



LOKALPLAN NR. 1289

NÆSTVEDVEJ 47 - OMDANNELSE FRA ERHVERV TIL
BOLIGBEBYGGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2024

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for en anvendelsesændring fra erhverv til etageboliger for den del af det tidligere Labofa møbelfabrik, som er placeret mod Næstvedvej på matrikel 6m. Bebyggelsen fremstår i dag nedslidt og er ikke i anvendelse. Omdannelsen skal give området et løft og give bygningerne nyt liv. Mod vest i lokalplanområdet løber en privat fællesvej. Bygningen på 1½ plan langs denne vej nedrives for at give plads til parkering. Gårdrummet mod øst skal indrettes som fælles opholdsareal for boligerne.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 1. december 2023 til den 5. januar 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringsvar. På baggrund af høringsvaret er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Lokalplanens formål om at genanvende eksisterende bebyggelse er blevet gjort tydeligere i formuleringerne af §1.2, §7.6 og §8.6.
- Mere præcise bestemmelser om placering af solceller er tilføjet til §6.2.
- I §8.7 tilføjes røde vingetegl efter gammel dansk model, som muligt tagmateriale.

Efter gældende plangrundlag er en bygning blevet revet ned under tilblivelsen af lokalplan 1289, derfor fremgår den bygning nu som nedrevet og ikke eksisterende i lokalplanens kortbilag og redegørelse.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	5
§ 4 UDSTYKNING	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	13
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1289.....	15
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	16
BILAG 1: MATRIKELKORT.....	26
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT.....	27
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	28

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.



Illustration af bebyggelsens nord- og vestfacader med de nye trappetårne.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at genanvende eksisterende bygninger samt at fastholde bebyggelsens arkitektoniske hovedtræk og sikre indpasning af nye bygningselementer,
- 1.3 at fastlægge principper for disponering af arealerne omkring bygningen, herunder etablering af parkering, fortov, stier og opholdsarealer,
- 1.4 at området gives et grønt udtryk med beplantning mod naboer og vej.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Hesselby By, Eggeslevmagle

6m.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.6 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Arealoverførsler tillades.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Næstvedvej via den private fællesvej, som er udlagt langs områdets vestlige afgrænsning som vist på kortbilag 2.

5.2 Vejadgange

Eksisterende vejadgang mod Næstvedvej nedlægges således, at adgang til parkering i det vestlige gårdrum sker via den private fællesvej. Der skal indhentes særskilt godkendelse af placeringen af adgang mellem parkeringsareal og den private fællesvej hos vejmyndigheden.

Der gives mulighed for etablering af en ny adgang for lokalplanområdet fra Næstvedvej, såfremt der er behov for at etablere de udlagte parkeringspladser i det østlige gårdrum, jf. §5.5. Der skal indhentes særskilt godkendelse for placering af adgangen hos vejmyndigheden.

FORTOV OG STIER**5.3 Fortov**

Der udlægges areal til et 2 m bredt fortov langs områdets nordlige skel og den private fællesvej mod vest, som vist i princippet på kortbilag 2.

Fortovet skal etableres med jævn flisebelægning, der tydeligt adskilles fra vejareal med kantsten.

Fortovet må brydes, hvor der behov for at etablere adgang til parkeringsarealet.

Ad 5.4

Med i princippet menes, at stiforløbet tilpasses efter indretningen af parkeringsarealet og etableringen af eventuelle forarealer ved indgange til boligerne.

Ad 5.5

At parkeringspladserne i område P2 blot udlægges betyder, at pladserne ikke skal være etableret ved ibrugtagning. Slagelse Kommune kan efterfølgende stille krav om, at pladserne etableres, såfremt parkering i område P1 mangler kapacitet.

5.4 Stier

Der skal etableres stier i området, så alle boliger forbindes til det fælles opholdsareal, parkeringsområderne og renovationsområdet via et samlet stisystem, som vist i princippet på kortbilag 2.

Stisystemet skal etableres i sammenhæng med fortovet og adgangene, som beskrevet i § 7.4.

