



LOKALPLAN NR. 1260

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11

BOLIGBEBYGGELSE, SMEDEGADE 41
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre etagebyggeri mod Smedegade, samt at opføre et baghus. Bebyggelsen langs Smedegade udformes som et forhus i maksimalt 3 etager, passende til den eksisterende række af forhuse. Baghus kan opføres i 2 etager.

Der planlægges et gårdrum med ophold, samt parkeringsareal på terræn bakerst på matriklen. En realisering af bebyggelsen forudsætter, at den eksisterende villa nedrives.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 24. juni 2022 til den 19. august 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 3 høringssvar samt et supplerende høringssvar, der er beskrevet i lokalplanens hvidbog. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i kommuneplantillægget og lokalplanen:

- Præcisering af tekst i § 6.6 og 10.1 om kloakering.
- Præcisering i kommuneplantillæg nr. 11, at kommunen vurderer, at kommuneplantillægget ikke er i strid med EU's habitatdirektiv – og en tilsvarende tekstrettelse i lokalplanens redegørelse.



SMEDEGADE 41 SLAGELSE

INDHOLD

INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	17
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1260.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	28
KORTBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	29
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	30
BILAG 4: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11	40

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 bilag.

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 bilag

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 så området ud i 2021.

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 fastholde områdets anvendelse til boligformål og i mindre omfang liberalt erhverv,
- 1.2 at muliggøre nedrivning af eksisterende villa, lige som nuværende sekundære bygninger på grunden kan nedrives,
- 1.3 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.4 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder til etablering af parkering.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Bygrunde

190b

samt alle parceller, der efter den 24. juni 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område. Jf. § 4.1 er yderligere udstykning ikke mulig efter planens vedtagelse.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 2.1

De matrikulære forhold skal justeres i forhold til facadeflugten. Alle omkostninger er Slagelse Kommune uvedkommende. Det kan være forbundet med en udgift til arealkøb da der er tale om udskilt vejareal.

Ad 3.1 og 3.2

Bygningernes placering fremgår af kortbilag 2

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejen/adgangen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

Ad 5.2

Porten anlægges med en minimumsbredde på 3,5 m for at medvirke til bedre trafiksikkerhed og oversigt, når trafikanter krydser fortovet.

Ad 5.3

Fast belægning betyder flisebelagt eller asfalteret.

Ad 5.4

Med "i princippet" menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål. Baghuset kan dog anvendes til kontorerhverv.

3.2 Eksisterende bebyggelse

Det eksisterende sidehus må anvendes til fælleshus for bebyggelsens beboere.

§ 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 Smedegade som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal ved etablering af overkørsel sikres tilstrækkeligt oversigtsforhold ved udkørsel over fortov til Smedegade.

5.2 Vejudlæg, port

Adgangsvejen gennem port i forhus udlægges i en bredde på min. 3,5 m og en højde på min. 3,4 m og skal være anlagt til akseltryk på min. 11,5 t. anlagt med fast belægning.

5.3 Vejudlæg, øvrige

Adgangsvejen øvrige steder end i port anlægges med fast belægning eller med slotsgrus.

5.4 Vendeplads

Der etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2.

STIER

Ad 5.5

Fast belægning betyder flisebelagt eller asfalteret.

Ad 5.6

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Ad 5.8

90°-parkering betyder i denne sammenhæng p-båse anlagt vinkelret på køreretningen.

Fast belægning betyder flisebelagt eller asfalteret.

Ad 5.9

Med "i princippet" menes, at arealet til cykelparkering kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige indretning af udeområdet.

5.5 Stier

Adgang til bebyggelse skal ske via stier el. fortove. Stier anlægges med fast belægning eller med slotsgrus.

5.6 Stiudlæg

Der udlægges areal til en min. 1,5 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2.

PARKERING**5.7 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2.

Parkeringen skal overholde følgende normer:

- Min. 1,2 p-bås pr. etagebolig, således at min. 0,8 p-bås anlægges og 0,4 p-bås eventuelt kan udlægges som grønt område, men forberedt for ibrugtagning til parkering efter behov.
- Min. 1,0 p-bås anlægges pr. 50 m² kontor og administration.

De eventuelt udlagte arealer til parkering skal senest etableres, når Slagelse Kommune kræver det.

5.8 Parkering, anlæg

90°-parkering anlægges i en bredde på min. 2,5 m og længde på min. 5 m. Længdeparkering skal udlægges i en bredde på min. 2 m og længde på min. 5 m og forudsat, at disse etableres parvist med en indbyrdes afstand på 2 m samt at udstigning er mulig i begge sider.

For begge typer parkering gælder, at de anlægges med fast belægning eller slotsgrus

5.9 Cykelparkering

Der udlægges areal til cykelparkering, som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal minimum etableres parkering for 2 cykler pr. bolig.

