

LOKALPLAN NR. 1186

BOLIGER VED VALMUEVEJ, ETAPE II
SLAGELSE NORDØST

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

FEBRUAR 2018

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

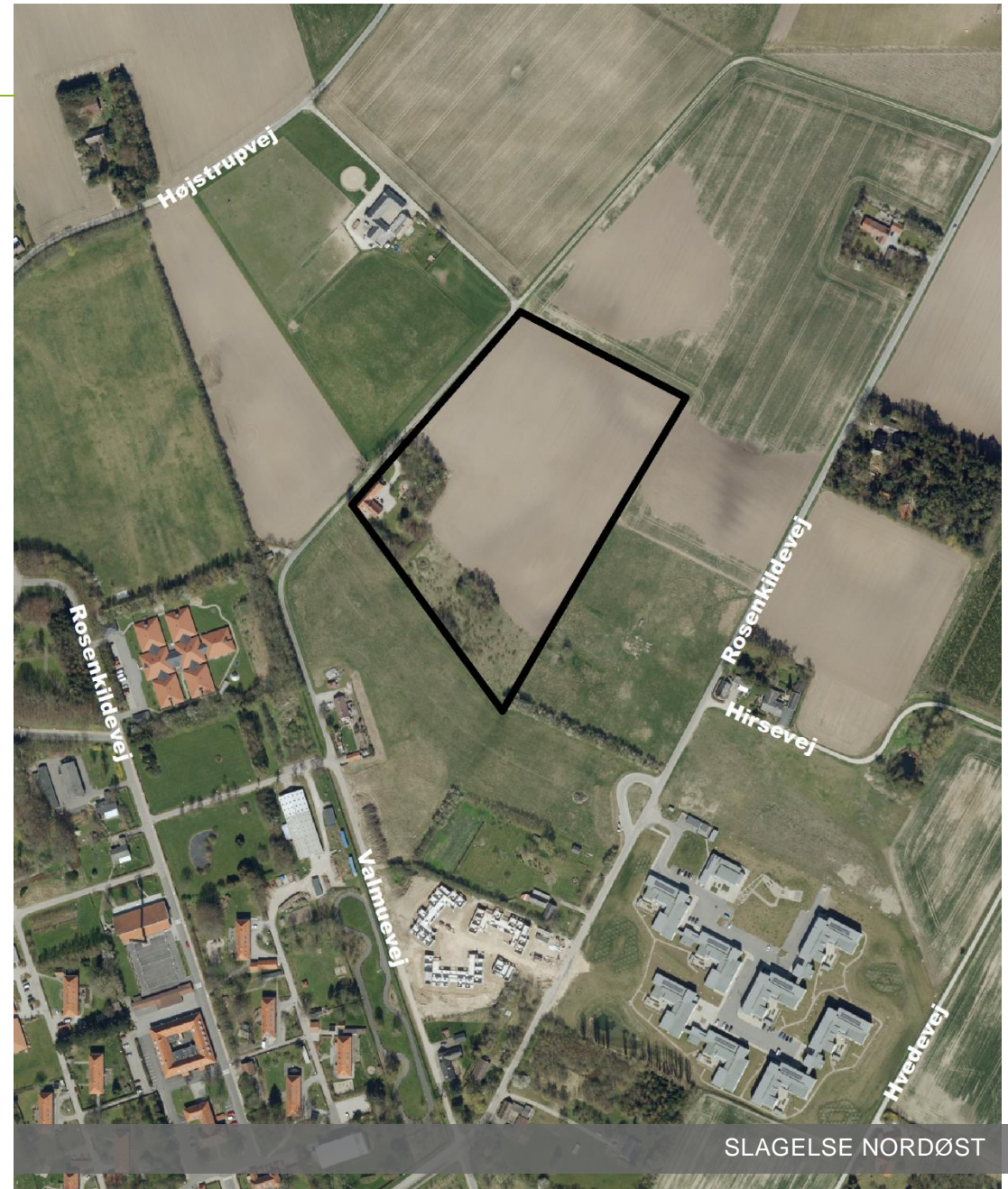
Denne lokalplan giver mulighed for at opføre op mod 22 parcelhuse på store grunde i den nordøstlige del af Slagelse. Lokalplanområdet er på ca. 3,5 ha. og landskabeligt beliggende på grænsen mellem Slagelse by og det åbne land.

