

LOKALPLAN NR. 1276

BYOMDANNELSESOMRÅDE VED SORØVEJ
I SLAGELSE – ETAPE 2

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at fortsætte omdannelsen af et gammelt erhvervsområde til centerområde med boliger, liberalt erhverv og mindre butikker.

Med lokalplanen skabes helt konkret mulighed for at opføre en ny etagebebyggelse mod Sorøvej. Bebyggelsen skal opføres som et sammenhængende byggeri i 4½ og 5½ etage. Bebyggelsen kan indrettes med boliger og med mulighed for liberalt erhverv og mindre butikker i stueetagen.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 3. februar 2023 til den 3. marts 2023.

Slagelse Kommune har ikke modtaget nogen høringsvar. Der er lavet følgende administrative ændringer i lokalplanen:

- § 4.1 er ændret, så lokalplanområdet kan sammenlægges med nabomatriklen.
- § 5.2 er ændret så der ikke længere defineres en vejbredder. Vejbredden fastsættes af vejmyndigheden.
- Beplantningen i § 9.1 er udspecificeret.
- En del af friarealet er ændret til grønt område.
- § 5.7 er udvidet så cykelparkering også må placeres inden for området udlagt til renovation og inden for byggefeltet.



SLAGELSE ØST

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	17
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1276	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	35
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	36
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	37
BILAG 4: Udstykningsplan	38

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 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, 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, set fra eksisterende bebyggelse ved Sorøvej 9A.

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, mindre butikker og liberalt erhverv,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at sikre, at ny bebyggelse gives en principiell udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse i byomdannelsesområdet med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning.

Ad 1.3

Lokalplanen er en del af et større byomdannelsesområde ved Sorøvej, hvor den gamle Popz-fabrik har ligget. Det er vigtigt at etagebebyggelse inden for byomdannelsesområdet udformes med en vis grad af variation samtidig med, at området opfattes som en helhed.



Den nye bebyggelse vil komme til at ligge i forlængelse af etagebebyggelsen på Sorøvej 9. Lokalplanen har til formål at sikre et varieret facadeforløb langs Sorøvej ved hjælp af divergerende etageantal og i valget af facadematerialer samtidig med, at bebyggelserne relaterer sig til hinanden i formsprog (f.eks. ved ens taghældning) og at de valgte facadematerialer harmonerer bebyggelserne imellem.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

Del af 69bv, del af 69be

samt alle parceller, der efter den 3. februar 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til etageboligbebyggelse. Stueetagen kan foruden boliger anvendes til liberalt erhverv og mindre butikker.

Det er tilladt at bruge evt. kælder til depotrum mv. til boligbebyggelsen eller i tilhør til liberalt erhverv eller mindre butikker.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Lokalplanområdet skal udstykkes til én samlet matrikel som vist på kortbilag 4. Matriklen kan sammenlægges med matr.nr. 69be, Slagelse Markjorder.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke bygge Lovgivningens bestemmelser om brandforhold.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

Ad 5.1

Med ”i princippet” menes, at vejtilslutningen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejtilslutning og vejforløb.

Det vil ikke være muligt at opnå vejadgang til lokalplanområdet fra Sorøvej.

Ad 5.2

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

Med lokalplanen ændres den tinglyste vejadgang til transformerstationen som beskrevet i servitut 27.08.1970-5385-23. I servituten er der adgang til transformerstationen fra Sorøvej. I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen tinglyses ny adgangsvej fra Gl. Holbækvej.

Ad 5.4

Det udlagte areal er en eksisterende vej som lukkes af for biltrafik og omdannes til stiforbindelse for cyklende og gående. Arealet fungerer i dag som vejforbindelse til transformerstationen på matr.nr. 69bv. I forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan ændres vejadgangen til transformerstationen, således at den tilkommes fra Gl. Holbækvej.

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Gl. Holbækvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Veje

Der udlægges veje som vist i princippet på kortbilag 2.

5.3 Tilgængelighed

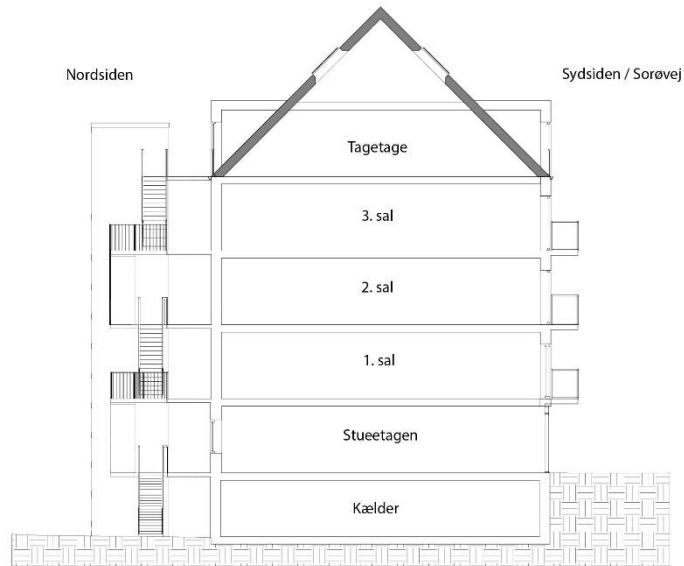
Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Stier

Der udlægges areal til en sti som vist på kortbilag 2. Stien skal etableres med pullerter/bomme i begge ender for at hindre, at den kan anvendes af biltrafik.

Stier som forbinder boliger, liberalt erhverv og butikker med fællesarealer, parkeringspladser og renovation etableres efter behov.

Ad 5.5


Med bestemmelsen giver lokalplanen bl.a. mulighed for, at kælder i den nye bebyggelse kan indrettes til parkering.