Stier skal etableres i en bredde på min. 1,5 meter med jævn flisebelægning.

PARKERING**5.5 Parkering**

Parkeringen skal overholde følgende norm: 1,5 parkeringsbås per bolig.

Parkering placeres i parkeringsområderne P1 og P2 som vist på kortbilag 2.

I område P1 skal der etableres min. 1 parkeringsbås per bolig.

Resterende parkering udlægges i område P2.

5.6 Cykelparkering

Der skal etableres parkeringsmulighed for 2 cykler per bolig på gadeplan eller i kælder med rampeadgang. Heraf skal hver 5. indrettes til ladcykler.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkering i parkeringsområde P1 skal én parkeringsbås have en størrelse på 3,5 x 5 m, så de kan anvendes af personer med handicap.

Dertil skal én parkeringsbås have et brugsareal på 4,5 x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Etableres pladserne i parkeringsområde P2 skal én af disse have en størrelse på 3,5 x 5 m, så den kan anvendes af personer med handicap.

5.8 Handicapforhold

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

Ad 6.1 afskærmning af ventilationsanlæg, varmepumper o.l. skal ikke være så tæt, at den hindrer den nødvendige luftcirkulation.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis opvarmning og ventilation skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes med beplantning eller lamelpaneler. Disse skal fremstå i træ med træets naturlige farve eller med samme farve som facaden eller sokkel.

6.2 Solceller

Der må kun opsættes solceller på tagfladen på byggefelt A. Bærebæslag er tilladte på flade tage. Dog må solceller ikke medføre blændingsgener for naboer eller offentlig vej.

Solceller skal placeres regelmæssigt på taget.

Solceller skal indrykkes 1 meter fra facaden.

Hele solcelleanlægget holdes i mørke farver.

Der må ikke opsættes solceller på terræn eller facader.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

7.2 Sekundære bygninger

Renovationsskure og overdækket cykelparkering må opføres uden for byggefelterne i gårdrummet mod vest og på friarealerne mod nord. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Det østlige gårdrum skal friholdes for bebyggelse.

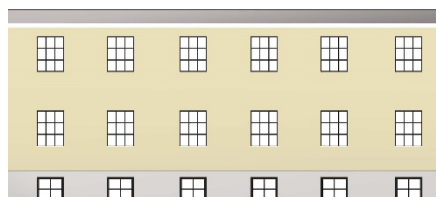
7.3 Trappetårne

Ad 7.4 Gennemgangen etableres i stue eller kælderplan. Med i princippet menes at den præcise placering skal fastlægges af hensyn til bebyggelsens indretning.

Ad 7.6 Lokalplanen tager udgangspunkt i eksisterende bygninger og fastholder eksisterende etageantal.

Ad 8.1

Illustration af facaderytmen



Ad 8.2

De angivne farver fra jordfarveskalaen:



Trappetårne, som giver adgang til lejligheder i byggefelt A, skal placeres på bebyggelsens nordfacade og må fremrykkes op til 4 m fra byggefeltet.

7.4 Adgang

Der skal etableres gennemgange på tværs af både byggefelt A og B, så alle bebyggelsens brugere har adgang til det fælles friareal og parkeringsområdet som vist i princippet på kortbilag 2.

OMFANG

7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 %.

7.6 Etager

Bygninger i byggefelt A må ikke overstige 2 etager.

Bygninger i byggefelt B må ikke overstige 1½ etage med udnyttelig tagetage.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facaderytme

Eksisterende dør- og vindueshuller skal bevares. Dog kan vindueshuller udvides til døråbninger og omvendt, så længe muråbningernes bredde bevares.

Hvor eksisterende bebyggelse påtænkes nedrevet, skal facaden reetableres, så den følger samme udformning og facaderytme, som resten af facaden i byggefelt A.

8.2 Facader materiale og farve

Facader skal fremstå i pudset murværk og males i jordfarveskalaens farver: Lys guldokker eller kridt samt deres blanding med sort og hvid.

Ad 8.3

Bygningsdetaljer, som fastholdes, ses på billedet herunder.