5.10 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 2 parkeringsbåse udformes, så de kan anvendes af personer med handicap, hvilket vil sige med en bredde på min 3,5 m og en længde på 5 m.

Dog skal mindst 1 handicapparkeringsbås have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

TILGÆNGELIGHED

5.11 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

5.12 Handicapforhold

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

6.4 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.

6.5 Antenner

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

6.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det eksisterende kloaknet.

Ad 6.6

Lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret. For at fremtidssikre ledningsføringen ift. til en fremtidig separatkloakering anbefales det at skille spildevand og regnvand i to ledninger, som samles umiddelbart inden det tilsluttes fællesstikket. Tilslutning skal om muligt ske til kloaknet på Smedegade.

Ad. 7.1

Bebyggelsen skal etableres som forhus, og kan kombineres med et baghus. Hertil må et eksisterende havehus bevares.

Ad 7.5

Bestemmelsen om lukket bund skal dels sikre, at konstruktionen ikke er synlig men opfattes med en plan/glat underside og dels for at sikre, at der ikke kan falde noget ned gennem gulvet og ramme forbipasserende.

Ad 7.6**6.7 Ladestandere til el-biler**

Der skal etableres ladestandere jf. Ladestanderbekendtgørelsen.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

7.2 Mindre, sekundære bygninger

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

7.3 Facadebyggelinje

Bebyggelse mod Smedegade skal placeres med gadefacade i den facadebyggelinje, som er vist på kortbilag 2.

7.4 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som gesimser og sålbænke må fremrykkes op til 25 cm fra facadebyggelinjen.

7.5 Altaner og altangange

Mod Smedegade må opsættes altaner, når disse er hævet 2,8 m over fortov, med udhæng på max. 1,4 m fra facadebyggelinjen. Altaner skal udføres i stål og med lukket bund.

Mod gårdrum må opsættes altangang på forhus og baghus, med udhæng på max. 2,0 m fra facaden. Altangange må kun opføres i beton og stål.

7.6 Trapper og elevator

Med "i princippet" menes, at trapper og elevatortårn kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige indretning af udeområdet.

Ad 7.7

I ejendomme med mansard-tag, hvor mansardens indvendige mål målt fra gulv til loft er mere end 1,2 m, skal mansard-etagen betragtes som en fuld etage.

Der må etableres udvendige trapper og elevatortårn i gårdrummet i princippet som vist på situationsplanen, kortbilag 3.

OMFANG

7.7 Etager

Forhus må opføres i maks. 3 etager, samt kælder. Baghus må opføres i maks. 2 etager. Eksisterende sidehus/havehus må ikke udvides.

7.8 Bygningshøjde

Bygningshøjden på forhus må maks. være 13 m, og kælderetagen må gives en højde på max. 0,3 m over terræn. Bygningshøjden på baghus må maks. være 7,5 m målt fra færdigt terræn. Sidehus/havehus må ikke ændres mere end op til 30 cm over nuværende profil.

Gesimser og tilsvarende vandrette linjer i facaden skal tilnærmelsesvis flugte med naboejendommens vandrette linjer.

For alle højder gælder, at de er målt fra naturligt terræn eller fra fastsat niveauplan, der godkendes af Slagelse Kommune.

7.9 Mindre bygninger

Der må ikke opføres udhuse og andre lignende småbygninger med et større bebygget areal end 10 m² for hver bygning. Det samlede bebyggede areal af mindre bygninger må for ejendommen ikke overstige 30 m².

Der må ikke etableres carporte eller garager på ejendommen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Materialer, forhusfacader

Facaden skal opføres i blank mur i rødbrune nuancer. Facade i stueetage mod Smedegade fremhæves ved fremspring i forbandt.

8.2 Materialer, øvrige facader

Facaden skal opføres i blank mur i gule sten som sidehus. Alternativt godkendes også pudsede, fildsede eller vandskurede facader.

8.3 Materialer, facader på mindre bygningsdele

Alle facader, der ikke er gadefacade mod Smedegade, må i mindre udstrækning (op til halvdelen af facadens areal, der ikke er vinduer) opføres i lette materialer som træbeklædning, fibercement, aluminium og zink.

8.4 Materialer, facader på sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i lette materialer som træ, fibercement, aluminium, zink og glas.

8.5 Sokler

Sokler skal udføres i en højde på max. 30 cm over naturligt terræn. Hvis det af byggetekniske årsager er nødvendigt at øge sokkelhøjden, skal soklen udføres med udseende som facaden.

TAGE

8.6 Tagform

Forhus skal udføres som mansardtag. Baghus skal udføres med fladt tag. Sidehus/havehus skal bevares med nuværende tagform, ensidig taghældning.

8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger skal opføres med fladt tag eller med en hældning mellem 15° og 30°.

