



LOKALPLAN NR. 1202

BOLIGOMRÅDE VED JONSLUNDEN I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af op til 18 boliger samt en daginstitution (vuggestue/børnehave) i den nordlige del af Slagelse by. Der udlægges desuden et større rekreativt areal i området.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 21. december 2018 til den 15. februar 2019.

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer og tilføjelser i lokalplanen:

- kommunens vejmyndighed skal godkende et projekt for kommende overkørsel til lokalplanområdet. Interne veje og overkørsler til de enkelte ejendomme samt godkende svingbanen udenfor lokalplanområdet,
- præcisering omkring ledningsejere og myndighedsroller i relation til naturgasledningen der er nedgravet syd for lokalplanområdet,
- lokalplanområdet er udlagt til naturgasområde,
- redegørelsen er uddybet omkring LAR,
- farve på vejbyggelinje er ændret,
- tiltag indenfor lokalplanområdet der ligger indenfor vejbyggelinjen som Vejdirektoratet er myndighed på, kan ikke foretages uden Vd's godkendelse,



SLAGELSE NORD

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	18
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1202.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	33
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	34
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	355

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag, (maj 2018).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og institution,
- 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

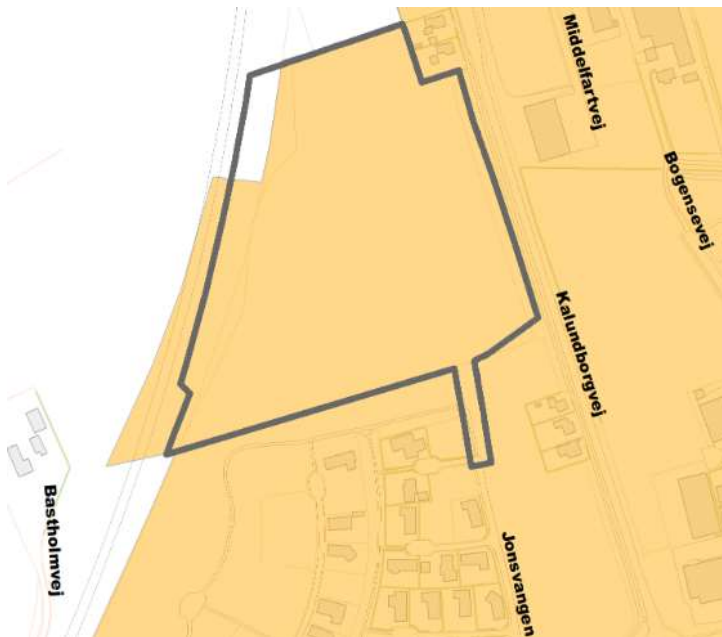
2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Jernbjerg, Slagelse Jorder
del af 2 b

Ejerlav Holmstrup, Slagelse Jorder
del af 6 hi, del af 6 gb, del af 6 hg, del af 6 hf samt del af 6 ez

Samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelsesdato udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.



Lokalplanens zoneforhold, hvor orange er byzone.

Ad 2.3

En mindre del af delområde C ligger i landzone. Arealet fremgår af ovenstående kort.

Ad 3.3

I delområdet må der etableres et regnvandsbassin med en udformning, der tilpasses landskabet, grøfter til regnvandshåndtering, stier og lignende anlæg.

Ad 3.4

Mulighed for vejudlæg i Lokalplan 1073 ophæves.

Ad 3.5

Erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- eller arkitektvirksomhed, dagpleje o.lign.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C og D som vist på kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold

Størstedelen af området ligger i byzone og fastholdes i byzone. En mindre del af lokalplanområdet ligger i landzone, og forbliver i landzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdet må kun anvendes til boliger i form af åben lav bebyggelse med max. 1 bolig på hver grund.

3.2 Anvendelse, delområde B

Delområdet må kun anvendes til offentligt formål (institution) med tilhørende udearealer.

3.3 Anvendelse, delområde C

Delområdet må kun anvendes til rekreativt grønt område. Der må anlægges søer, grøfter og lign. med en landskabelig udformning.

3.4 Anvendelse, delområde D

De tre private matrikler 6gb, 6hg og 6hf er udlagt til boligformål. Vejudlægget på fælles friarealet på matr. nr. 6hi og 6ez ophæves.

3.5 Erhverv i bolig

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

- virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres (herunder vejskiltning eller lign.),
- virksomheden ikke medfører ulemper for områdets øvrige beboere,
- virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på ejendommen.