Der skal installeres ladestandere i henhold til kravet i ladestanderbekendtgørelsen. Ved nybyggeri gælder, at alle parkeringspladser skal forberedes til ladestandere ved beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser.

PARKERING
5.5 Parkeringsarealer

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkering kan herudover etableres under svalegang og bebyggelse og inden for byggefeltet. Parkeringen skal overholde følgende normer for parkeringspladser:

- 1,5 p-bås pr. etagebolig. Heraf skal min. 1,0 anlægges. De resterende p-båse udlægges som vist på kortbilag 2 og skal anlægges når Slagelse Kommune kræver det.
- 1,0 p-bås pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv eller butikker.

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

5.6 Parkering ved handicapforhold

Ved udformning af parkeringspladser skal min. 4 parkeringsbåse udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal mindst 2 båse have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

5.7 Cykelparkering

Der skal anlægges min. 2 cykelparkeringspladser pr. etagebolig. Cykelparkering må etableres inden for områderne udlagt til parkering og renovation samt inden for byggefeltet.

Ad 5.9

Vendepladsen giver adgang til den nordlige del af byomdannelsesområdet og transformerstationen på matr. 69bv. Vejstykket fungerer desuden som vendeplads for renovationsbiler.

5.8 Handicapforhold

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

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE
5.9 Vendeplads

Der etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2. Vejen skal udlægges med en bredde på min. 8 m og med en befæstet kørebane på min. 6 m.

5.10 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt.

5.11 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt, fliser, belægningssten.

5.12 Befæstelse, parkeringspladser

Parkeringsbåse skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt, fliser, belægningssten, græsarmering.

Parkeringsbåse der er forbeholdt handicapparkering, må ikke befæstes med græsarmering.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.3 Antenner

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

6.4 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2. Der må kun etableres én bygning inden for byggefeltet.

Småbygninger som redskabsskure, cykelskure og overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation mv. kan placeres uden for byggefeltet. Det kan herudover tillades, at indgangspartier, vindfang og udvendige trapper overskrider byggefeltet.

OMFANG

7.2 Byggefelt

Bruttoetagearealet i byggefeltet, som vist på kortbilag 2, fastsættes til maks. 6.300 m².

Det maksimale bruttoetageareal for mindre butikker fastsættes til 500 m² i alt for lokalplanområdet.

Ad 7.2

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

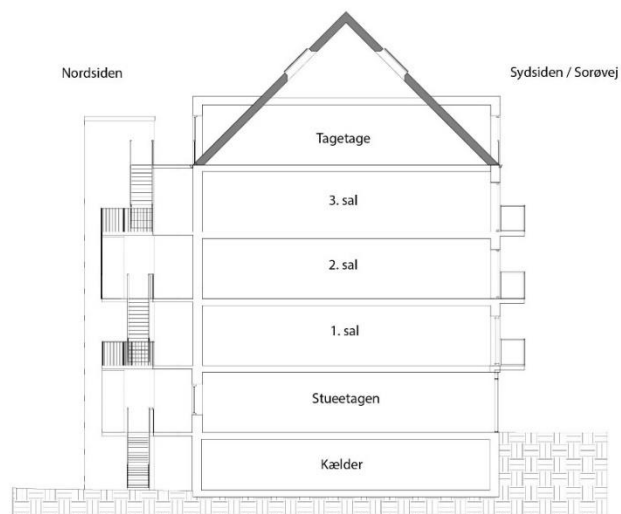
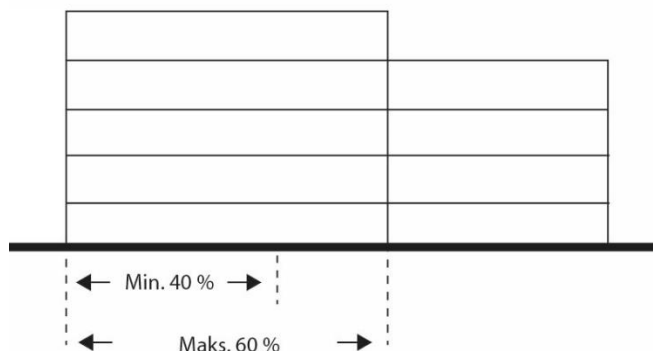
Ad 7.3


Illustration af den nye etagebebyggelse placeret i eksisterende terræn. Som det fremgår, vil stueetagen ligge i niveau med terrænet på sydsiden af byggefeltet, mens kælderen vil ligge i niveau med terrænet på nordsiden af byggefeltet.



Princip for andel af bebyggelsen der kan opføres i 5½ etager.

7.3 Etager

Bebyggelse inden for byggefeltet skal opføres med divergerende etageantal. Bygningen skal etableres i 5½ etager mod eksisterende bebyggelse på Sorøvej 9A. Den resterende del af bygningen skal etableres i 4½ etager.

Andelen af bebyggelsen der etableres i 5½ etager skal min. udgøre 40% og maks. 60% af bygningens længde, som vist i princippet til venstre.

Der kan etableres kælder i niveau med det omgivende terræn på nordsiden af byggefeltet. Det maksimale antal etager er fastsat ekskl. denne kælder.

Bygninger uden for byggefeltet må maks. opføres i 1 etage.

7.4 Bygningshøjde

Den maksimale bygningshøjde fastlægges til følgende:

For byggeri i 1 etage maks. 5 m.

For byggeri i 4½ etage maks. 18 m.

For byggeri i 5½ etage maks. 19,5 m.

Bygningshøjden for byggeri inden for byggefeltet måles fra terræn på sydsiden af byggefeltet.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

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



Ad 8.2

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



FARVER

8.1 Farver, 1. etage til øverste etage

Facader fra 1. etage til øverste etage må kun fremstå i brændt umbra, lys brændt umbra, berliner/pariserblå, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydsort (varm), kønrøg (kold), kold grå, varm grå samt deres blanding med sort og hvid.