Ad 8.5

Eksempel på mørke afdæmpede farver fra jordfarveskalaen



Kønrøg (kold)



Lys brændt umbra



Grønjord

Ad 8.6

Lokalplanen tager udgangspunkt i eksisterende bygninger og fastholder eksisterende tagformer.

Ad 8.7

Glansværdi skalaen går fra 0-100.

Med integrerede solcelletage menes produkter, hvor solcellerne udgør selve tagmaterialet og ikke som paneler udenpå det primære tagmateriale.

8.3 Mindre Bygningsdetaljer

Gesims og murværksdetaljer på gavlen i byggefelt B skal bevares.

8.4 Sokler

Sokler skal fremstå i en sort eller mørkegrå farve.

8.5 Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse som cykel-, redskabs- eller affaldsskure skal fremstå i træ med træets naturlige farve eller fremstå i mørke afdæmpede farver fra jordfarveskalaen.

TAGE
8.6 Tagform

Tage i byggefelt A skal fremstå som flade tage.

Tage i byggefelt B skal fremstå som saddeltage med en hældning på 45° i forhold til det vandrette plan.

8.7 Tagmaterialer

Tagmaterialer i lokalplanområdet må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glans-værdi 25).

Tagbeklædningen i byggefelt B skal udføres som tagsten eller integrerede solcelletage i sorte eller mørkegrå farver. Dertil må tagbeklædningen udføres i traditionelle røde vingetegl efter gammel dansk model.

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

Tagbeklædning i byggefelt A samt på sekundær bebyggelse må udføres som tagsten, integrerede solcelletage eller tagpap i sorte eller mørkegrå farver. Tage i byggefelt A samt på sekundær bebyggelse må også udføres som sedumtage.

KVISTE OG VINDUER

8.8 Kviste og tagvinduer

Kviste skal placeres, således at ingen del af kvisten må placeres mindre end 0,9 m fra hovedtagets rygning eller tagfod.

Kviste skal placeres regelmæssigt og harmonisk i forhold til underliggende facader.

Kviste inklusiv flunker samt tagvinduer må ikke være bredere end stueetagens vindueshuller.

Der må ikke etableres tagvinduer i byggefelt B mod Næstvedvej.

8.9 Vinduer, byggefelt B

Vinduer i byggefelt B skal udføres som sidehængte rammevinduer med sprosser.

SKILTE

8.10 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

9.1 Fælles friareal

I gårdrummet mod øst, som fremgår af kortbilag 2, skal der udlægges ét sammenhængende fælles friareal, svarende til min. 20 % af det samlede etageareal, som skal indrettes til ophold og fremstå beplantet.

Max. 20 % af friarealet må etableres som befæstet terrasse.

Ad 9.3

Bede kan med fordel etableres som regnvandsbede, da regnvand fra befæstede arealer skal tilbageholdes, jf. § 9.7

Ad 9.4

Bede kan med fordel etableres som regnvandsbede, da regnvand fra befæstede arealer skal tilbageholdes jf. § 9.7

Ad 9.6

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Der skal etableres min. 3 træer i gårdrummet.

9.2 Beplantning i skel ved Næstvedvej

Langs Næstvedvej skal skel markeres med et beplantningsbælte bestående af træer og buske.

Beplantningsbæltet skal have en bredde på 1-2 m. Beplantningen kan suppleres af fast hegn på beplantningsbæltets inderside.

Beplantningsbæltet må brydes, hvor der er behov for at lave passager.

9.3 Indretning af friareal mod nord

Friarealet nord for byggefelt A skal indrettes med fortov, cykelparkering og trappetårne som beskrevet i henholdsvis § 5.3, § 5.6 og § 7.3.

Resterende arealer skal indrettes med bede, som beplantes med træer, buske og stauder. De anvendte arter skal kunne tåle den skyggefulde placering mod nord.

Der skal etableres min. 3 træer på arealet.

9.4 Beplantning parkeringsarealer

Overkørsler til ejendommen skal markeres med opstammede træer med en afstand af min 0,5 meter til vejareal.