Ad 4.1

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

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at 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 5.2

Fastlæggelse af stamvejens tilslutning til Kalundborgvej, herunder bredde og hjørneafskæring, vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykningsprincip - delområde A

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne på arealanvendelseskortet, kortbilag 2. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at Slagelse Kommune meddeler tilladelse til arealoverførsel mellem boligparcellerne.

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m².

4.2 Udstykning - delområde B og C

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med delområderne på arealanvendelseskortet, kortbilag 2.

Delområde B og C må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

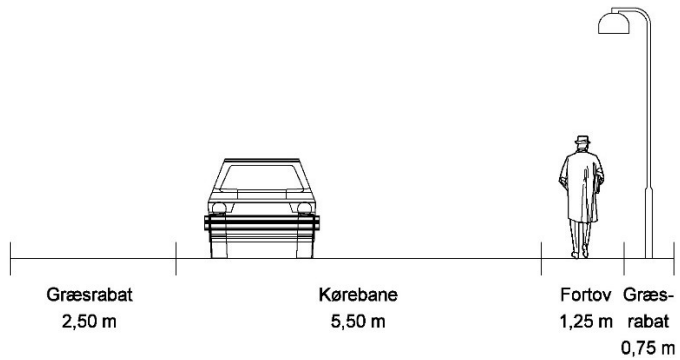
VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske ad ny overkørsel fra Kalundborgvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Stamvej

Der udlægges areal til stamvej a-b i min 10 m bredde som vist på kortbilag 2. Stamvejen anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m samt et fortov i 1,25 m bredde i den nordlige side af kørebanen.



Ad 5.2 og 5.3
Stamvejen og boligvejens vejprofil.



Ad 5.2 og 5.3
Stamvejen og boligvejens afgrænsning mod rabat eller mellem fortov og vej kan udføres med åbne vandrender af chaussésten, betonsten eller lign.

5.3 Boligvej

Der udlægges areal til boligvej b-c-d i min 10 m bredde som vist på kortbilag 2. Boligvejen anlægges med en kørebanebredde på min 5,5 m samt et fortov i 1,25 m bredde i den hhv. vestlige og sydlige side af kørebanen.

Ad 5.4

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.

Ad 5.6

Parkering indenfor lokalplanområdet reguleres efter den til enhver tid gældende parkeringsnorm for Slagelse Kommune.

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.

STIER**5.4 Stier i Delområde A og C**

Der anlægges areal til stier med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde af min. 4 m og anlægges med en bredde på 2,5 m.

PARKERING**5.5 Parkering**

I delområde A skal der ved åben lav bebyggelse anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.6 Parkering

I delområde B skal der udlægges areal til 18 parkeringspladser pr. 100 børn samt 1 plads til handicapparkering inden for det på kortbilag 2 viste areal.

Størrelse og antal fastsættes efter byggeriets størrelse og ved behandling af byggesagen.

Handicapparkeringsplads etableres så nær indgangen som muligt.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**5.7 Vendepladser**

Der skal etableres vendeplads for enden af boligvejen i delområde A som vist i princippet på kortbilag 2.

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. Veje og fortove skal være med fast belægning.

Stier i delområde C anlægges i grus.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret, og ny bebyggelse skal tilsluttes dette kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Bebyggelsens placering - delområde A

Bebyggelsens placering reguleres af bygningsreglementet. Garager og carporte må dog ikke placeres nærmere skel end 1 m.

Bygninger såsom redskabsskure, cykelskure, drivhuse, legehuse og lignende mindre, sekundære bygninger må ikke placeres nærmere skel end 1 m.

7.2 Byggefelt - delområde B

Daginstitutionen skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 2. Byggefeltets udformning fremgår af kortbilag 2.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse, legehuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 1 m.

7.3 Byggefelt - delområde C

Delområde C må ikke bebygges.

Ad 7.2

Det bemærkes, at byggefeltets østlige afgrænsning er fastlagt, så byggefeltet respekterer servitútbæltet omkring en eksisterende servitut om forsyningsledning. Den korrekte placering af ledning og dermed servitútbæltet skal afklares med SK Forsyning.

Ad 7.4

Bebyggelsesprocenten beregnes iht. BR18.

Ad 7.8

Der indlægges niveauplaner fordi terrænet skråner. Niveauplanet er udregnet efter det eksisterende terræn og er placeret i gennemsnitskoten.

Bygningens højde måles efter det fastsatte niveauplan på den enkelte ejendom.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1½ etage samt kælder. Kælderetagen må have en højde på maks. 1,25 m over terræn målt fra kælderloftet.