Planområdet vejbetjenes fra Valmuevej. Arealet planlægges med en rekreativ nord-sydgående grøn kile, hvor overfladevand samles i et forsinkelsesbassin i den nordlige del af området.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 3. november 2017 til den 5. januar 2018.

Slagelse Kommune har ikke modtaget nogen indsigelser i høringsperioden.



SLAGELSE NORDØST

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	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	13
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	13
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1186.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT	26
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	27
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	28
BILAG 4: ZONEKORT	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-, Planlægning- og Bæredygtighedsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Planlægning- og Bæredygtighedsudvalget 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. Valmuevej ses i venstre side af billede.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge områdets principielle disponering,
- 1.3 at sikre udlæg af vej-, stiforløb samt grønne arealer i området,

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

84

samt alle parceller, der efter den 30. oktober 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i både by- og landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med skravering på kortbilag 4, til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

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

3.2 Erhverv i bolig

Ejendomme i lokalplanområdet må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

I området må der dog drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

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

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykningsprincip

Ejendomme til åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 1000 m².

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangen sikrer en god afstand til krydset/ejendommene/hovedvejen.

Ad 5.3

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

Ad 5.5

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

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

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

5.2 Vejbyggelinje

Der reserveres areal til en fremtidig udvidelse af Valmuevej med en vejbyggelinje på 10 m målt fra Valmuevejs vejmidte, som vist på kortbilag 2.

5.3 Boligvej

Der udlægges areal til en ny boligvej med beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.

Boligvejen udlægges i en bredde af 7 meter med et befæstet areal på 5 m.

5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.5 Stier

Der udlægges areal til en 3 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2.

PARKERING

5.6 Parkering

Til hver bolig skal der anlægges 2 p-pladser på egen grund.

Ad 5.7

Med "i princippet" menes, at vendepladsen 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 5.8

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.

Ad 6.2

Slagelse Kommune fungerer som myndighed jf. varmforsyningsloven. Det betyder at Slagelse Kommune skal tage stilling til etablering af blokvarmeanlæg med en effekt på over 250 kW, eller hvis bygningerne i området skal tilsluttes til fjernvarme.

Sagsbehandlingen indebærer, at der udarbejdes et projektforslag som bl.a. belyser de økonomiske konsekvenser for bygherren, brugerne, forsyningsselskabet og samfundsøkonomien: På den baggrund skal Slagelse Kommune godkende projektforslaget inden løsningen må etableres.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.7 Vendepladser

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

5.8 Befæstelse

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Antenner

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

6.2 Varmeplanlægning

Området er udlagt til kollektiv forsyning, hvor det blev godkendt til naturgasforsyning før 15. juni 1990, der er dog ingen tilslutningspligt.

Nye boliger kan opvarmes med individuel varmforsyning. Det er også muligt, at der etableres en anden opvarmningsform, fx en blokvarmecentral som drives af en varmepumpe, eller at boliger tilsluttes byens fjernvarme.

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Afstand til skel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra naboskel, dog må carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger opføres tættere på skel.

7.2 Vejbyggelinje

Indenfor vejbyggelinjen, som vist på kortbilag 2, må der ikke opføres bebyggelse.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 35 for den enkelte ejendom.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1½ etage.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.6 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 meter. Facadens højde bestemmes af facadens skæring med tagfladen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facader

Facader skal udføres i teglsten og skal fremstå som blank mur eller som pudsede eller vand-skurede facader i jordfarver, gerne kombineret med træ-/pladebeklædning på delpartier (mindre end 1/3 af facaden).

8.2 Mindre bygningsdele

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

8.3 Sekundære bygninger

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

TAGE

8.4 Tagform

Tage skal udføres med en hældning på mellem 0 og 45 grader i forhold til det vandrette plan. Tage skal udføres som sadeltag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m² kan have en anden hældning end beboelsesbygningen.

8.6 Tagmaterialer

Tagbelægning på tage med en hældning på 0-20 grader skal udføres i tagpap eller metal.

Tagbelægning på tage med en hældning på 20-45 grader skal udføres i teglsten eller som listet tagpap.