8.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen på forhus skal udføres i rød falsteglsten – i ægte tegl.

Tagbeklædning på havehus skal udføres som tagpap- eller sedumtag.

Tagbeklædning på baghus skal udføres som sedumtag til forsinkelse af regnvand.

Tagbeklædning på sekundære bygninger kan udføres som tagpap- eller sedumtag.

Ad 8.8

På forhuset godkendes kun ægte teglsten – altså ikke beton- eller ståltagsten.

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

Ad 8.9

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

Ad 8.12

Med 'den nederste del' forstås den mest lodrette del af tagkonstruktionen lige over selve facaden.

8.9 Tagmaterialer, genskin

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

8.10 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Dog ikke på forhusets tagflade mod Smedegade og ikke monteret på terræn.

Solceller skal placeres så de ligger plant med tagfladen, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboers terrænniveau.

Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

DØRE OG VINDUER**8.11 Døre og vinduer**

Dør- og vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

Døre og vinduer må males med en dækkende maling, jf. farveskala § 8.16.

8.12 Vinduer i tag

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer. Der kan isættes lodrette vinduespartier i den nederste del af mansardtaget.

SKILTE**8.13 Skilte, forhus**

Der må kun opsættes ét henvisningsskilt til erhverv i baghus. Skiltet monteres enten på forhusets facade i umiddelbar nærhed af porten, i selve porten eller som udhængsskilt midt over port.

Skiltets maksimale størrelse er 0,4 m x 0,4 m.

Skiltet må ikke belyses og må ikke være dynamisk (f.eks. skærm med skiftende motiv).

8.14 Skilte, baghus

Ad 8.16

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

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt

Der må opsættes ét skilt til erhverv i baghus. Skiltet monteres på baghusets facade i umiddelbar nærhed af indgang.

8.15 Skilte, gavl

Der må ikke forekomme kommerciel skiltning på gavle. Gavlundsmykning som murkunst må gerne udføres på gavle, såfremt hele gavlens flade udfyldes.

FARVER
8.16 Farver, facader

Pudsede facader og facadebeklædning må kun males i udvalgte jordfarver, jf. farveskala til venstre, samt deres blanding med sort og hvid. Træbeklædning må stå ubehandlet.

8.17 Farver, bygningsdetaljer, døre og vinduer

Døre og vinduer i forhuset skal være hvide. Øvrige døre, vinduer og bygningsdetaljer skal fremstå i udvalgte jordfarver, jf. farveskala til venstre, samt deres blanding med sort og hvid. Naturmaterialer som træ, zink og skifer må stå ubehandlet.



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgrøn

Ad 9.3

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 Teknik og Miljø.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Friareal, beplantning

Beplantning inden for friarealet, som er markeret på kortbilag 2, skal udføres, så der opnås størst mulig biodiversitet på egen grund.

HEGN

9.2 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn eller ny eller eksisterende mur med en maksimal højde på 1,8 m. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

TERRÆNREGULERING

9.3 Terrænregulering

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

9.4 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

9.5 Fælles friareal

Der udlægges fælles friareal for hele lokalplanområdet, i princippet som vist på kortbilag 2.

Ad 9.7

Dette er af hensyn til regnvandsnedslivning i området.

Ad 9.8

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

Ad 9.9

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

Ad 9.11

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/red. ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Ad 9.12

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/red. ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå skal der etableres LAR-løsninger. I Slagelse by gives ikke tilladelse til nedslivning via faskiner.

9.6 Haver og terrasser

Til lejligheder i stueetagen etableres private haver/terrasser, i princippet som vist på kortbilag 3.

9.7 Befæstelse, friarealer

På friarealerne må maks. 50 % af grundarealet befæstes.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.8 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.

Adgangsvejen til standpladsen med affaldsbeholdere må have en stigning på maksimalt 10% og anlægges med fast underlag som fliser eller asfalt.

9.9 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for lokalplanens område.

9.10 Lyskilder, størrelse

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

9.11 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak.

9.12 Regnvand, parkering

Parkeringsarealerne skal befæstes med slotsgrus, græsarmering eller andet materiale, der giver mulighed for, at regnvand kan trænge igennem overfladen.

Ad 9.13

Et regnvandsbassin anlagt som sø bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.

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.”

9.13 Regnvandsbassin

Der må anlægges regnvandsbassin som en lille sø eller som reservoir under vej og/eller opholdsareal.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det fælleskloakerede kloaksystem, og gammel kloakering via naboejendommen Gørtlergade 7-15 er afbrudt på forsvarlig vis.

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.7 ff, samt indhentning af godkendelse hos vejmyndigheden om ændret anvendelse af eksisterende adgang. Dette i henhold til lov om offentlige veje, da ændringen kan medføre et krav om tilpasninger på offentlig vej. Alle omkostninger desangående er Slagelse Kommune uvedkommende.