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra det fastsatte niveauplan for ejendommen, jf. § 7.8. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.7 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m. Facadehøjden måles i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Højden måles fra det på ejendommen fastsatte niveauplan, jf. § 7.8. Undtaget herfra er frontispicer, frontgavle, gavle o. lign.

Såfremt bygninger opføres med ensidig taghældning gælder ovenstående ikke. Her gælder i stedet, at mindst én facade ikke må overstige 4 m.

7.8 Niveauplaner

Der er fastsat niveauplaner for de nye grunde, jf. kortbilag 2.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facader skal udføres som tegl eller natursten. Facaderne skal være blank mur, vandskuret eller pudset. Ved pudsede facader kan underlaget være andet end tegl og natursten, f.eks. beton. Udestuer må udføres i glas.

Ad 8.2

Reglen gælder pr. facade og er gældende, bl.a. for at modvirke nabogener.

Ad 8.8

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

Ad 8.9

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

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må derudover udføres som træ eller fibercementplank. Drivhuse må udføres i glas.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre dele af facaden (mindre end 1/3 af facaden) samt gavltrekanter, stern, udhæng og lignende mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx træ, glas, metal og fibercementplank.

FARVER**8.3 Farver**

Facader i tegl skal fremstå i sort, hvid og/eller i jordfarver.

8.4 Farver

Anden facadebeklædning skal fremstå i sort, hvid og/eller i jordfarver. Såfremt der er tale om træbeklædning, må dette også fremstå i træets naturlige farve.

TAGE**8.5 Tagform - delområde A**

Ingen bestemmelser om tagform.

8.6 Tagform - delområde B

Tag skal udføres som saddetag eller tag med ensidig taghældning. Taghældningen skal være på 5 - 45° i forhold til det vandrette plan.

8.7 Taghældning, sekundære bygninger - delområde B

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

8.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som teglsten eller betonsten i sort eller jordfarver, tagpap i sort eller med græs (som sedumtag/grønne tage).

8.9 Tagmaterialer, genskin



Eksempel på solceller parallelt med tagfladen

Ad 8.11

En frontispicie er et gavlformet, trekantet eller buet parti på en bygnings forside eller en tilsvarende gavllignende udsmykning over en dør eller et vindue.

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

8.10 Solvarme- og/eller solceller

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

Solvarme- og/eller solceller må placeres i terræn.

8.11 Frontispicie og kviste

Bygninger må opføres med frontispicie og kviste.

SKILTE

8.12 Skilte - delområde A

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

8.13 Skilte - delområde A

Såfremt der er indrettet erhverv, som nævnt i § 3.5, må der opsættes 1 skilt på hovedhuset med en maks. størrelse på 0,25 m².

8.14 Skilte, placering – delområde B

Der må opsættes 1 skilt inkl. eventuel belysning ved indkørslen til daginstitutionen.

Ad 9.1

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne på ejendommen kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentation skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægnings og beplantning er vist.

Ad 9.2

Eksempler på egnskarakteristiske træer og buske kan være ask, birk, bøg, eg, el, elm, kirsebær og løn.

Ad 9.3

Da der i lokalplanområdet vestlige del er en spredningskorridor, der løber i nord/syd gående retning, skal beplantning med træer og buske begrænses mest muligt på den kunstigt skabte støjvold i lokalplanområdets østlige afgrænsning.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning - delområde A

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægnings og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne inden for delområde A.

9.2 Beplantning - delområde C

Delområde C skal fremstå som et naturområde med naturgræs med lavt plejeniveau og skal beplantes med grupper af egnskarakteristiske træer og buske.

9.3 Der er etableret støjvold langs Kalundborgvej. Støjvolden skal indgå i den landskabelige bearbejdning og disponering af området og skal sikre, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes.

Støjvolden skal respektere den eksisterende spildevandslednings forløb som vist på Kortbilag 2.

Støjvolden må ikke beplantes med træer og buske.

HEGN

9.4 Hegn - delområde A

Hegn i skel skal være levende hegn udført i bøg.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,2 m.

Ad 9.7

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

Ad 9.10

En eventuel tilladelse til oplag, skurvogn o.lign. under byggeriets opførelse, vil blive vurderet og evt. blive tilladt af kommunens bygningsmyndighed. Der vil blive foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboers, grundejerforeningens eller de omkringboendes interesse.