Tagene kan også etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.7 Tagmaterialer, genskin

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

8.8 Solceller

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.9 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HEGN

9.1 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på højst 1,2 m.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

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

9.3 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

Ad 9.2

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 9.4

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

Ad 9.6

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

Ad 9.8

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form.

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.

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

OPHOLDSAREALER

9.4 Fælles friareal

Der udlægges et fælles friareal for hele lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2. I friarealet kan opstilles borde, bænke, legeredskaber mv.

9.5 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

9.6 Renovation

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

9.7 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 3,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.8 Regnvand

Overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet og ledes til et regnvandsbassin i den nordlige del af arealet, (som vist på kortbilag 2). Den grønne kile igennem lokalplanområdet skal indrettes med regnvandsbede, grøfter eller lavninger, der leder vandet til det fælles regnvandsbassin i den nordlige del af lokalplanområdet.

Regnvandsbassinets brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden må ikke overstige 1 m.

Overfladevand fra regnvandsbassinet skal bortledes fra området via det separatkloakerede kloaknet eller via en regnvandsledning til Gudum Å.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret varmforsyning.

10.2 Kloakering

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

10.3 Vejadgang

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

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til håndtering af regnvand i overensstemmelse med bestemmelserne i §9.8.

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.

§ 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 efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

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

11.3 Pligt

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

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når der er opført 10 boliger, eller når Slagelse Kommune kræver det.

11.5 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 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter 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.

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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 1186

Lokalplan 1186 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. oktober 2017.

Lokalplan 1186 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. februar 2018.

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 1186's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren om at udvikle et nyt attraktivt boligområde i den nordøstlige del af Slagelse by med store grunde. Projektet skal ses i sammenhæng med den igangværende udvikling af hele Tidselbjergområdet, hvor der påregnes opført op mod 500 nye boliger.

Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for en boligbebyggelse med parcelhuse.

Lokalplanen skal samtidig fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser der sikrer en harmonisk bebyggelse i forhold til omgivelserne.

Indhold

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Slagelse by med kontakt til det åbne land. Der er et meget roligt og naturskønt område med grupper af træbeplantninger langs skellet mod nord.

Det ubebyggede område er på ca. 3,5 ha. Lokalplanen omfatter desuden den eksisterende beboelsesejendom langs Valmuevej.

Lokalplanområdet anlægges som et boligområde med plads til op mod 22 parcelhuse. Grundene udstykkes som store grunde, i relation til det åbne landskab nord og vest for lokalplanområdet. Bebyggelse kan opføres med mulighed for stor variation i det arkitektoniske udtryk med forskellige højder, taghældninger, materialer og farver.

Der anlægges en rekreativ grøn kile igennem lokalplanområdet, der forbinder området med den grønne ring om Slagelse og med Slagelse by mod syd. Fællesarealet kan indrettes med fællesfaciliteter som f.eks. legeredskaber, borde og bænke.

I den nordlige del af lokalplanområdet anlægges et forsinkelsesbassin til regnvand. Bassinet kan have mange udtryk og f.eks. anlægges som et regnvandsbed eller som en let forsænkning af en græsplæne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

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.

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.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B15, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B15

Rammenavn: Tidselbjerget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet 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 1186 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

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

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 bevares.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Valmuevej, som er en smal vej på ca. 3 m. Der reserveres derfor areal til en mulig fremtidig udvidelse af vejen.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger i 10 minutters cykelafstand fra Slagelse Station.

Skoler og institutioner

I nærheden af lokalplanområdet findes flere børneinstitutioner samt Nymarkskolen. Området ligger desuden i umiddelbar nærhed af Specialcenter Øst og plejecentret Blomstergården. Lokalplanområdet ligger i udkanten af Slagelse by.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger med udsigt ud over marker, og i cykelafstand fra skov. Lokalplanområdet ligger op mod den grønne ring om Slagelse.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitut, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 84, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 28. februar 1956