Bygningens 1. etage kan dog også udføres i terra di siena (rå) samt dens blanding med sort og hvid.

Facader kan desuden fremstå med naturskifer i materialets naturligt fremkomne farve.

Vinduer og døre må fremstå i andre farver, og kviste må fremstå som zinkbeklædte.

8.2 Farver, stueetagen

I stueetagen skal facaden fremstå i forskellige farver for hhv. bygningskroppen på 4½ og 5½ etager.

I stueetagen skal bygningskroppen med enten 4½ eller 5½ etager fremstå i terra di siena (rå), lys rå siena, engelskrød, guldokker eller lys guldokker samt deres blanding med sort og hvid.

Den del af facaden i stueetagen, som ikke udføres med ovenstående farver, kan fremstå i farverne vist i ad 8.1 eller 8.2, herunder med samme farve som facaderne fra 1. etage til øverste etage.

Ad 8.6 og 8.7

Med bestemmelserne ønskes at sikre harmoni med nabobebyggelsen på Sorøvej 9, ved at bebyggelserne udføres med ens tagform og tagmaterialer.

FACADER

8.3 Facadematerialer

Facader skal fremstå i naturskifer, facadeplader eller teglsten eller som pudsede facader. Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 10 %) kan udføres i andre materialer.

8.4 Facader, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som f.eks. redskabsskure, cykelskure og overdækninger ved fælles faciliteter til f.eks. renovation kan fremstå i andre materialer end hovedbygningerne.

8.5 Vinduer, gavle

Det er tilladt at etablere vinduer i gavle.

TAGE

8.6 Tagmaterialer

Tag skal udføres med listet tagpap.

8.7 Tagform

Tag skal udføres som saddetag med en taghældning på mellem 40 – 50 grader.

8.8 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, redskabsskure, skure til renovation og andre lignede småbygninger kan have en anden hældning.

8.9 Solceller

Solceller skal oplægges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Solceller skal placeres symmetrisk på tagfladen. Solceller skal være antirefleksbehandlede.

SKILTE I TILKNYTNING TIL BOLIGBEBYGGELSE

8.10 Skilte

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

Ad 8.11

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Miljø, Plan og Teknik, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

SKILTE I TILKNYTNING TIL ERHVERV OG BUTIKKER
8.11 Skilte på bebyggelse

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

8.12 Skilte, arkitektonisk

Skiltning og reklamering må kun finde sted ud mod Sorøvej. Skiltningen og reklameringen skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd og indfatninger.

Op til 20% af vinduer må beklædes med folie.

8.13 Skilte, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed. Skiltningen skal ske i tilknytning til den enkelte virksomhed eller som en del af fællesskiltning.

8.14 Skilte belysning

Der må ikke være lys i skiltning på facaden og skiltet må ikke være belyst.

8.15 Pyloner

Der må placeres 2 pyloner ud mod Sorøvej (skilt der fremtræder i ét rektangulært stykke) til skiltning for virksomheder i lokalplanområdet.

Pylonerne må have en maks. højde på 2 meter og en maks. bredde på 1,5 m. Der må ikke være lys i pylonen, og den må ikke være belyst.

8.16 Skiltning, oversigtsforhold

Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejlovgivning.

8.17 Flag

Der må ikke opstilles flag i lokalplanområdet.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad 9.1

Med samlet randbeplantning menes, at beplantningen skal fremstå som en helhed. Træer og buske må gerne stå spredt men skal være et hovedelement i området.

Ad 9.2

Der må gerne etableres buske og træer hvis ønsket.

Ad 9.3

Med ”i princippet” menes, at beplantningen skal etableres langs facaden, men at den kan brydes, hvor der er behov for adgang til bygningen ol.

Ad 9.4

Lokalplanområdet grænser direkte op til matr. 69ce Slagelse Markjorder, hvor der er virksomhed med salg og reparation af biler samt tankstation. Formålet med hegnet er at skabe en visuel barriere imellem områderne.

Ad 9.5

Sorøvej er en vigtig indfaldsvej til Slagelse. Slagelse Kommune ønsker at bibeholde en grøn karakter langs vejforløbet. Med lokalplanen planlægges en træække langs Sorøvej for at bidrage til at sikre et grønt forløb langs vejen.

BEPLANTNING

9.1 Friareal, beplantning

Beplantning inden for de fælles friarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal ske med egns-karakteristiske og hjemmehørende træer og buske. Friarealerne skal beplantes med græs. Det er tilladt at etablere stiforbindelser i områderne.

Det grønne område som vist på kortbilag 2 skal beplantes med egns-karakteristiske og hjemmehørende træer og buske så det fremstår som en samlet randbeplantning. Det grønne område skal beplantes med min. 5 træer.

9.2 Udlagte p-pladser, beplantning

De udlagte p-pladser som er markeret på kortbilag 2 skal udlægges med græs, indtil de evt. anlægges som p-pladser.

9.3 Indgangsparti, beplantning

Langs sydsiden af den nye bebyggelse skal der indrettes en kant af høje græsarter mellem parkeringspladser og bebyggelse som illustreret i princippet på kortbilag 3.

HEGN

9.4 Hegn mod nabo

Der skal etableres et fast hegn i skel mod matr. 69ce Slagelse Markjorder som vist på kortbilag 2. Hegnet skal etableres i en højde på 1,8 m. Slagelse Kommune tillader at hegnet etableres med en anden højde, hvis der kan opnås enighed herom grundejerne imellem.