9.5 Hegn - delområde B

Hegn må etableres som trådhegn i op til 2 m højde og skal etableres 0,5 m fra skel mod nabo- ejendomme. Hegn mod delområde C må etableres i delområdegrænsen.

TERRÆNREGULERING
9.6 Terrænregulering - byggemodning

I forbindelse med anlæg af veje, stier, fælles friarealer og regnvandsbassiner må terrænet re- guleres med mere end +/- 0,5 meter, hvis reguleringen har til formål at sikre, at lovgivnings- mæssige krav kan overholdes, og en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

9.7 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn skal godkendes af Slagelse Kommune.

9.8 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER
9.9 Fælles friareal

Der udlægges fælles friareal for hele lokalplanområdet inden for delområde A og C som vist på kortbilag 2.

9.10 Oplag forbudt

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

Ad 9.11

Både boliger og daginstitution inden for lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2018.

Ad 9.16

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 LAR-løsninger.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.11 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.

Standplads til renovation i forbindelse med daginstitutionen skal placeres, så affald kan afhentes fra den udlagte stam-/boligvej.

9.12 Renovation, daginstitution

Standplads til renovation, som etableres i tilknytning til daginstitutionen, skal afskærmes.

9.13 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 4,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

I delområde C er der ikke i lokalplanen fastsat krav om, at der etableres belysning på stier i området.

9.14 Regnvand

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret.

9.15 Regnvand, bassin - delområde A

Afledning af regnvand inden for delområde A skal ske til offentlig regnvandsledning. Dog skal regnvandet reduceres så meget som muligt, men minimum til 2 l/s/ha.

Der må anlægges regnvandsbassin som en sø, der kan bidrage til forsinkelse af vand og udvikles som biotop. Se principskitse på kortbilag 3.

9.16 Regnvand, bassin - delområde C

Afledning af regnvand inden for delområde B skal ske til offentlig regnvandsledning. Dog skal regnvandet reduceres så meget som muligt, men minimum til 2 l/s/ha.

Der må anlægges regnvandsbassin som en sø, der kan bidrage til forsinkelse af vand og udvikles som biotop. Se principskitse på kortbilag 3.

Ad 9.17

Bestemmelsen sikrer, at en del af grunden altid vil udgøre mulighed for, at regnvand kan nedsive naturligt.

Generel kommentar

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

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

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

9.17 Befæstelse, ejendomme

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,4 for den enkelte ejendom. Overstiger befæstelsesgraden på en ejendom 0,4 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at den udledte mængde af regnvand fra ejendommen svarer til det, der ville blive udledt fra ejendommen, hvis befæstelsesgraden var 0,4.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet separatkloakeringen.

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vej- og stiadgang 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.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening 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 anlæggelse, drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg, såsom bassinanlæg og andre regnvandsanlæg samt stier.

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

11.4 Pligt

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

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 9 boliger er taget i brug, eller når Slagelse Kommune kræver det.

11.6 Foreningens størrelse

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

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

- 12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 143, Boligområde på Jonsgårdens areal i nordbyen**
Ved vedtagelse af lokalplan 1202 ophæves lokalplan 143, Boligområde på Jonsgårdens areal i nordbyen, vedtaget d. 26. november 1990, for det område, der er omfattet af lokalplanen.
- 12.2 Lokalplan – ophævelse af lokalplan 1073, Daginstitution ved Jonshaven**
Ved vedtagelse af lokalplan 1202 ophæves lokalplan 1073, Daginstitution i Jonshaven, vedtaget d. 26. april 2010, i sin helhed.

SERVITUTTER

- 12.3 Ingen eksisterende servitutter**
Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 Lokalplanens retsvirkninger**
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.
- Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

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.

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

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 1202

Lokalplan 1202 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget af Slagelse Byråd den 29. april 2019.

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 1202's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet i forlængelse af et kommunalt udbud af arealet, hvor køberen nu ønsker udarbejdet en lokalplan til boligformål for arealet.

Slagelse Kommune ønsker i samme ombæring det tilgrænsende areal lokalplanlagt med henblik på opførelse af en daginstitution.



Kildeangivelse: Land & Plan A/S – Bonefeldt & Bystrup A/S

Ovenstående er eksempler på hustyper, der kan bygges i området. Desuden ses et eksempel på højt græs med lavt plejeniveau, som kan anvendes i den grønne ring.

Formål

Lokalplanen har til formål at skabe grundlag for, at der kan etableres et boligområde samt en daginstitution med vuggestue og børnehave. Derudover sikres den grønne ring, der markerer Slagelse mod det åbne land.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om udstykning samt bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal sikre bebyggelsens omfang og placering. Desuden fastlægges vejadgangen til området.