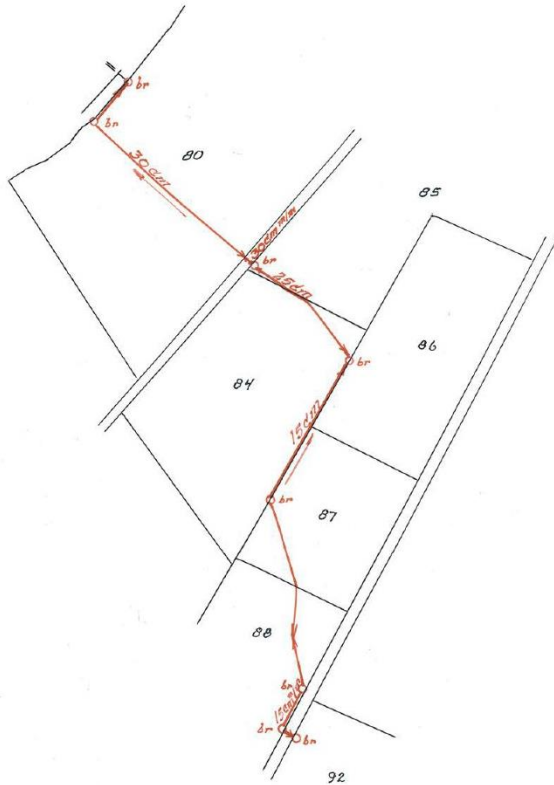
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Ejere af matr. nr. 80, 84, 85, 86, 87, 88 og 92 Slagelse Markjorder samt Slagelse Kommune og alle parceller, der efter den 28. februar 1956 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Servituten omhandler en rørledning til overfladevand, der bl.a. krydser lokalplanområdet (matr. nr. 84), se kort. Den normale vedligeholdelse af ledningen påhviler ejeren (brugeren) af den jord, hvorpå ledningen ligger.

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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.



Rids af rørledning fra og over matr. nr. 80, 84, 85, 86, 87, 88 og 92 Slagelse Markjorder fra Tingbogen. Lokalplanen omfatter matr. nr. 84.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Slagelse Kommune 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

Arealet er udpeget som Område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Lokalplanområdet er ikke udpeget som indsatsområde for nitrat (IO), og ligger ikke indenfor et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Af "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" (nr. 1697 af 21. december 2016) fremgår det, at kommunen skal friholde OSD og BNBO for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Boligformål udgør ikke en væsentligt fare for forurening af grundvandet, og lokalplanen er dermed ikke i konflikt med udpegningen som område med særlige drikkevandsinteresser.

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.

Regnvandshåndtering

Afledning af regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Der indrettes et regnvandsbassin i den nordlige del af lokalplanområdet. Den grønne kile igennem lokalplanområdet skal indrettes med regnvandsbede, grøfter eller lavninger, der leder vandet til det fælles regnvandsbassin og giver en rekreativ oplevelse for beboerne i området.

Nedsivning er kun mulig i begrænset omfang. Der skal derfor findes en løsning til fjernelse af regnvand fra lokalplanområdet. Dette kan f.eks. ske via regnvandsledning til Gudum Å eller ved tilkobling til det separatkloakerede kloaksystem. Alternativt kan der arbejdes med grønne løsninger i området, der kan tilbageholde vandet længe nok, til at det kan fordampe og nedsi-ve.

Der ligger en eksisterende drænledning i området, som evt. kan anvendes til bortledning af regnvand. Det kræver en medbenyttertilladelse at lede regnvandet til en eksisterende drænledning. For at opnå tilladelse forudsættes det, at der er indgået økonomisk aftale med de øvrige ejere af ledningen, samt at der er foretaget en hydraulisk vurdering af, om der er tilstrækkelig kapacitet i ledningen.

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af 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

Det ses gerne at ny bebyggelse opføres så energibesparende som muligt (eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen), og anvendelse af energibesparende/bæredygtige opvarmningsformer.

SK Varme A/S, som er det lokale fjernvarmeselskab, ønsker at forsyne området med fjernvarme. Inden en sådan løsning kan etableres kræver det, at Slagelse Kommune kan godkende projektforslaget.

Handicaptilgængelighed

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

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

BYGGELOVGIVNINGEN

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

MUSEUMSLOVEN

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

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 kan være bevaret arkæologiske interesser.

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

Området består af en mindre lavning og et større, forholdsvis jævnt område. Der er umiddelbart vest for område vist en stendysse på det originale matrikelkort og på selve arealet er markeret "Peder Deins Sten", der formodentlig repræsenterer endnu en stendysse – en begravelse fra bondestenalderen.