9.5 Hegn mod Sorøvej

Der skal etableres en hæk mod Sorøvej som vist på kortbilag 2. Der skal herudover plantes træer i lommer mellem parkeringspladserne som illustreret på bilag 3. Træerne skal være af typen paradisæbletræ *Malus Sieboldii* 'Freja'. Anvendelse af andre arter kræver Slagelse Kommunes tilladelse. Der skal min. etableres 5 træer langs Sorøvej.

Ad 9.6

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 1 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.

Ad 9.8

Der udlægges også et grønt område som ikke er tiltænkt ophold, pga. potentiel støj fra nabovirksomhed.

Ad 9.10

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

Ad 9.11

Se redegørelsen for afklaring af krav til forsinkelse ved til- og ombygning.

TERRÆNREGULERING**9.6 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/-1 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.

OPHOLDSAREALER**9.8 Flere fælles friarealer**

Der udlægges flere fælles friarealer som vist på kortbilag 2.

9.9 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**9.10 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.

Renovation skal placeres som vist på kortbilag 2 eller inden for byggefeltet.

9.11 Regnvand

Regnvand skal forsinkes til maks. 2 l/s/ha og ledes til regnvandskloak.

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 10.4

Se redegørelsen for afklaring af krav til forsinkelse ved til- og ombygning.

§ 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 ved støjberegning er sikret, at bebyggelsen indvendigt, gennem den nødvendige støjisolering eller anden form for støjdæmpning i bebyggelsen, og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.3 Vejadgang, færdselsarealer og parkering

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 Friarealer og beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før friarealer og beplantning er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

10.6 Hegn

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret hegn i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.4 og § 9.5.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 1211**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1276 ophæves lokalplan 1211 byomdannelsesområde ved Sorøvej i Slagelse, endeligt vedtaget den 16. december 2019, for det område, der er omfattet af lokalplan 1276.

SERVITUTTER

11.2 Aflysning af servitutter

Med vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses følgende servitutter:

Matr.nr. 69bv Slagelse Markjorder

Tinglyst: 27.01.1960-351-23

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune / Slagelse Forsyning

Bemærkning: Med vedtagelsen af lokalplanen sker der en delvis aflysning af servitутten for hvad angår servituttens § 5 stk. a, b, c, d, e, f, g og h for den del af teksten som ikke omhandler den tinglyste kloakledning.

Matr.nr. 69bv Slagelse Markjorder

Tinglyst: 12.01.1981- 640-23- S0001

Titel: Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune / Slagelse Forsyning

Bemærkning: Med vedtagelsen af lokalplanen sker der en delvis aflysning af servitутten for hvad angår servituttens § 1 stk. nr. 1, 2, 3, og 4. Dvs. alle bestemmelser under § 1 på nær nr. 5 som omhandler den tinglyste kloakledning.

Matr.nr. 69be Slagelse Markjorder

Tinglyst: 05.11.1941- 2236-23

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune / Slagelse Forsyning

Bemærkning: Med vedtagelse af lokalplanen af lokalplanen sker der en delvis aflysning af servitутten for hvad angår servituttens § 5 og § 7.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 12.1

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. 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.

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.

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 1276

Lokalplan 1276 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. januar 2023.

Lokalplan 1276 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 22. maj 2023.

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 4 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 1276's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanområdet henligger i dag som en del af et større erhvervsområde. En stor del af området blev tidligere benyttet af produktionsvirksomheder. Med lokalplan 1211 fra 2019 blev der påbegyndt en byomdannelsesproces af dette område. Lokalplan 1211 fastlagde rammerne for udvikling af nærværende lokalplanområde, og gav herudover byggeret til opførelse af en etagebebyggelse på Sorøvej 9A.

Formål

Med denne lokalplan ændres rammelokalplanen for Sorøvej 11 til en byggeretsgivende lokalplan, der muliggør opførelse af en ny etageejendom med liberalt erhverv, butikker og boliger.

Indhold

Lokalplanen danner grundlag for opførelse af ny etagebebyggelse på Sorøvej 11, som kan rumme liberalt erhverv, butikker og boliger. Bebyggelsen kan opføres i op til 5½ etager/18 m med et samlet etageareal på ca. 6.300 m².

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er udgjort af en del af matr. 69bv og 69be Slagelse Markjorder som vist på bilag 1. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Sorøvej og mod nord til restejeendommen af matr. 69bv Slagelse Markjorder. Mod vest grænser lokalplanområdet op til eksisterende etageejendom på Sorøvej 9A og mod øst til en bilforhandler.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen udlægger parkering på nordsiden og sydsiden af etagebebyggelsen. Parkeringen har vejadgang til Gl. Holbækvej.

Lokalplanen sikrer, at der etableres tilstrækkelig parkering med fastlæggelse af parkeringsnorm. Parkeringsnormen for boliger fastlægges til 1 p-plads pr. etagebolig og hertil skal der udlægges 0,5 p-plads pr. etagebolig som skal anlægges hvis Slagelse Kommune kræver det. Parkeringsnormen for erhverv og butikker fastlægges til 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Med lokalplanen omdannes det eksisterende vejareal øst for Sorøvej 9A til en stiforbindelse. Vejen fungerer i dag som tinglyst vejforbindelse til en transformerstation på matr. 69bv Slagelse Markjorder. I forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan ændres vejadgangen til transformerstationen, således at den kan tilkommes fra Gl. Holbækvej.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny etageboligbebyggelse med mulighed for mindre butikker og liberalt erhverv i stueetage og kælder.

Bebyggelsen skal opføres i hhv. 5½ og 4½ etager. For at skabe en harmonisk variation i bygningshøjden, skal bebyggelsen opføres med 5½ etager svarende til min. 40 % af længden af den underliggende etage og maks. 60 %.



Den planlagte bebyggelse opføres i forlængelse af bebyggelse på Sorøvej 9A. Bebyggelsen planlægges etableret med variation i etageantal og materialevalg.