10.4 Regnvand

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

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

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.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Eksisterende lokalplan

Ejendommen er i forvejen omfattet af Lokalplan 160, der ikke aflyses men fortsat vil være gældende.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der er ved lokalplanforslagets udarbejdelse ingen eksisterende servitutter på ejendommen.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS RETSVIRKNINGER

12.1 Endelige 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).

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.

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 1260

Lokalplan nr. 1260 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. september 2022.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1260, BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Den gældende lokalplan (160) rummer ikke bestemmelser, der umiddelbart er byggeretsgivende i det ønskede omfang. Slagelse Kommune har derfor vurderet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen, hvis det foreslåede byggeri skal realiseres.

Formål

Lokalplanens formål er at fastholde ejendommens anvendelse til overvejende beboelse med

mulighed for, at en mindre del – i baghuset – kan anvendes til liberalt erhverv. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sætter rammer for den nye bebyggelses placering og udseende samt giver mulighed for at rive den eksisterende villa på grunden ned. Desuden vil lokalplanen fastsætte disponeringen af arealet ift. f.eks. parkering og friareal.

Indhold

Byherre ønsker at nedrive eksisterende hus på grunden og derefter opføre et forhus, der harmonerer med de øvrige i facaderækken mod øst, samt et baghus, der opføres i en enklere byggestil. Bebyggelsen skal anvendes til boliger (i forhuset) og boliger og kontor (i baghuset). Der forventes at være i alt 12-14 lejligheder i forskellige størrelser. Det eksisterende sidehus forventes bevaret og anvendes som fælleshus for bebyggelsen. Hvis det nedrives, kan der opføres et andet med tilsvarende størrelse og udtryk.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1B8, hvor følgende gælder:

Rammenavn: Smedegade-Rosenkildevej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50

Maks. etageantal og højde: 2,5 etager

Øvrige bestemmelser: Der kan ikke tillades opført anden bebyggelse end forhuse.

Lokalplan 1260 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.1B8, idet bebyggelsesprocenten overskrides, der ønskes opført et baghus på grunden, og der åbnes mulighed for i mindre udstrækning at etablere liberalt erhverv på en mindre del af ejendommen. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 11

Der udarbejdes en ny kommuneplanramme, der beskriver muligheden for at anvende grunden delvist til liberalt erhverv, at bebyggelsesprocenten øges til 75, at bygningshøjden øges til 3 etager, og at der kan opføres et nyt forhus men også et nyt baghus og om nødvendigt et nyt sidehus.

Der er gennemført en idéfase fra den 16. november 2021 til den 30. november 2021. Kommunen modtog i alt 1 kommentar i perioden:

Museum Vestsjælland anbefaler, at den eksisterende villa på grunden SAVE-registreres. Museet bemærker desuden, at der ikke forefindes gamle billeder af ejendommen på Arkiv.dk. Slagelse Kommune opfordrer på den baggrund ejer til at foretage en registrering af ejendommen for bevaring af ejendommens historie.

Rettelig er der tale om den almindelige udtalelse ifm. Museumslovens §23, der er omtalt i særskilt afsnit. Udtalelsen fra Museum Vestsjælland udløser derfor ikke særskilt behandling i hvidbog.

Kommuneplantillægget ses på side 40 ff.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er omfattet af gældende lokalplan 160, der er en bevarende, såkaldt skilte- og facadelokalplan for bymidten. Det vurderes, at det ønskede projekt ikke er i væsentlig konflikt med intentionerne i den gældende lokalplan, hvorfor den ikke aflyses men suppleres af ny lokalplan 1260.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Smedegade 41 er opført i 1897 ifølge FBB. Bygningen er opført som en gulstenvilla og har bred gavlkvist fortil og smal kvist bagtil. Bebyggelsen ligger på en relativ smal, men dyb grund, og har været opført som attraktiv beliggende villa.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet og ejendommen trafikbetjenes af Smedegade, der er en af hovedindfaldsvejene fra oplandet – i dette tilfælde mod øst med kobling til motorvejstilslutning 38. Der er udarbejdet et projektforslag til en ændring af krydset Rosenkildevej/Smedegade/Sorøvej/Parkvej, hvilket vil ændre prioriteringen i krydset med henblik på at kunne flytte noget af trafikken rundt om bymidten ad Rosenkildevej og Østerbro (også kaldet Byringen), i stedet for at køre ad Smedegade og Rådhuspladsen eller Gørtlergade. Der er ikke foretaget egentlige konsekvensberegninger ift. årsdøgntrafik på Smedegade af dette.

Kollektiv trafikbetjening

Ved lokalplanens vedtagelse betjenes området af busrute 901 (Movia). Der findes stoppesteder i begge rutens retninger i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet (maks. afstand ca. 50 m).