Parkeringsarealerne P1 og P2 skal gives et grønt præg og afskærmes af beplantning i form af levende hegn, træer, bede og -eller plantekasser.

9.5 Oplag forbudt

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

9.6 Renovation

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

Renovationsområdet skal placeres ved den private fællesvej og afskærmes i affaldsskure eller med levende hegn.

Ad 9.7

Tiltag til forsinkelse af regnvand kan bl.a. omfatte faskiner, sedumtage og regnvandsbede.

Jf. § 5.5 kan Slagelse Kommune pålægge grundejer at etablere de udlagte parkeringsarealer, såfremt det vurderes nødvendigt.

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.”

9.7 Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen fra de arealer, hvor befæstelsesgraden øges, skal forsinkes til 2 l/s/ha, inden tilslutning til eksisterende kloaknet. Dette omfatter regnvand fra tage på ny bebyggelse, nyanlagte parkeringsarealer, stier, terrasser mv., som hindrer eksisterende nedslivningsmuligheder.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Regnvand

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

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang, fortove, færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.1- § 5.8

10.4 Beplantning i lokalplanområdet

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning som beskrevet i § 9.1- § 9.4.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 43 - LABOFA**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1289 ophæves lokalplan 1988, 43 - Labofa, vedtaget 30. november 1988, for det område, der er omfattet af lokalplan 1289.

Ad 11.2

På side 19-20 ses en oversigt over eksisterende servitutter, som kan have betydning for fremtidigt byggeri.

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.

SERVITUTTER

11.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter med vedtagelsen af lokalplanen.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

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

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1289

Lokalplan 1289 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. november 2023.

Lokalplan 1289 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. april 2024.

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 1289's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er igangsat for at give mulighed for at skabe nyt liv i de forladte bygninger, som tidligere omfattede Labofas administration. I dag opleves området som forladt og tilgroet og skæmmende for byen. Omdannelsen til boliger vil løfte området, og det kan blive startskuddet for en større omdannelse, da masterplanen for Skælskør udpeger arealerne fra Næstvedvej 15, over Jeepgrunden til Labofa som omdannelsesområde. Området er udpeget, da det i dag er delvist tømt for funktioner og trænger til fornyelse.

Formål

Lokalplanen skal give mulighed for at omdanne de tidligere administrationsbygninger til beboelse og sikre, at bygningernes arkitektoniske kvaliteter fastholdes under omdannelsen, samt at området fremstår beplantet og skønt mod sine omgivelser. Derudover skal lokalplanen sikre, at der afsættes tilstrækkeligt areal til parkering og opholdsarealer samt gode forbindelser rundt i bebyggelsen for de fremtidige beboere.

Indhold

Lokalplanen tager udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse og fastholder den nuværende bebyggelses placering og arkitektoniske hovedtræk. Der fastlægges rammer for udnyttelsesgraden ved at stille krav til parkeringspladser per bolig og opholdsarealer. Dertil skal lokalplanen sikre fornuftige stisystemer samt gennemgange på tværs af bygningerne. Der stilles også krav til fortov/stier, vej og parkering og tydeligere afgrænsning af området mod omgivelserne, samt at disse markeringer af skel fremstår beplantede.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

Kommuneplanens retningslinjer

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

1.1.3 Byfortætning skal hovedsageligt finde sted inden for de stationsnære områder med god kollektiv trafikbetjening eller i områder, hvor fortætning vil bidrage positivt til en variation af boligmassen. Der skal ved byfortætning foretages en vurdering af, hvorledes parkeringsforhold kan bære den øgede fortætning, og om der er tilstrækkelig plads til at sikre attraktive opholdsarealer. Byfortætning må ikke finde sted i åben-lav boligområder.