Bebyggelsen må fremstå i nedenstående jordfarver.



Brændt umbra



Lys brændt umbra



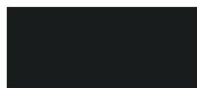
Berliner/Pariserblå



Dodenkopf



Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)



Kønrøg (kold)



Kold grå



Varm grå



Terra di siena, rå



Lys rå siena



Engelskrød



Guldokker



Lys guldokker

Bebyggelsens facader skal fremstå med farver inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne, herunder facadematerialernes naturligt fremkomne farver, f.eks. naturskifer. I stueetagen skal facaden fremstå i forskellige farver for hhv. bygningsdelen på 5½ og 4½ etager. Formålet er at skabe et visuelt brud i bygningens kroppen, således at fornemmelsen af to separate bygninger forstærkes.

Bebyggelsens facader kommer til at fremstå i naturskifer, facadeplader eller teglsten som pudsefacader.

Opholdsarealer

Der udlægges fælles friarealer til leg og ophold nord for byggefeltet.

De fælles friarealer suppleres af lege- og opholdsområderne som blev etableret i forbindelse med at Sorøvej 9A blev omdannet til boligbebyggelse.

Kantzoner

Lokalplanområdet grænser op til meget forskelligartede byrum og bebyggelsestyper.

Lokalplanområdet grænser direkte op til Sorøvej mod syd. I overgangen fra erhvervsgrunden til vejen er plantet en hæk. Med lokalplanen bevares hækken. Der skal hertil plantes paradisæbletræer i lommer mellem parkeringspladserne mod Sorøvej.

Lokalplanområdet grænser direkte op til en bilforhandler med værksted og tankstation. Virksomheden har parkering og gavl / facade beliggende mod skel. Rent visuelt og funktionsmæssigt er der derfor en forholdsvis blød overgang fra virksomheden til den kommende etageejendom. For at understøtte denne overgang fastsætter lokalplanen krav om etablering af et fast hegn i skel mod virksomheden.

Imellem parkeringspladserne og den sydlige side af den ny etagebebyggelse, skal der etableres en kant af høje græsarter. Imellem bygningens kroppen og kanten af højt græs, kan der etableres et område med alm. lavt græs.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.6 Ved lokalplanlægning for nye boligområder og større byområder skal der integreres løsninger til fremme af biodiversitet.

Ad 1.1.6 Der planlægges flere fælles friarealer. Friarealet omkring de udlagte p-pladser skal beplantes med egnskarakteristiske og hjemmehørende arter af træer og buske.

1.1.7 Ved planlægning for nye bolig- og erhvervsområder med fælles parkeringsanlæg skal parkeringsanlægget forberedes med ladestandere i henhold til hver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

Ad 1.1.7 Der er redegjort for kravet om ladestandere i kommentarfeltet ved bestemmelsen om parkering.

1.2.3 Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.

Ad 1.2.3 Med lokalplanen planlægges flere centralt beliggende etageboliger i Slagelse by.

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til åben-lav boliger skal 10 % af arealet som udgangspunkt udlægges som sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til tæt-lav boligbyggeri skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

Ad 1.2.4 Der planlægges to fælles friarealer i tilknytning til bebyggelsen. Der er etableret opholdsareal og legeplads i tilknytning til bebyggelsen på Sorøvej 9A, som den nye bebyggelse også vil kunne gøre brug af.

1.4.5 I Slagelse udpeges tre bydelscentre; Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1, 1.2C2, 1.2C3), Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9, 1.3C10) og Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1).

Det samlede bruttoetageareal til butikformål i bydelscenter Slagelse Nord må maksimalt være 5.500 m². Det samlede bruttoetageareal til butikformål i bydelscenter Slagelse Øst må maksimalt være 33.550 m². Det samlede bruttoetageareal til butikformål i bydelscenter Slagelse Syd må maksimalt være 24.200 m².

Ad 1.4.5 Bebyggelsen indgår som en del af bydelscenter Slagelse Øst.

4.2.6 Håndteringen af overfladevand skal så vidt muligt indgå som rekreative elementer i byen.

Ad 4.2.6 Der er ikke indarbejdet bestemmelser ang. håndtering af overfladevand som rekreativt element.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3C10, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3C10

Rammenavn: Centerområde gammel Blomberg

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Konsekvensområde omkring produktionsvirksomhed, byomdannelsesområde, bydelscenter.

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: byzone

Bebyggelsesprocent: 85% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal: 7 etager

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 5.000 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 500 m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 2.000 m², udvalgsvarer 1.800 m². Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv.

Lokalplan 1276 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1276 ophæves lokalplan 1211 byomdannelsesområde ved Sorøvej i Slagelse, endeligt vedtaget den 16. december 2019, for det område, der er omfattet af lokalplan 1276.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over +/- 1 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

Nedrivning af eksisterende bebyggelse kræver tilladelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune

EKSISTERENDE FORHOLD

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



Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet består i dag af et grønt areal mod Sorøvej, som denne lokalplan giver mulighed for etablering af etagebebyggelse på. Bag det grønne areal ligger erhvervsbebyggelse, som rummer flere mindre lejemål. Erhvervsbebyggelsen er opført i 1 etage og fremstår med hvidmalede facader og gråt eternittag. Det er en forudsætning for realisering af lokalplanen, at en del af denne erhvervsbebyggelse nedrives.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes i dag fra Sorøvej. Med den nye lokalplan bliver vejadgangen omdannet til en stiforbindelse for gående og cyklende, og der etableres i stedet vejforbindelse fra Gl. Holbækvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes fra Sorøvej.

Området ligger mindre end 2 km fra Slagelse Station og busterminal med lokal og regional forbindelse.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger ca. 500 m fra Nymarkskolen og ca. 1 km fra nærmeste daginstitution.