Indhold

Lokalplan 1202 giver mulighed for at opføre 18 boliger som åben lav bebyggelse samt etablering af en daginstitution indeholdende både vuggestue og børnehave med plads til 120 børn.

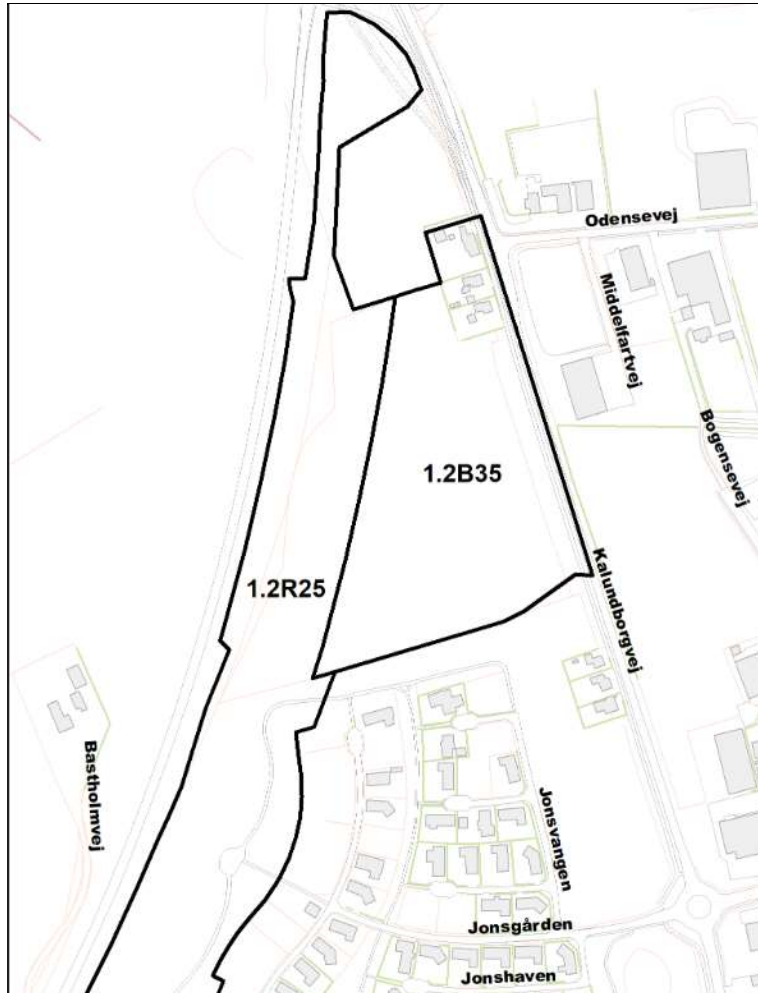
Området vejbetjenes fra Kalundborgvej via én overkørsel. Det vil sige, at både boligejere og brugere af daginstitutionen kører ind i området af samme vejadgang. Af hensyn til trafiksikkerheden skal der derfor, i forbindelse med byggemodningen af området, etableres en venstresvingsbane.

Boligbebyggelse opføres i tegl, natursten eller træ og med frie rammer vedrørende tagformen. Daginstitutionen opføres med facader, der hovedsageligt udføres i tegl med mindre partier i træ og metal. Der er for boliggrundene fastsat et niveauplan som skal sikre, at bebyggelsen ligger hensigtsmæssigt i det lettere kuperede terræn.

Området mod Omfartsvejen er en del af den grønne ring, der markerer Slagelse mod det åbne land. Arealet inden for den grønne ring udlægges som naturareal med lav plejeintensitet, og der udlægges en stiforbindelse, der binder området sammen med de tilgrænsende områder.

Der er to eksisterende støjvolde i området mod hhv. Omfartsvejen og Kalundborgvej. Disse bevares i deres nuværende udformning, dog gennemføres støjvolden mod Kalundborgvej af vejadgangen til området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kommuneplanens rammeområder

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Området er udlagt som boligområde hvor det også er muligt, at placere en institution, som skal forsyne et større opland i den nordvestlige del af Slagelse.

Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder. 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 rammeområderne 1.2B35 og 1.2R25, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B35

Rammenavn: Boligområde ved Jonsvangen/Kalundborgvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde - Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 8,5 m

Øvrige bestemmelser: Der må opføres en daginstitution

Plannummer: 1.2R25

Rammenavn: Grøn ring, Jonsgård

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Lokalplan 1202 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan/byplanvedtægt

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 143, der fastlægger overordnede rammebestemmelser for området til serviceformål. Lokalplan 143 ophæves inden for lokalplanområdet med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan. Lokalplan 143 er herefter stadig gældende inden for andre områder.