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

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

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 3.3B12 Labofa syd, hvorom gælder:

Plannummer: 3.3B12

Rammenavn: Labofa syd

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2, 8,5 m

Lokalplan 1289 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

↓ Bygning 1



↓ Bygning 2(th) og 3 nedrevet (tv)



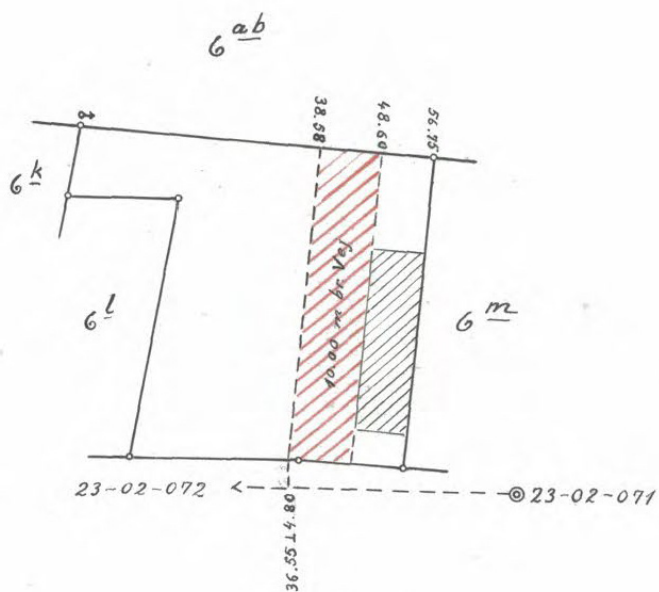
I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet rummer administrationsbygningerne for bagvedliggende erhvervsbyggeri, den tidligere Labofa møbelfabrik. I dag anvendes selve fabrikken til lagervirksomhed, imens de tidligere administrationsbygninger står ubenyttede hen.

Bygningerne er ved tilblivelsen af lokalplanen stærkt nedslidte og forfaldne, men har nogle særlige kvaliteter og karaktertræk, som igennem lokalplanen søges fastholdt. Bebyggelsen bestod tidligere af 3 sammenbyggede bygninger, hvoraf en mod vest er revet ned grundet bygningens dårlige stand. Bygning 1 er en langstrakt 2-plans bygning med fladt tag. Facaden har et klart udtryk med en fast rytme, hvor samme karakteristiske jernvinduer gentages langs hele facaden. De få men klare bygningsdetaljer giver bygningen et industrielt udtryk. Bygning 2 har et traditionelt landligt udtryk i 1½ plan med saddeltag og flere bygningsdetaljer herunder gesims og buede vinduesåbninger. Den er L-formet og sammenbygget vinkelret på bygning 1.

Servitut: vedrørende vejudlæg



Den i Dekl. omtalte 10.00 m br. Vej er skraveret med rødt.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger ud til Næstvedvej, som i forlængelse af Slagelsevej og Norgejen er hovedvejen gennem Skælskør. Lokalplanområdets vejadgang sker fra Næstvedvej via privat fællesvej langs matriklens vestlige skel. Den endelige placering af adgange til parkeringsarealerne, skal godkendes i forbindelse med en byggetilladelse, så det sikres, at de placeres trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt. Den tidligere fabriksbygning og tilhørende interne veje, logistik- og parkeringsarealer bag lokalplanområdet er privat erhvervsareal, og derfor ikke en del af det offentlige vejnet.

Kollektiv trafikbetjening

Skælskør er forbundet til Slagelse, Korsør og Næstved med busser, hvoraf flere stopper på Næstvedvej lige ved lokalplanområdet.

Skoler og institutioner

Skolen i Skælskør ligger 100 meter øst for lokalplanområdet, imens der ligger to daginstitutioner i en radius af 700 meter fra lokalplanområdet.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanen omfatter en enkelt matrikel, som i dag er tilgroet og uden nogen særlige landskabelig eller rekreativ værdi. Fremtidige beboere vil ligesom de resterende indbyggere i Skælskør kunne benytte lokale rekreative oplevelser som byens idrætsanlæg nord for lokalplanområdet samt Lystskoven og nordstien. Længere vandre- eller cykelture kan foretages på de regionale ruter Fodsporet og Lagunestien.