Landskabelige og rekreative forhold

Inden for lokalplanområdet findes i dag enkelte træer og græsplæner. Arealet er lavere beliggende end Sorøvej.

Servitutter

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

Matr.nr. 69bv Slagelse Markjorder

Tinglyst: 27.01.1960-351-23

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune / Slagelse Forsyning

Bemærkning: Med vedtagelsen af lokalplanen sker der en delvis aflysning af servitутten for hvad angår servituttens § 5 stk. a, b, c, d, e, f, g og h for den del af teksten som ikke omhandler den tinglyste kloakledning.

Matr.nr. 69bv Slagelse Markjorder

Tinglyst: 12.01.1981- 640-23- S0001

Titel: Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune / Slagelse Forsyning

Bemærkning: Med vedtagelsen af lokalplanen sker der en delvis aflysning af servitутten for hvad angår servituttens § 1 stk. nr. 1, 2, 3, og 4. Dvs. alle bestemmelser under § 1 på nær nr. 5 som omhandler den tinglyste kloakledning.

Matr.nr. 69bv Slagelse Markjorder

Tinglyst: 27.08.1970-5385-23

Titel: Dok om færdselsret mv, leverance af el mv

Påtaleberettiget: Zeanet

Bemærkning: Lokalplanen forudsætter at den tinglyste vejadgang ændres, således at Zeanet får adgang fra Gl. Holbækvej i stedet for Sorøvej. Eksisterende kabler til transformerstationen er placeret under det nye stiudlæg mellem Sorøvej 9 og 11. Ændringen af færdselsretten sker efter aftale mellem Zeanet og grundejer.

Matr.nr. 69be Slagelse Markjorder

Tinglyst: 05.11.1941- 2236-23

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune / Slagelse Forsyning

Bemærkning: Med vedtagelse af lokalplanen af lokalplanen sker der en delvis aflysning af servituten for hvad angår servitutens § 5 og § 7.

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 grænsarbejde.

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Slagelse ud mod Sorøvej. Sorøvej er en af de større indfaldsveje til Slagelse. Lokalplanområdet er udgjort af en del af matr. 69bv og 69be Slagelse Markjorder som vist på bilag 1. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Sorøvej og mod nord til restejendommen af matr. 69bv Slagelse Markjorder. Mod øst grænser lokalplanområdet op til Eksisterende etageejendom på Sorøvej 9A og mod vest til en bilforhandler.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af mindre butikker med op til 500 m² butiksareal i den nye etageejendom langs Sorøvej. Lokalplanen fastlægger det samlede areal til butiksformål for hele lokalplanområdet til 500 m².

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Da lokalplanen kun giver mulighed for etablering af mindre butikker i meget begrænset omfang ud mod Sorøvej, vil påvirkningen af bymiljøet være begrænset. Butikkerne kan dog bidrage til et mere varieret bymiljø langs Sorøvej.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Lokalplanen muliggør ny etagebebyggelse langs Sorøvej, hvor der kan etableres butikker i stueetage og kælder. Bebyggelsen kommer til at komplimentere den eksisterende etageejendom på Sorøvej 9A, hvor der med lokalplan 1211 også blev muliggjort mindre butikker og liberalt erhverv.

Trafikale Forhold

Området vejbetjenes i dag fra Sorøvej. Med den nye lokalplan bliver vejadgangen omdannet til en stiforbindelse for gående og cyklende, og der etableres i stedet vejforbindelse fra Gl. Holbækvej.

Rekreative arealer

En eventuel etablering af mindre butikker vurderes ikke at få betydelig indvirkning på nærområdets friarealer. Dette skyldes at opholdsarealerne er etableret nordvest for etageejendommen, og således adskilles fra området hvor der kan etableres butikker.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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



Kort over kortlagte jordforureninger
 Blå: forurenede på vidensniveau 1
 Rød: forurenede på vidensniveau 2

Forurening

Matrikel nr. 69bv er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik 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 at der udlægges varig fast belægning.

Hele området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

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.

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.

Placeringen ved Sorøvej påfører den planlagte bebyggelses facader langs vejen støj fra trafikken. Den planlagte bebyggelse ud mod Sorøvej kan desuden være belastet med støj fra omkringliggende virksomheder. Derfor kræver lokalplanens § 10.2, at bebyggelse ikke må tages i brug, før det ved støjregning er sikret, at bebyggelsen indvendigt og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Umiddelbart øst for planområdet ligger en bilforhandler og et bilværksted. Det er derfor muligt, at den planlagte bebyggelses facader ud til det dette område bliver påvirket af virksomhedsstøj. Der er derfor udarbejdet en støjregning til kortlægning af støjen fra virksomheden. Støjregningen viser, at støj fra virksomheden ikke overskrider miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Sydvest for lokalplanområdet findes to produktionsvirksomheder. Den ene virksomhed er placeret bag en større administrationsbygning ud mod den sydlige side af Sorøvej og omkranset af boliger. Denne virksomhed forventes ikke at have støjkilder, der påvirker lokalplanområdet over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Den anden produktionsvirksomhed er placeret sydvest for lokalplanområdet. Der blev i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 1211 udført en støjregning for støj fra virksomheden. Støjregningen viste, at støjen ikke overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier for etagebyggeriet på Sorøvej 9A, muliggjort med lokalplan

1211. Nærværende lokalplan muliggør byggeri der ligger længere væk fra virksomheden, og støjten forventes derfor at ligge under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der er en række eksisterende virksomheder på ejendommen som lokalplanområdet er en del af. I forbindelse med realisering af lokalplanen forventer bygherre at nedrive størstedelen af den eksisterende bygningsmasse, hvorefter støjgener fra virksomheder på ejendommen ikke forventes at blive et problem.