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1073, der fastlægger områdets anvendelse til daginstitution. Lokalplan 1073 ophæves med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan, og er herefter aflyst i sin helhed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i de eksisterende zoneforhold. Delområderne A, B og D er herefter fortsat i byzone, mens delområde C er både by- og landzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Arbejdstilsynet og Energistyrelsen

Energinet Gas-TSO er ledningsejere.

Omkring naturgasledningen umiddelbart syd for lokalplanområdet findes en observationszone på 2x200 m. På baggrund af en konkret risikovurdering har Energinet Gas-TSO meddelt, at der maksimalt må placeres 18 boliger inden for lokalplanområdet og, at der ikke må etableres boliger nærmere end 46 m fra transmissionsledningen (Afstanden gælder til bygningsmur).

Grænsen på 46 m er indtegnet på kortbilag 2.

Der må ikke ske ændringer i bebyggelse eller anlæg nærmere end de 46 meter uden disse myndigheders forudgående tilladelser. Ligesom der heller ikke må ske ændringer i boligantal eller lignende.

Vejdirektoratet

Vejdirektoratet er vejmyndighed for Omfartsvejen, som er en statsvej.

Der er langs Omfartsvejen tinglyst en vejbyggelinje i henhold til vejlovens §40 med vejdirektoratet som påtaleberettiget. Servitutten er tinglyst den 4. oktober 2010. Vejbyggelinjen er beliggende i en afstand på 25 m regnet fra Omfartsvejens vejmidte, hvortil kommer et højde- og

passagetillæg på 2 gange højdeforskellen + 1 m. Opførelse af bebyggelse og/eller andre blivende anlæg (herunder f.eks. ledninger, belysningsanlæg, parkeringsarealer med fast belægning, befæstede veje og stier, støjvolde, skilte, flag m.v.) inden for det vejbyggelinjepålagte areal forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet i henhold til vejlovens §40, stk. 2.

Eventuelle anlæg af støjvold eller andre støjskærmende foranstaltninger er omfattet af vejlovens § 40, stk. 2 og forudsætter Vejdirektoratets tilladelse, såfremt anlæg foretages indenfor det vejbyggelinjepålagte areal.

Eventuel opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed kræver Vejdirektoratets forudgående tilladelse i henhold til naturbeskyttelseslovens § 21.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

Langs Kalundborgvej er tinglyst byggelinje i en afstand til vejskel på 20 m.

Ved delt tracé fastsættes byggelinjens afstand normalt fra venstre kørebane kant. Der kan bygges ud til byggelinjen, hvis bygningens jordlinje ligger i højde med den fremtidige vej. Hvis bygningens jordlinje ikke ligger i samme højde som den fremtidige vej, skal bygningen rykkes så langt tilbage, at afstanden mellem bygningen og byggelinjen svarer til 2 gange højdeforskellen mellem vejmidte og jordlinjen. Hertil kommer den nødvendige bredde til fri passage – mindst 1 m, jf. § 34, stk. 4.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kalundborgvej via en venstresvingsbane der udlægges på Kalundborgvej. I den forbindelse skal der indsendes et vejprojekt til kommunens vejmyndighed. Projektet skal godkendes af vejmyndigheden.

Kommunens Vejmyndighed skal inden en eventuel byggemodning godkende et vejprojekt som bygherres rådgiver har indsendt. Vejprojektet skal beskrive interne veje og stier i lokalplanområdet.

Når der udstykkes til boliger, skal Vejmyndigheden godkende placering og udformning af de enkelte overkørsler. Dette skal ske forud for den enkelte udstykning.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Arealet er ubebygget. Området grænser mod nord op til et areal, der er udlagt til tankanlæg, dagligvarebutik og fastfoodrestaurant.

Trafikale forhold

Arealet ligger mellem Omfartsvejen og Kalundborgvej. Der vil i fremtiden være adgang til området fra Kalundborgvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes af ruterne 491 og 430R.

Skoler og institutioner

Området hører til skoledistriktet Marievangsskolen. Den nordlige del af lokalplanområdet (ca. 17.000 m²) planlægges til en daginstitution. Derudover findes der flere daginstitutioner i en radius af ca. 2 km.