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. 6m Hesselby by, Eggeslevmagle

Tinglyst: 07.07.1950

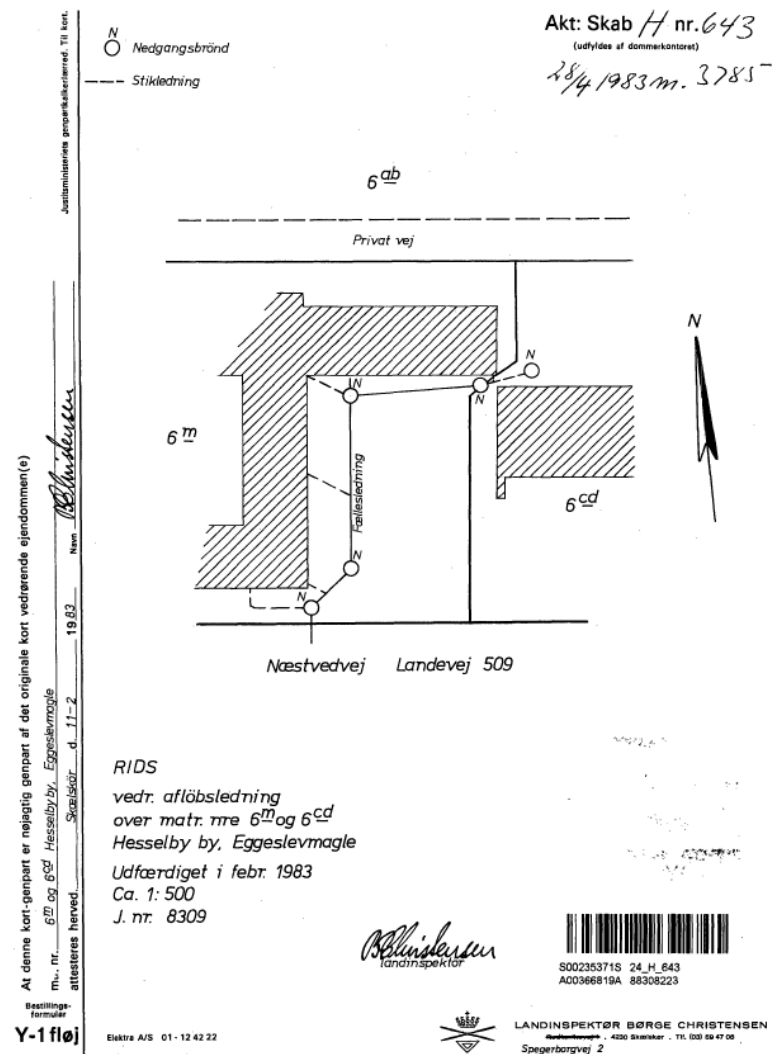
Løbenummer: 987-24

Aktnr: 24_H_643

Tillægstekst: dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 6 ab og matr.nr. 6 a.

Servitut vedrørende regn- og spildevandsledning



Servituten udlægger areal til en 10 m bred vej langs matriklens vestlige skel.

Matr.nr. 6m Hesselby by, Eggeslevmagle

Tinglyst: 26.10.1965

Løbenummer: 4574-24

Akt nr.: 24_H_643

Tillægstekst: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 6 ab og matr.nr. 6 a ibd.

Servituten giver matr.nr. 6a færdselsret på vejareal udlagt på matr.nr. 6m.

Matr.nr. 6m Hesselby by, Eggeslevmagle

Tinglyst: 28.04.1983

Akt nr: 24_H_643

Påtaleberettiget: Ejere af ejendommene matr. nr. 6m og 6cd. Deklarationen kan dog ikke slettes uden tilladelse fra Skælskør kommune (Nuværende Slagelse Kommune).

Servituten tinglyser en regn- og spildevandsledning, som vist på kortet. Ledningen skal ligge uforstyrret. Ejer af matr. nr. 6m har dog ret til i forbindelse med byggeri eller lignende at foretage nødvendig omlægning af ledningen, når dette kan ske uden udgift for ejeren af matr. nr. 6cd.