Med en kort afstand mellem Sorøvej og den planlagte nye bebyggelse, vil det resultere i en vejstøjbelastning af facade mod Sorøvej, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. Derfor planlægges der ikke for opholdsarealer ud til Sorøvej, og det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger, at det ved støjberegning er påvist, at boligerne indvendigt overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes kommunal kloak.

Regnvandshåndtering

Ved nybyggeri skal alt overfladevand fra tage og belægninger mv, tilkobles et regnvandsanlæg med reducere svarende til 2 l/s pr. hektar, jf. gældende spildevandsplan.

Ved til- og ombygning, hvor der ikke tidligere har været stillet krav om reducere af regnvand, pålægges som udgangspunkt ikke reducere for de arealer, der bevares (tage, belægninger mv). Det er dog ikke muligt at modregne udledning fra tidligere bygninger/belægninger på grunden, hvorfor der skal ske reducere, såfremt en bygning nedrives og genopføres, ligesom udskiftning i belægning vil medføre krav om reducere af overfladevandet.

Udgangspunktet for beregning af henholdsvis drossel og bassinstørrelse skal uanset mængden af eksisterende og nyt byggeri basere sig på den samlede grundstørrelse.

Sker der senere ændringer på ejendommen ved tilbygning, udskiftning af belægninger eller opførelse af huse, skal overfladevandet fra disse arealer tilkobles det reducerede system.

Forsinkelse af regnvand må ikke ske ved hel eller delvis nedsivning via faskiner.

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

Området er i 1984 udlagt til kollektiv varmforsyning, uden tilslutningspligt.

Det er også muligt at opvarme bygninger med individuelle løsninger (som f.eks. varmepumper). Slagelse Kommune ser gerne, at byggeri opføres så energibesparende som muligt.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens 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.

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 området ligger omtrent helt bebygget og kraftigt terrænreguleret. Der er ikke registreret kendte arkæologiske interesser på planarealet. Museet forventer derfor ikke, at fremtidige jordarbejder vil berøre arkæologiske interesser på planarealet.

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.

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. 1976 af 27. oktober 2021) 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 MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1276

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en etagebebyggelse med ca. 30-45 boliger og liberale erhverv i stueetagen. Den nye bebyggelse planlægges i op til 5½ etage i relation til etagebebyggelse på nabomatriklen opført i 2021. Bebyggelsen er en del af omdannelsen af et ældre erhvervsområde til boligområde. Nærområdet er generelt karakteriseret af bebyggelse i 1½ etage, men idet det ældre erhvervsområde ligger lavt i terrænet, synes bygningerne mindre markante i landskabet.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 1211, som er en rammelokalplan for området. Lokalplanområdet indgår som en del af et byomdannelsesområde ved Sorøvej. Området er et ældre erhvervsområde med bebyggelse i gule mursten opført mellem 1940 og 1955, der giver en særlig karakter og stemning til stedet. De nævnte bygninger ligger uden for lokalplanområdet, men hele omdannelsen af erhvervsområdet bør ses i en sammenhæng.

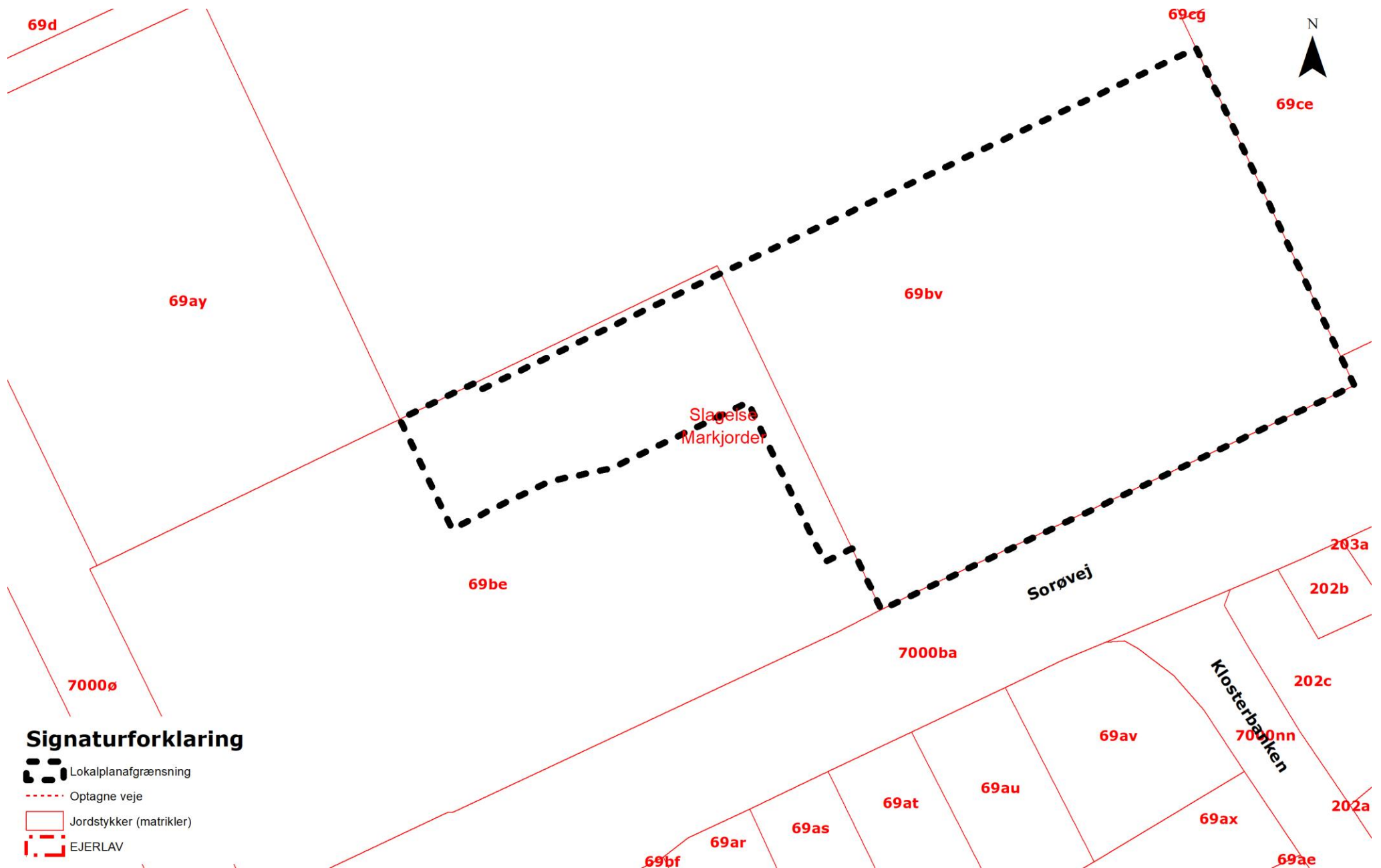
Lokalplanområdet ligger som nabo til en bilforhandler og automekaniker. Det skal undersøges, om der skal etableres en form for afskærmning til naboområdet.