I området er jf. museets udtalelser til rammelokalplanforarbejde for området (SVM.P825) desuden nedlagt tre landsbyer i forbindelse med overdragelse fra Kronen til Slagelse by til byjord. En enkelt er lokaliseret ved plejecentret Blomstergården sydøst for lokalplanområdet, men de to øvrige er endnu ikke lokaliseret, og dele heraf kan befinde sig på lokalplanarealet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Udarbejdelsen af lokalplanen er indledt 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.

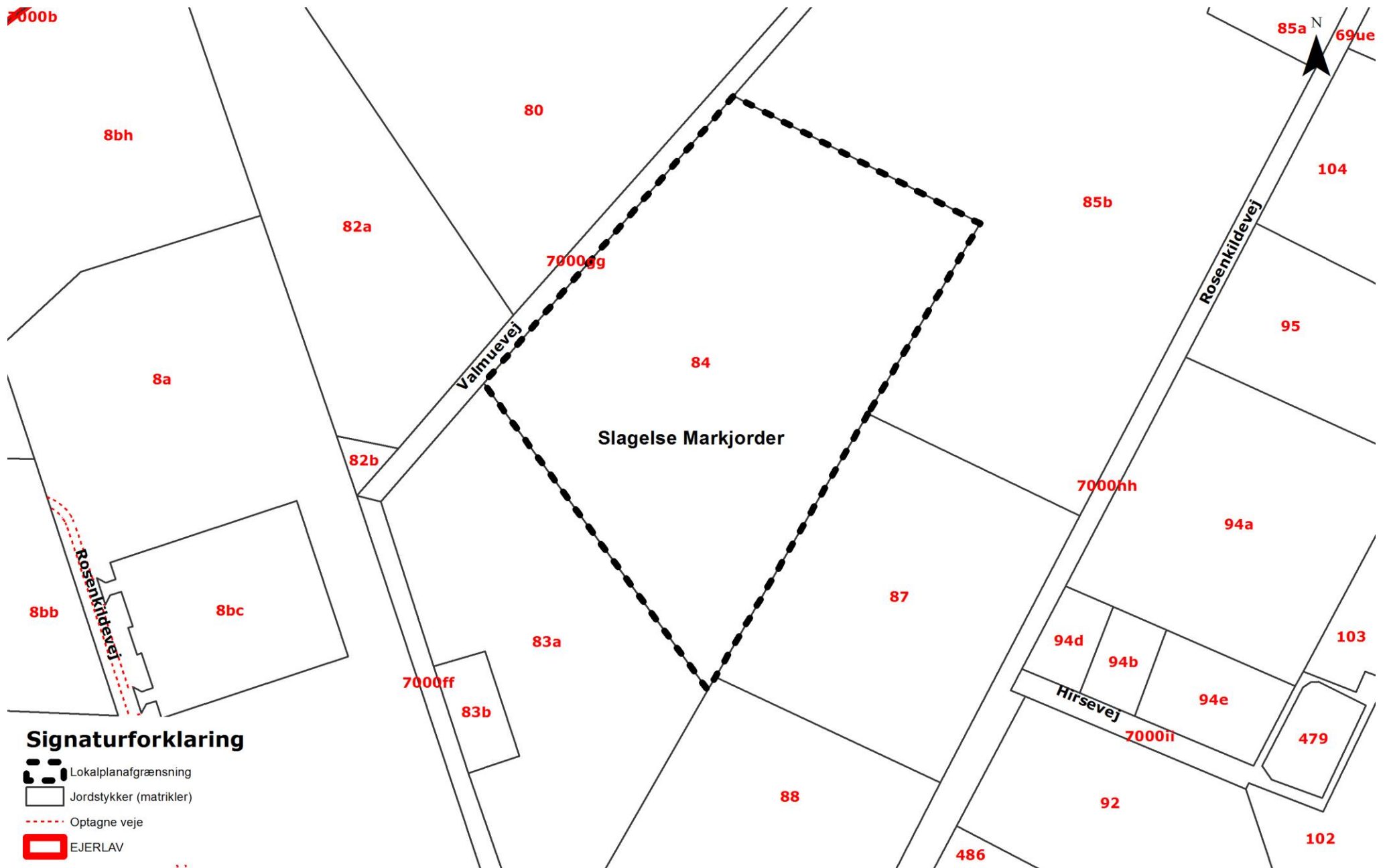
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer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