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.

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.

Jordforurening

Matriklen er kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Ejer eller bruger af arealet skal derfor ansøge kommunen om tilladelse til ændring af arealet til følsom anvendelse (herunder bolig) jf. jordforureningslovens § 8. Ansøger skal have denne tilladelse, før den pågældende ændring kan finde sted. Det er et krav, at ansøgningsmaterialet dokumenterer, at den ændrede anvendelse og det planlagte bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

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).

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:

Arealet ligger i Område med drikkevandsinteresse (OD). Den ændrede arealanvendelse er antagelig positiv i forhold til grundvandsbeskyttelse. Der foregår dog ingen vandindvinding i nærområdet (800 meter), og det kommer der formentlig heller aldrig til.

Natura 2000:

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale, og afstanden til nærmeste Natura 2000-område "162 Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø" er mere end 500 meter. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Bilag IV arter:

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet. Af potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter indeholder lokalplanområdet nogle ældre bygninger og et enkelt træ. Træet er af yngre dato og vurderes uegnet som yngle- eller rastested for flagermus. Bygningerne er blevet gennemgået af et skadedyrsfirma,

som ikke fandt flagermus. Der findes ikke andre potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

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.

Der er udarbejdet en støjrapport for at undersøge områdets støjbelastning fra omkringliggende veje og erhvervsaktiviteter i den del af tidligere Labofa, som fortsat anvendes til varelager. Højeste måling på 44,2 Db viser, at støjbelastning, ikke overskrider miljølovens vejledende grænseværdier for vejstøj samt støjbelastning i boligområder.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området tilsluttet det fælleskloakerede kloaknet.

Regnvandshåndtering

Jf. Slagelse Kommunes administrationsgrundlag for reducere af regnvand skal regnvand forsinkes for de arealer, hvor befæstelsesgraden øges, inden det ledes til eksisterende kloaknet. Dette omfatter regnvand fra tage på ny bebyggelse, nyanlagte parkeringsarealer, stier, terrasser mv., som hindrer eksisterende nedsivningsmuligheder.

Regnvand skal forsinkes til 2 l/s/ha inden tilslutning til eksisterende kloaknet. Beregningerne skal som minimum kunne håndtere en 5 årshændelse med en klimafaktor på 1,2.

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.

Ledningsanlæg

Se kloakledningen under afsnittet servitutter.

Varmeplanlægning

I Skælskør arbejdes der på en udfasning af den kollektive naturgasforsyning. Planen for udrulning af en alternativ kollektiv varmeforsyning forventes udarbejdet i løbet 2023.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeovngivningens 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 udtaler følgende:

Nyere tids interesser:

Ifølge FBB (databasen for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger) er bebyggelsen opført i 1860, 1890 og 1981. Lokaliteten var oprindeligt fæstegård under Borreby Gods og kaldtes Kragegård og senere Pajbjerggården. Der er ikke nogen udpegninger. Selv om bebyggelsen frem-

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.

står forladt, har den alligevel stor lokalhistorisk betydning og fortælleværdi. Høje og Lave Målbordskort angiver lokaliteten som fattiggård. Officielt blev fattiggårde systematisk oprettet fra 1860'erne. På disse gårde anbragte sogne og kommuner deres fattighjælpsmodtagere. Beboerne havde arbejdspligt og forsørgelsesret. Fattiggårdene virkede frem til 1933. I 1940'erne blev Larsens Boltfabrik – Labofa – etableret her. Virksomheden blev ca. 1960 til skole- og kontorbølfabrik under samme navn.

Arkæologi/jordfund:

Museets kontrol i arkiver og kort viser, at arealet er bebygget og dermed terrænreguleret i nyere tid, hvorfor der ikke vurderes at være risiko for at ødelægge væsentlig arkæologisk information ved eventuelle jordarbejder på arealet.