Lokalplanområdet planlægges vejbetjent fra Gl. Holbækvej via nabomatrikel 69be, Slagelse Markjorder.

Der er eksisterende jordforurening inden for lokalplanområdet som skal håndteres i henhold til jordforureningsloven.

Samlet set vurderes planen ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

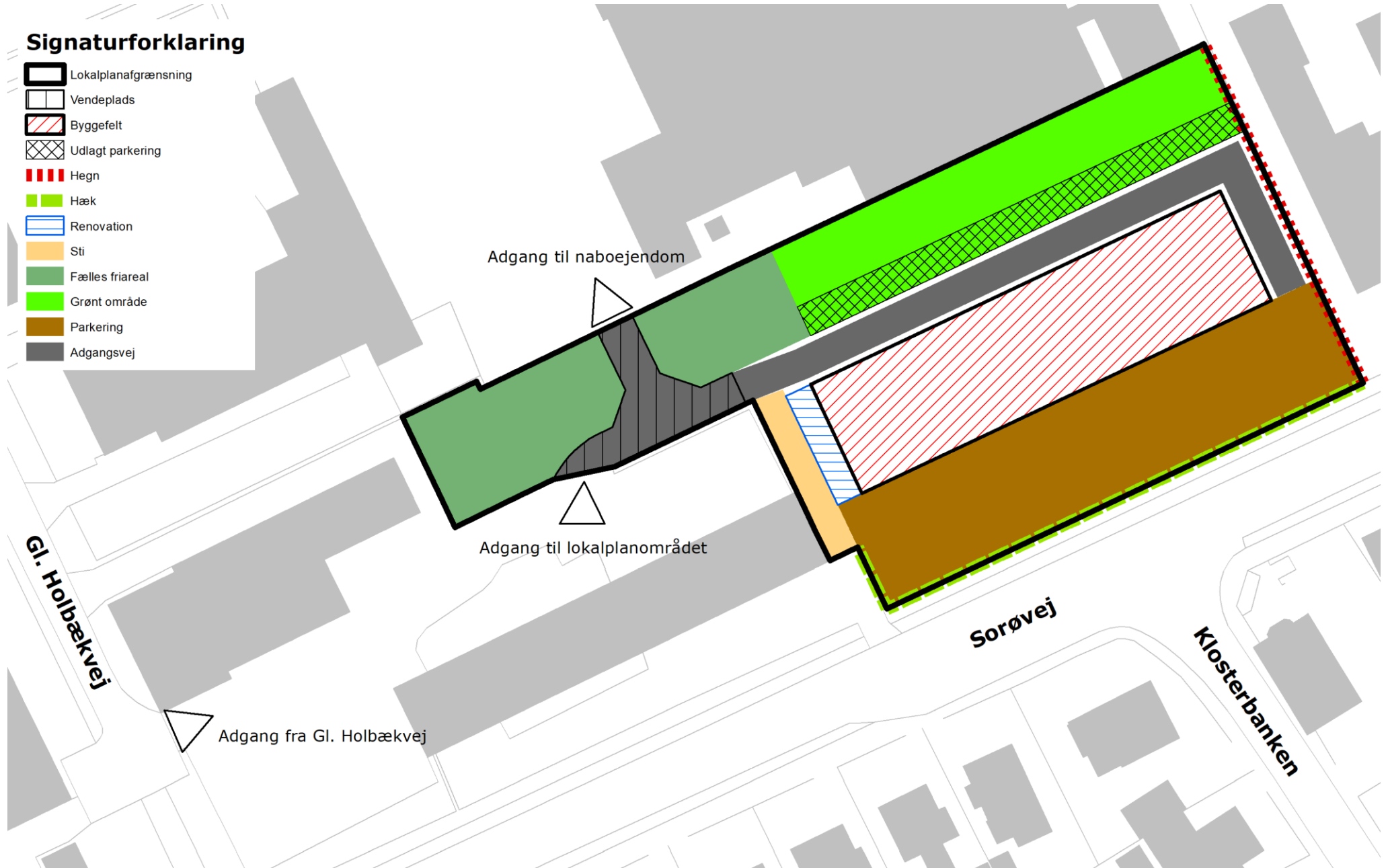
BILAG 1: MATRIKELKORT







Signaturforklaring

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

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Vendeplads
-  Byggefelt
-  Udlagt parkering
-  Hegn
-  Hæk
-  Renovation
-  Sti
-  Fælles friareal
-  Grønt område
-  Parkering
-  Adgangsvej

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: Udstykningsplan

