevares for at give områdets udearealer karakter. Der

er særligt to træer på grunden som bør bevares: En stor pil, der står i den sydvestlige del af grunden og en stor eg, der står lige nordøst for pilen.

STØJFORHOLD

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet planlægges separatkloakeret, det vil sige, at regn- og spildevand skal separeres. Spildevand skal tilkobles spildevandskloak, og regnvand skal tilkobles regnvandskloak.

Regnvandshåndtering

Regnvand skal forsinkes inden det tilkobles SK Forsynings regnvandsledning for eksempel i regnvandsbede og/eller nedgravet regnvandsbassin.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for et område med fjernvarme og kan søge om at blive tilkøbt fjernvarmenettet.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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 Vestsjælland er kommet med følgende udtalelse om lokalområdet:

Nyere tids interesser:

Lokalplanforslaget indebærer nedrivning af ejendommen Rosenkildevej 99. Den er ifølge sagsoplysninger fra weblager.dk opført 1977 som parcelhus af Høm Typehuse. Det vurderes, at der ikke er nogen nyere tids bevaringsinteresser.

Rosenkildevej hed tidligere Gartnervej, og på matriklen blev 1949 opført et træhus, beboet af en arbejdsmand ved gartneriet. Træhuset blev nedrevet da parcelhuset, blev opført.

Arkæologi/jordfund:

Museum Vestsjælland og førhen Sydvestsjællands Museum har gennem årene haft en del større undersøgelser i dette område, dels i form af prøvegravninger og i to tilfælde med opfølgende egentlig arkæologisk udgravning.

Det aktuelle lokalplansareal støder således på tre til fire sider op til museets tidligere undersøgelsesområder markeret med A, B, C og D på nedenstående kortbilag.

Lokalplansarealet for 1221 rummer ingen registrerede fortidsminder, og planerne for boligbyggeri er dermed ikke i **indlysende** konflikt med arkæologiske interesser.

I område A (kortbilag 1), der grænser umiddelbart op til 1221, blev der dog fundet spredte spor efter tidligere tids aktivitet, dog ikke af en kvalitet og i et omfang, som retfærdiggjorde en egentlig arkæologisk udgravning. Noget tilsvarende gjorde sig gældende i område B, hvorimod der stort ikke blev fundet spor af nogen interesse i område C, som så ellers var karakteriseret ved en del nyere tids forstyrrelser.

I område D blev undersøgt mere omfattende spor efter middelalder bebyggelse og endeligt blev der på Tidselbjerget længere mod øst (E) påvist meget omfattende bebyggelsesspor, specielt fra middelalder.

Ud fra en samlet vurdering vil arealet for 1221 meget vel kunne rumme spor efter aktivitet i forhistorisk eller tidlig historisk, sandsynligheden taler dog ikke for behov for regulær udgravning på stedet.

En mere kvalificeret afklaring af dette spørgsmål vil dog kræve en arkæologisk prøvegravning, hvor der på baggrund af en sådan prøvegravning vil kunne udarbejdes en §25 udtalelse.

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
 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. 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.