Landskabelige og rekreative forhold

Grunden er lang og smal og er i dag anlagt som traditionel villahave med forhav og baghave med spredt beplantning og græs. Det vurderes ikke, at beplantningen er bevaringsværdig. Uden for lokalplanområdet ligger parkområdet Smedegadesøen, der indgår som et rekreativt element i bymidtens grønne struktur.

Servitutter

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

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke 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 natur- og miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

Naturbeskyttelse

Naturbeskyttelseslovens § 3

Lokalplanområdet indeholder ikke beskyttet natur.

Natura2000 område

Nærmeste natura2000 område er nr. 163, Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen der ligger mere end 10,5 km væk fra lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanområdet ikke kommer til at påvirke udpegningsgrundlaget for natura 2000 området negativt, grundet afstanden.

Bilag IV arter

Kommunen har ikke fundet Bilag IV-arter inden for lokalplanområdet og vurderer heller ikke området som egnet levested for de mest sandsynlige Bilag IV-arter såsom flagermus og markfirben. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen ikke er i strid med EU's habitatdirektiv.

Fredninger

Der er ingen fredninger i området.

Forurening

Matriklen i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Teknik og Miljø har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse udlagt som fælleskloakeret område. Det betyder, at både spildevand fra husstanden og regnvand fra tage og belægninger ledes til samme stikledning og videre ud til hovedledningen, der løber til renseanlægget. For at reducere mængden af regnvand, der skal ledes gennem ledningssystemet, skal det forsinkes mest muligt, jf. bestemmelse § 9.11 – 9.13. For at fremtidssikre afløbssystemet på egen grund, anbefales det at etablere separat føring af regnvand, så det senere vil kunne tilsluttes eventuelt nyt, separat kloakeret system, uden at skulle ændre på ledninger på egen grund.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet ligger i forsyningsområde Slagelse og er udlagt til varmforsyning med fjernvarme.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Bygge Lovgivningens 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 arkæologiske ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

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

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

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 huset på Smedegade 41 er opført i 1897 ifølge FBB. Det er endnu ikke SAVE-vurderet. Bygningen er opført som en gulstensvilla og har bred gavlkvist fortil og smal kvist bagtil. Bebyggelsen ligger på en relativ smal, men dyb grund, og har været opført som attraktiv beliggende villa overfor Teknisk Skole (SAVE 2) med park, anlagt 1892. Naboejendommen, beliggende Gørtlergade 15, opført 1852, Villa Phønix, ligger i samme gadelinje, og har ligeledes en markant gavlkvist. Det anbefales, at villaerne SAVE-vurderes i forbindelse med lokalplanarbejdet, da de ligger som historiske vidnesbyrd om velhavende borgeres udformning og placering af boliger i Slagelse. Der findes desværre ingen gamle fotos på Arkiv.dk eller DK set fra luften.

Arkæologi/jordfund:

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.

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at områdets sydlige del mod Smedegade er omfattet af kulturarvsareal for Slagelses middelalderlige bys udstrækning.

Jf. Rytterdistriktskort for området (ca. 1765-70) ligger byens port mod øst og Sorø ud for de nuværende Smedegade 27-29, mens området her lå som dyrket ager i "Blaks Venge" og umiddelbart øst for et vådområde/engstykke, der strækker sig fra byporten til dette område. Området har formentlig derfor ikke været en del af middelalderbyen eller bebygget i middelalderen. Desuden er grunden dels terrænreguleret have og bebygget og der er derfor næppe bevaret væsentlig arkæologisk information i jorden på området.

Bygherre kan altid indhente juridisk gyldig udtalelse jf. museumslovens §25 før jordarbejder og byggeri for at undgå uplanlagte udgifter og forsinkelser ved standsninger p.g.a. arkæologiske fund (jf. nedenstående ramme).

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. 973 af 25. juni 2020) 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.