Landskabelige og rekreative forhold

Arealet udnyttes i dag som landbrugsjord og grænser ud mod det åbne land. En del af lokalplanområdet er en del af den grønne ring omkring Slagelse.

Servitutter

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

Matr.nr. 2 b, Jernbjerg, Slagelse Jorder

Tinglyst: 05. juli 2018

Titel: Servitut om byggelinjer

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

Matr.nr. 2 b, Jernbjerg, Slagelse Jorder

Tinglyst: 02. marts 1987

Titel: Dok om forsynings- og afløbsledninger

Påtaleberettiget: SK Forsyning

Matr.nr. 2 b, Jernbjerg, Slagelse Jorder
Tinglyst: 06. august 2013
Titel: Deklaration om spildevandsledning
Påtaleberettiget: SK Forsyning

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

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

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for 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 der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er på den baggrund ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

STØJFORHOLD

Støj

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.

Der er foretaget en støjberegning for området, der viser at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik (hhv. Omfartsvejen og Kalundborgvej) er overholdt for den planlagte bebyggelse.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning og er beliggende i et planlagt separatkloakeret område. I den forbindelse skal afledning af regnvand ske til offentlig regnvandsledning. Dog skal regnvandet reduceres så meget som muligt, men minimum til 2 l/s/ha. Dette for at aflaste det offentlige system. Spildevand skal afledes til kloak.

Regnvandshåndtering

Ved byudvikling, nye bygge- og anlægsprojekter eller hvor arealanvendelse ændres, skal der i forbindelse med lokalplanlægning ske en vurdering af, om området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og om regnvand kan håndteres på anden vis end ved afledning underjord.

I nye boligområder skal udnyttelse af overfladevand så vidt muligt indgå som rekreative elementer, herunder skal så meget som muligt håndteres indenfor lokalplanområdet. Der kan dog være forhold der medføre, at alt overfladevand ikke kan håndteres indenfor det planlagte område. Eksempelvis, kan der være jordbundsforhold der medføre, at nedsivning ikke er muligt. I et sådan tilfælde vil man dog kunne fjerne en vis grad af overskudsvand ved hjælp af fordampning.

I henhold til Slagelse Kommunes gældende spildevandsplan, gælder det for området, at regnvand skal i videst muligt omfang nedsives lokalt, men minimum til 2 l/s/ha.

Lokalplanen sikre på den baggrund, at tagvand og overfladevand fra parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer i området enten kan håndteres internt i området eller eksternt uden for området. Slagelse Kommunes til en hver tid gældende spildevandsplan skal fastlægge de nærmere retningslinjer herom. Retningslinjerne skal være i overensstemmelse med de statslige vandplaner og OSD-redegørelsen til Kommuneplan 2017 for Slagelse Kommune.

Når overfladevand fra parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer i området skal håndteres internt i området forudsætter det, at der etableres et eller flere regnvandsbassiner indenfor området og/eller, at der suppleres med f.eks. render, grøfter, regnvandsbede eller lignende der kan sikre, at området kan fastholde sin overfladevand indenfor lokalplanområdet. Af lokalplanens Bilag 3, er der angivet hvor der etableres bassin for henholdsvis daginstitution og for boligområdet. Men der kan sagtens etableres flere regnvandsbassiner/søer indenfor Lokalplanens delområde C, såfremt det er påkrævet.

Eventuelle regnvandsbassiner skal etableres med en tæt membran.

Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Slagelse Kommune.

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

Slagelse Kommune er myndighed på spildevandsområdet.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Ledningsanlæg

Gennem området løber nord-syd en spildevandsledning. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK-Forsyning skal til enhver tid have adgang til disse. Den principielle placering af ledningen med servitutbælte er vist på Kortbilag 2. SK-Forsyning kan anvise den korrekte placering af ledningen på stedet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til naturgasområde.

Det er således muligt, at ny bebyggelse opvarmes med individuelle varmeanlæg som fx varmepumpe, jordvarme mv.

Alternativt kan området måske forsynes med fjernvarme, dette kræver at der udarbejdes et konkret projektforslag på fjernvarme.

Projektforslag skal behandles af kommunen.

Det påskønnes, hvis energiforbruget søges minimeret, eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen eller ved forsyning med vedvarende energi eller lignende tiltag.

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.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 1202, er der for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der på lokalplanområdets østlige del under støjvoldsforløbet er konstateret en nedgravning af oldtidskarakter. Mod syd er tillige konstateret spredte spor af forhistorisk bebyggelse, jf. Sydvestsjælland Museums undersøgelse j.nr. 01015; Slagelse kommunes lokalplanområde 264.