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

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

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

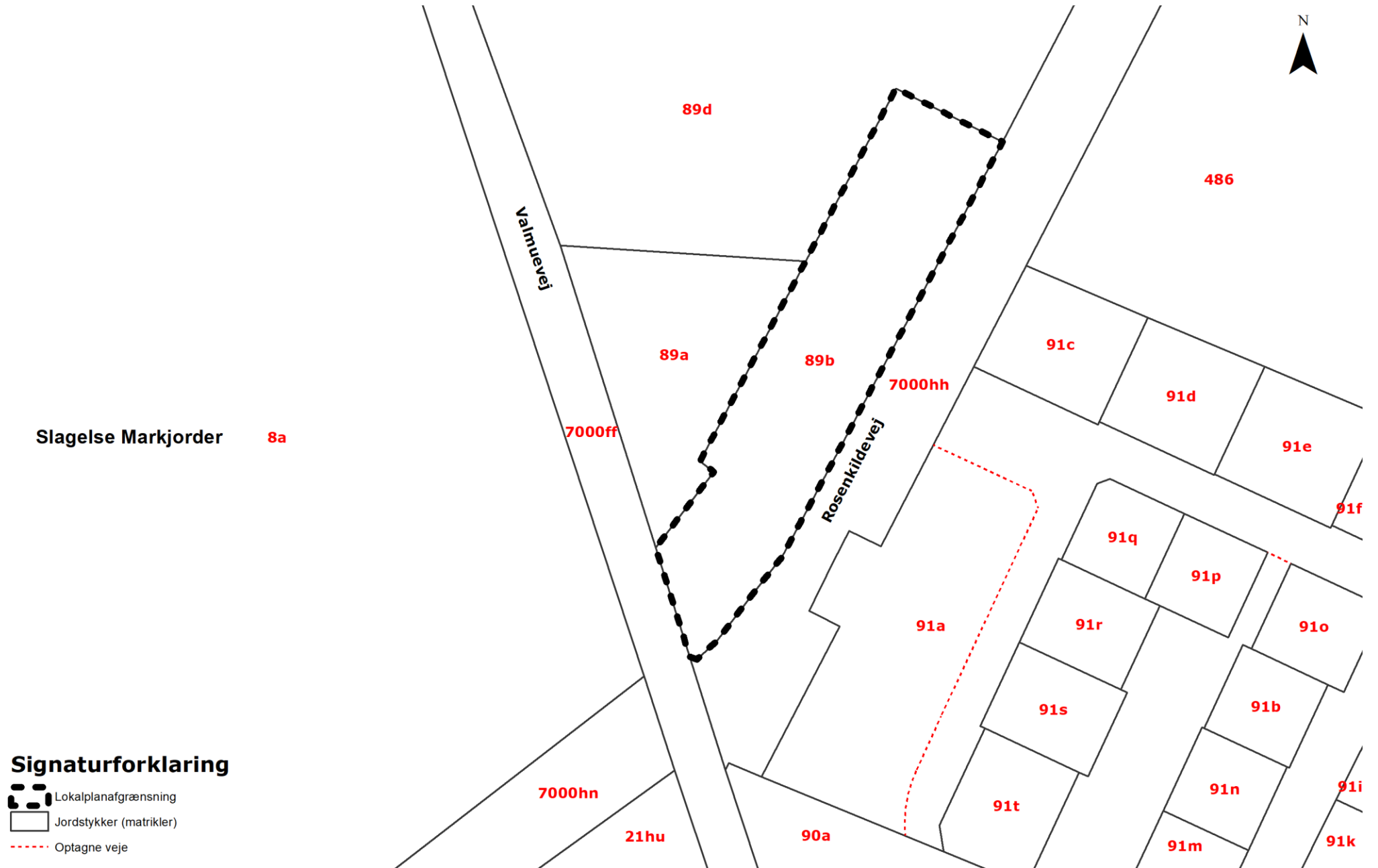
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.




Lokalplanområdet ligger i en del af Slagelse by, der gennemgår en større byudviklingsområde i disse år. Det er derfor et hensigtsmæssigt sted at udbygge, da infrastrukturen, som en del af udviklingen, enten er eller vil blive udbygget med nye og bæredygtige løsninger. Der er ingen særlige miljø-, natur- eller kulturelle interesser i lokalplanområdet, som konflikter med boligbebyggelse. Yderligere er lokalplanen af et begrænset omfang, da der må opføres op til 6 boliger og derfor er påvirkningen af nærmiljøet yderst begrænset.

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

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Jordstykker (matrikler)
-  Optagne veje

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Boligvej
-  Sti
-  Parkering
-  Ind- og udkørsel
-  Renovation
-  Udhus
-  Eksisterende beplantning
-  Ny beplantning
-  Træ
-  Fælles friareal
-  Oversigtsareal vej

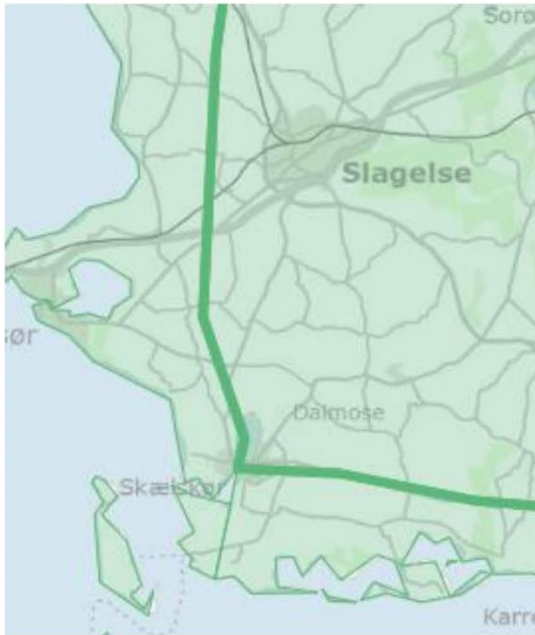
BILAG 3: JORDFARVESKALAEN

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

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

BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE

Centrale Slagelse



<i>Dansk betegnelse</i>	<i>Latinsk betegnelse</i>
-------------------------	---------------------------

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