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1186

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke vurderet væsentlige påvirkninger.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykker (matrikler)
- Optagne veje
- EJERLAV

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



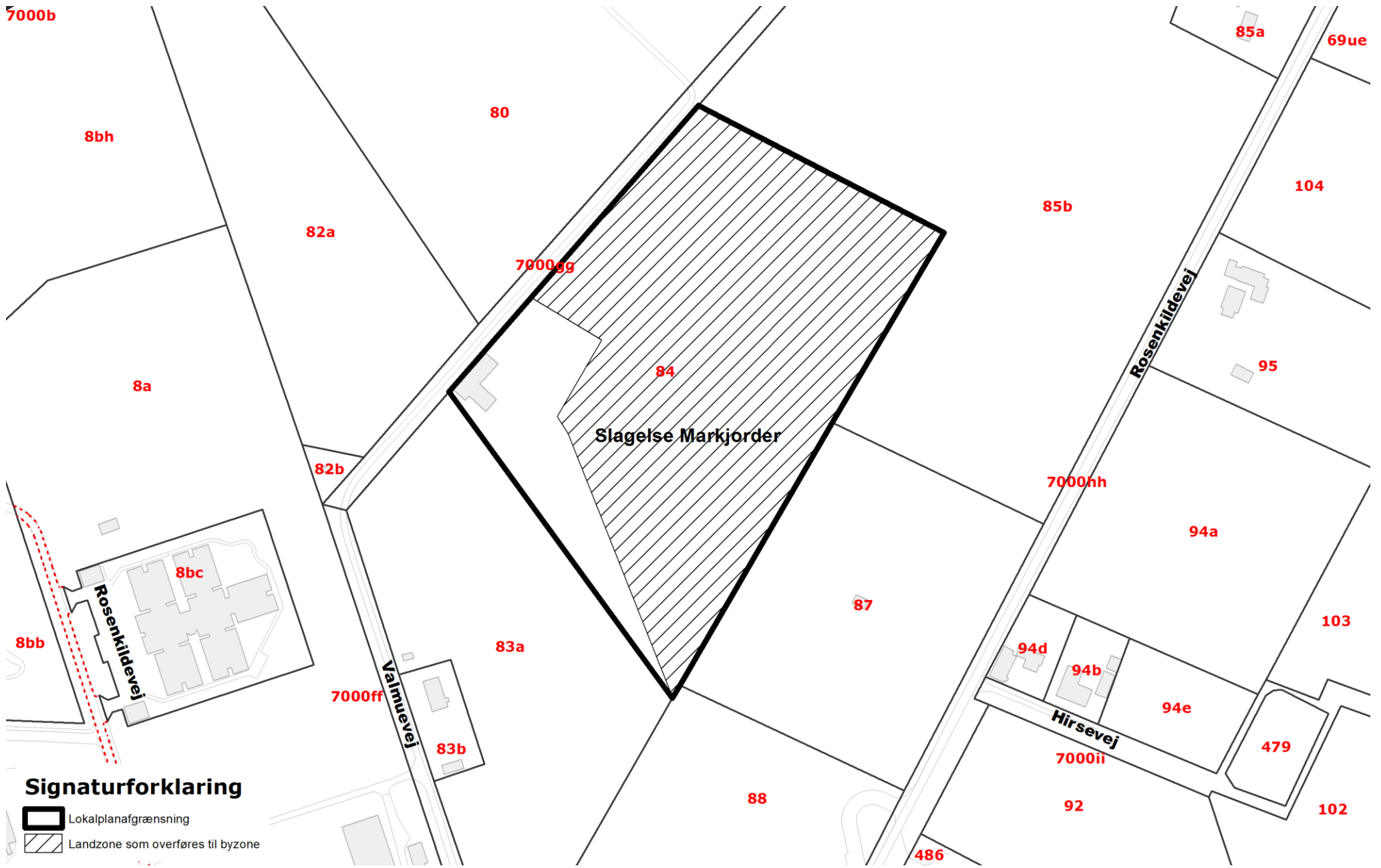
Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Ny vej
- Vejbyggelinje
- Sti
- Regnvandsbassin
- Fælles friareal

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: ZONEKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Landzone som overføres til byzone