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. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

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

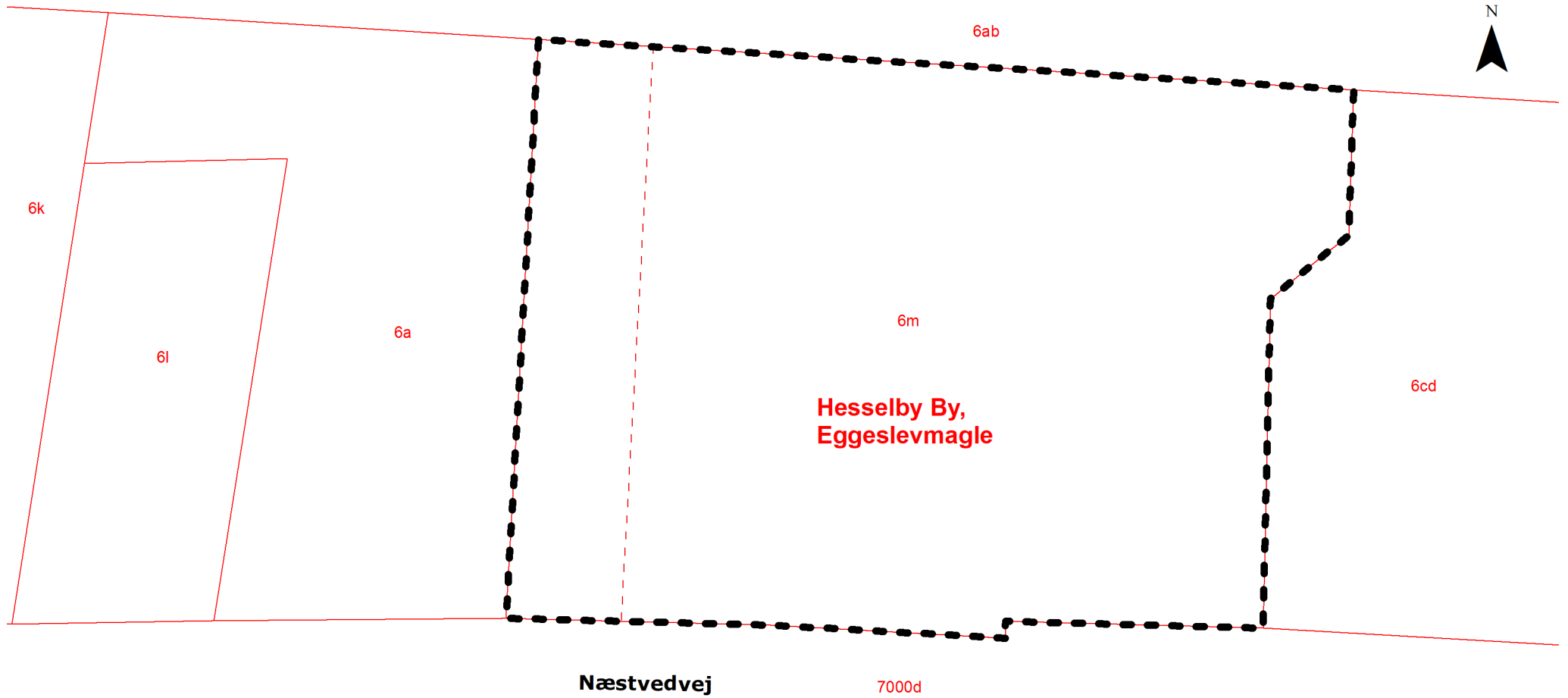
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer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

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

Sammenfatning

Lokalplanen medfører kun begrænsede ændringer af de fysiske omgivelser, da den eksisterende bebyggelse fastholdes, bortset fra en bygning, som nedrives for at give plads til parkering. De væsentligste forhold for at anvendelsesændringen til boliger kan muliggøres er støj- og jordforurening. Der er udført støjberegninger forud for udarbejdelsen af lokalplanen, som viser at de vejledende grænseværdier overholdes. Jordforurening skal undersøges yderligere og håndteres efter gældende lovgivning forud for selve anlægsarbejdet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Ejerlav
- Jordstykke kort
- Optaget vej

BILAG 2: AREALANVENDELSE



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