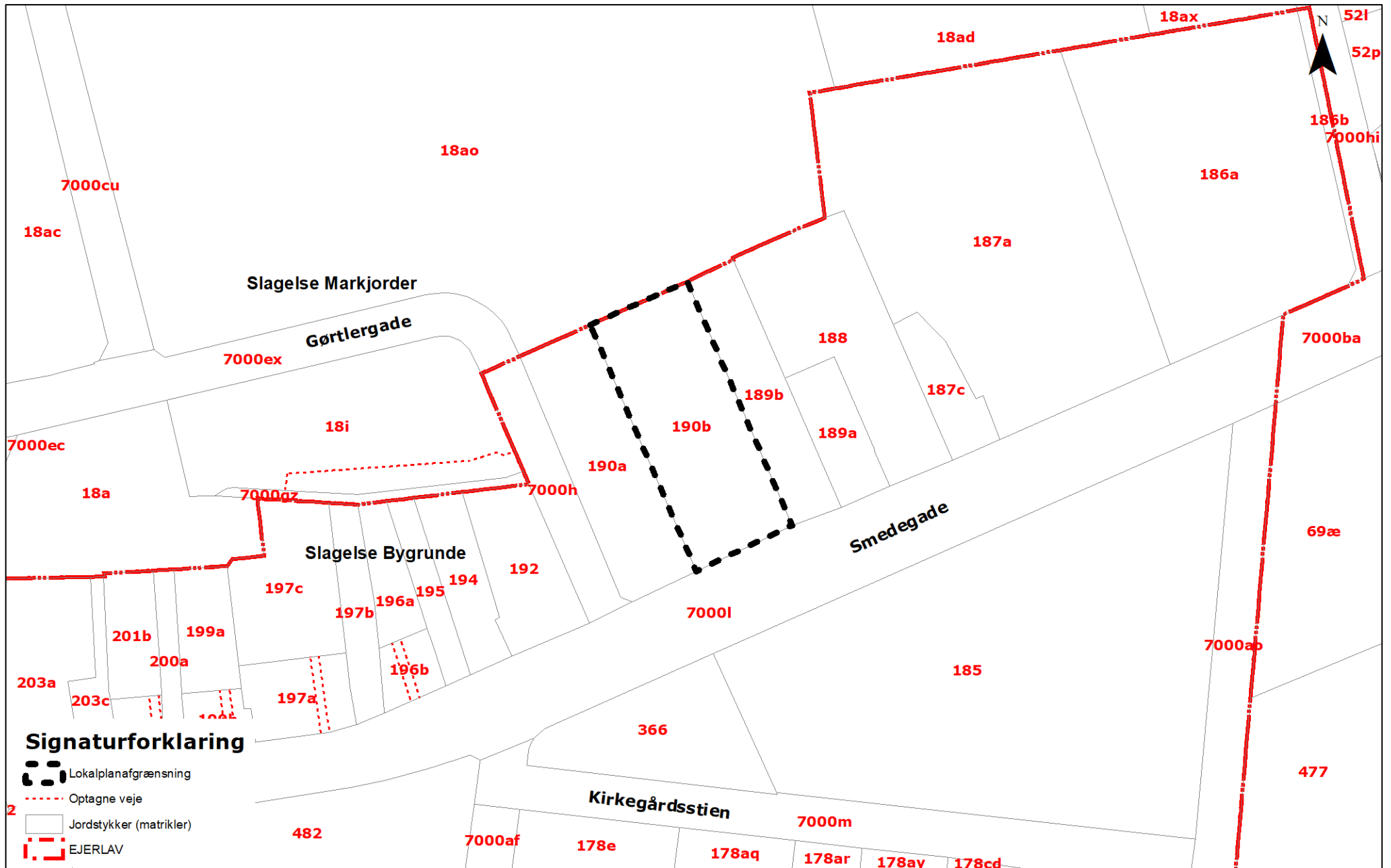
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer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

Slagelse Kommunes sammenfatning af screeningen er følgende:

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1260 – Boligbebyggelse i Smedegade, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at det anlæg, som lokalplanen åbner mulighed for, i et miljømæssigt perspektiv ikke ændrer væsentligt på de nuværende forhold og på forholdene i området som helhed. Det vurderes således, at planen samlet set ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet.