Med baggrund i den eksisterende viden vurderer museet, at der kan være arkæologiske interesser bevaret på lokalplanarealet og på den baggrund anbefales det, at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

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

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

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

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.

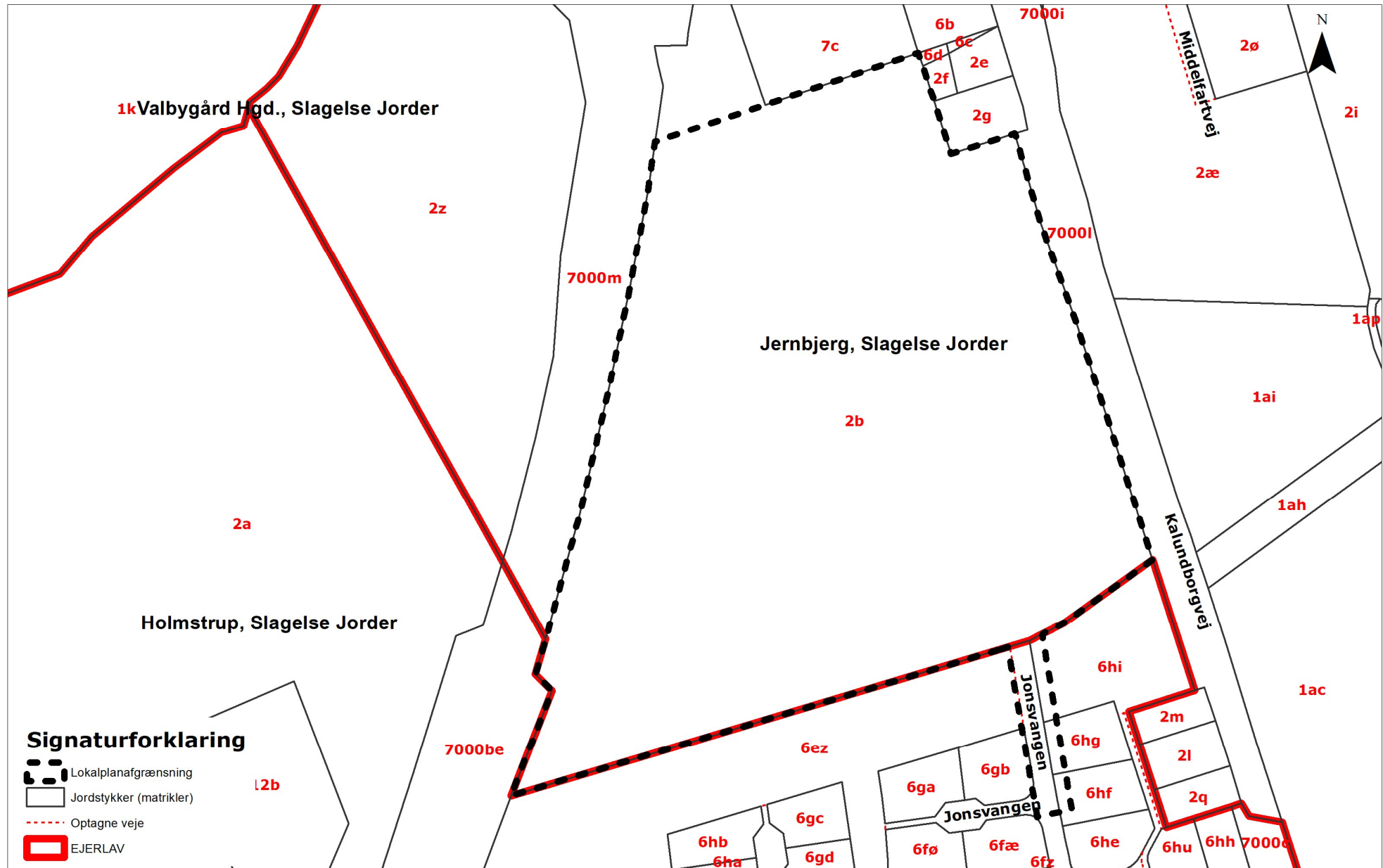
Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

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 1202

Lokalplanen giver mulighed for op til 18 parcelhuse og en institution i den nordlige del. Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1202 – Boligområde ved Jonslunden i Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre boligområde samt offentlig institution hvor der er udarbejdet kommuneplanramme der udlægger området til boligområde, hvor der må indrettes en daginstitution, der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