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT



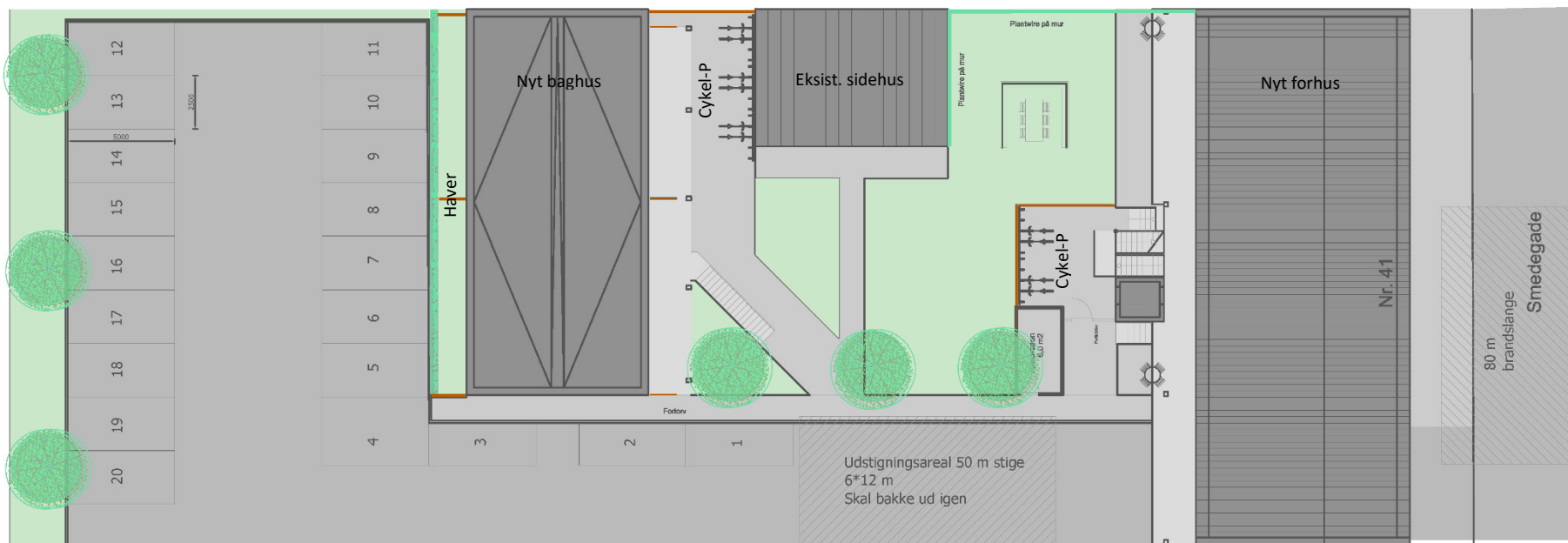
KORTBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Levende hegn eller mur
- Mur
- Port
- Levende hegn
- Beplantningsbælte
- Byggefelt 3 etager 9,5 x 25m
- Byggefelt 2 etager 8 x 17m
- Byggefelt 1 etage 6 x 8,5m (eksisterende bygn.)
- Friareal (fælles friareal)
- Adgangsvej og parkering
- Facadebyggelinje

KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11

KOMMUNEPLAN 2021

BOLIGBEBYGGELSE, SMEDEGADE 41 SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2022

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været fremlagt i offentlig høring fra den 24. juni 2022 til den 19. august 2022.

Der er registreret i alt 3 bemærkninger samt 1 supplerende bemærkning inden for høringsfristen. 1 af de 3 bemærkninger retter sig mod kommuneplantillæg nr. 11.

Der er derfor tilføjet afsnit om Bilag IV-arter på side 3.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 190b Slagelse Bygrunde, beliggende på adressen Smedegade 41 Slagelse.

Formålet med kommuneplantillægget er at udarbejde en ny kommuneplanramme, der beskriver muligheden for at anvende grunden delvist til liberalt erhverv, at bebyggelsesprocenten øges til 75, at bygningshøjden øges til 3 etager, og at der kan opføres et nyt forhus men også et nyt baghus og om nødvendigt et nyt sidehus.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 16. november 2021 til den 30. november 2021. Kommunen modtog i alt 1 kommentar i perioden:

Museum Vestsjælland anbefaler, at den eksisterende villa på grunden SAVE-registreres. Museet bemærker desuden, at der ikke forefindes gamle billeder af ejendommen på Arkiv.dk. Slagelse Kommune opfordrer på den baggrund ejer til at foretage en registrering af ejendommen for bevaring af ejendommens historie.

Rettelig er der tale om den almindelige udtalelse ifm. Museumslovens §23, der er omtalt i særskilt afsnit. Udtalelsen fra Museum Vestsjælland udløser derfor ikke særskilt behandling i hvidbog.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets Bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, insekter mm.

Kommunen har ikke fundet Bilag IV-arter inden for lokalplanområdet og vurderer heller ikke området som egnet levested for de mest sandsynlige Bilag IV-arter såsom flagermus og markfirben. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen ikke er i strid med EU's habitatdirektiv.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.1B8.

For 1.1B8 gælder:

Plannummer: 1.1B8

Rammenavn: Smedegade-Rosenkildevej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

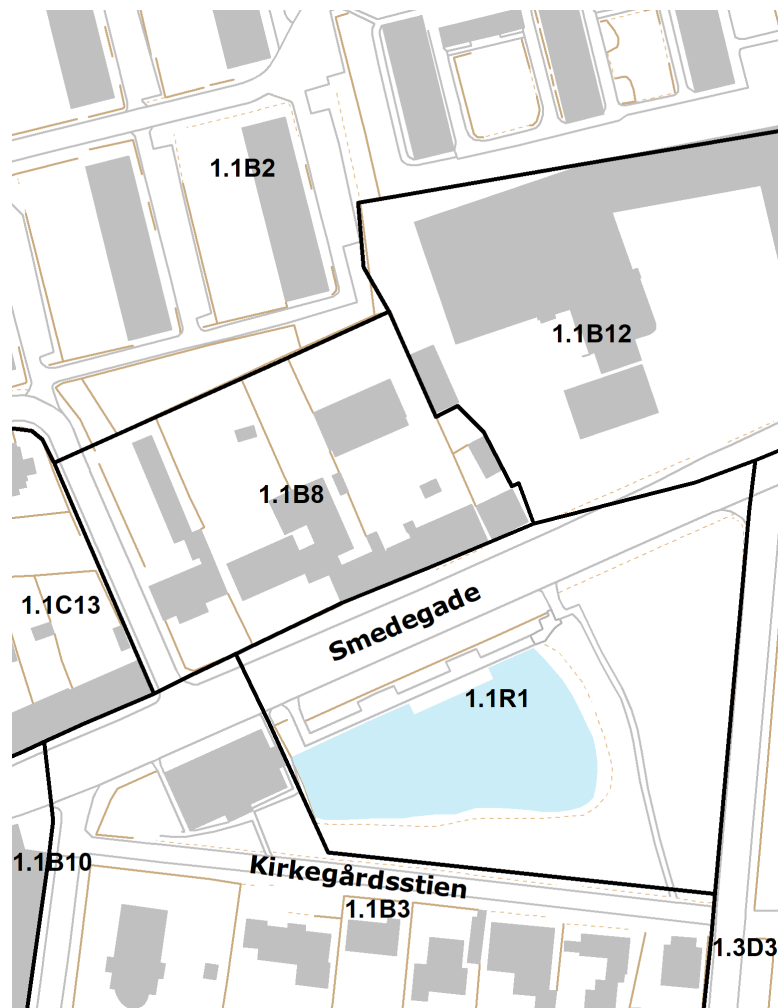
Zonestatus: Byzone

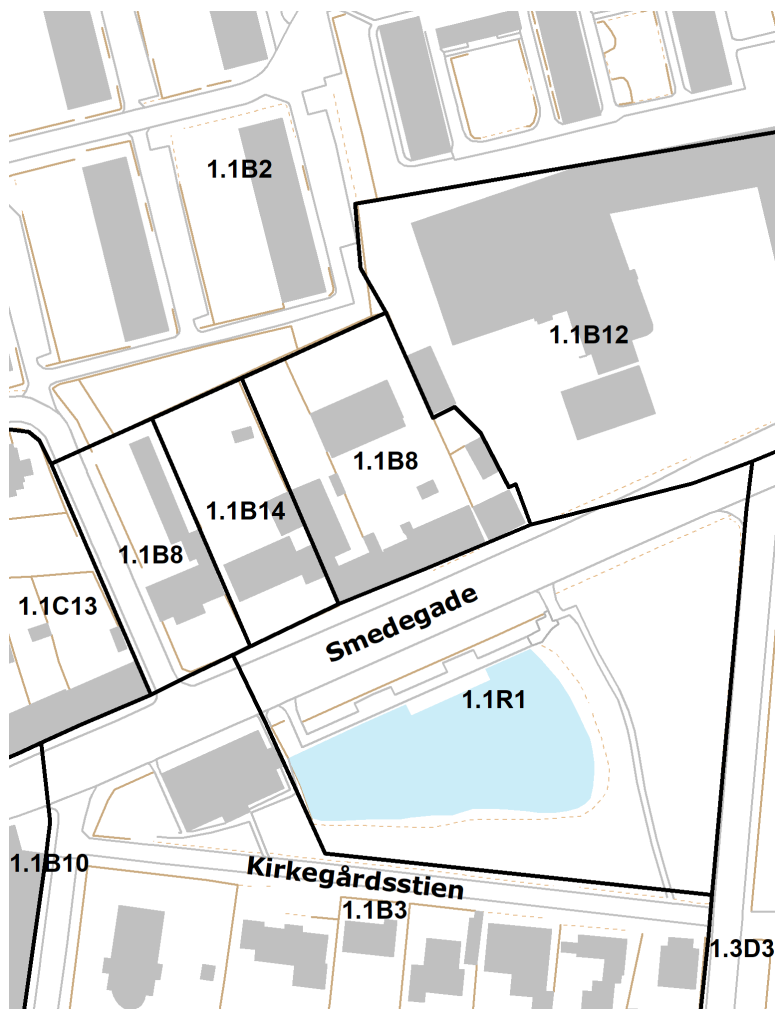
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2,5 etager

Øvrige bestemmelser: Der kan ikke tillades anden bebyggelse end forhuse





NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme, 1.1B14, der gør det muligt at etablere en ny boligbebyggelse med 12-14 etageboliger/lejligheder, størstedelen i et nyt forhus i 3 etager, der er i arkitektonisk harmoni med naboejendommene mod øst.

For 1.1B14 gælder:

Plannummer: 1.1B14

Rammenavn: Smedegade 41

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 75

Maks. etageantal og højde: 3 etager

Øvrige bestemmelser: Der må opføres ny bebyggelse som forhus i flugt med naboejendommens facadelinje mod øst. Der må etableres kontor erhverv i stuetagen i baghus.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11

Kommuneplantillæg nr. 11 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. september 2022.