



LOKALPLAN NR. 1188

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

BOLIGER, AKACIEVEJ, VEMMELEV

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2018

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1188 giver mulighed for at indrette den tidligere børneinstitution til boliger og at opføre ny boligbebyggelse.

Området planlægges med mulighed for at opføre dobbelthuse eller rækkehuse i op til 1½ etage. Bebyggelse kan placeres parallelt med skel mod syd og vest samt midt i området.

Parkering samles i den nordlige del af området, som adgangsbetjenes fra Akacievej og Skolevej. Der anlægges en 3 m. bred sti igennem området, som forbinder boliger og parkeringsarealer.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 22. december 2017 til den 16. februar 2018.

Slagelse Kommune har modtaget 5 indsigelser. På baggrund af indsigelserne er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Etageantal sættes ned fra 2 til 1½ etage.
- Det er præciseret, at bebyggelse skal placeres min. 7 m. fra skel mod naboer langs Borgergade.



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	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	7
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	12
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	12
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1188.....	15
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	16
BILAG 1: MATRIKELKORT	25
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	26
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	27
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3.....	29
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3.....	32

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 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,
- 1.2 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Vemmelev By, Vemmelev

12a

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

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 vil finde sted som vist på kortbilaget.

Ad 5.3

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

§ 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 Akacievej og Skolevej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.3 Stier

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

Stien skal fungere som brandredningsvej og være befæstet, så den kan tåle tung trafik svarende til brandredningskøretøjer.

PARKERING

5.4 Parkering

Der anlægges 1½ P-plads pr. bolig på en fælles parkeringsplads som vist på kortbilag 2.

Der anlægges minimum én handicapplads til en kassevogn med mål på 4,5 x 8 m.

5.5 Handicapforhold

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

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.6 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med følgende materiale: asfalt, belægningssten el. lign.

5.7 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: belægningssten el. lign.

5.8 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale: asfalt, belægningssten, græs-armering el. lign.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det fælleskloakerede kloaknet.

Ad 6.3

Såfremt der etableres separatkloakering i området, er det tilladt at tilslutte bebyggelsen hertil.

§ 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, fælles bygninger

Mindre bygninger til fælles brug som redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50m² må opføres uden for byggefelterne.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

7.4 Byggefelter

Maks. 70 % af hvert byggefelt må bebygges.

7.5 Antal boliger, byggefelt A

Inden for byggefelt A må der maks. være 4 boliger i hver selvstændig bygning.

7.6 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1½ etage.

7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facadeudformning og -farver

Der må kun anvendes tegl i grå eller gule nuancer, mens øvrige materialer skal fremstå i sorte, hvide eller grå nuancer eller i materialets naturlige farve.

Facader/gavle på beboelsesbygninger skal fremstå som blank mur (ubehandlet) og/eller som pudset/vandskuret, gerne kombineret med træ/pladebeklædning på delpartier (mindre end 1/3 af facaden).

Ad 8.3

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

Ad 8.4

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

TAGE**8.2 Tagform**

Tage skal udføres som saddeltag eller med ensidig taghældning på min. 10 grader.

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

8.3 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal være tagsten, listet tagpap eller skifer i grå eller sorte nuancer eller sedumtage/grønne tage.

8.4 Tagmaterialer, genskin

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

8.5 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE**8.6 Skilte**

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

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 kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentation skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Ad 9.4

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

Det fælles friareal skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.2 Beplantning ved parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og omgives af træer og buske.

HEGN

9.3 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn med en maks. højde på 1,8 m.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, med højst samme højde som de levende hegn vil være, dog maks. 1,2 m.

TERRÆNREGULERING

9.4 Terrænregulering

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

Ad 9.6

De fælles friarealer kan f.eks. indrettes med nytte- og frugthaver.

Ad 9.9

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

Ad 9.10

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.

9.5 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
9.6 Fælles friareal

Der skal etableres fælles opholdsarealer.

9.7 Oplag forbudt

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

9.8 Støj

Der skal etableres en støjafskærmning mod ejendommen matr. nr. 12dl, Vemmelev By, Vemmelev, som vist på kortbilag 2.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
9.9 Renovation

Oplagsplads til renovation skal placeres som vist på kortbilag 2.

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

9.10 Lyskilder

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

Ad 10.1

Såfremt der etableres separatkloakering i området, er det tilladt at tilslutte bebyggelsen hertil.

Generel kommentar

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

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

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det fælleskloakerede kloaksystem.

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med støj fra dagligvarebutikken på matr. nr. 12dl, Vemmelev By, Vemmelev. Hvis støjberegninger viser, at støjen vil overskride de anbefalede grænser fastsat i miljøbeskyttelsesloven, skal støjhegn være etableret før ibrugtagning som vist på kortbilag 2.

10.3 Vejadgang

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

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

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

11.3 Vedtægter

En etableret grundejerforening kan ikke nedlægges uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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 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 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1188

Lokalplan 1188 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

Lokalplan 1188 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. april 2018.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1188'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Daginstitutionen Akaciegården blev lukket i januar 2015 pga. faldende børnetal. Grunden er efterfølgende blevet solgt til en privat køber, der ønsker at etablere boliger på arealet.

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for ombygning af den tidligere børneinstitution til boliger samt opførelse af tæt-lav bebyggelse.

Indhold

Lokalplan 1188 giver mulighed for at indrette den tidligere børneinstitution til boliger og at opføre ny boligbebyggelse. Lokalplanens bestemmelser fastlægger principperne for placering og udformning af bebyggelse, parkering, stier mm.

Området planlægges med mulighed for at opføre dobbelthuse eller rækkehuse i op til 1½ etage. Bebyggelse kan placeres parallelt med skel mod syd og vest samt midt i området.

For at sikre luft og åbenhed i boligområdet trækkes bebyggelse et stykke ind i området, og der sættes grænser for bebyggelsens omfang, således at der nær skel maks. må være 4 boliger i hver bygning, og at maks. 70% af hver af de udlagte byggefelter må bebygges. Bebyggelse syd for eksisterende bebyggelse skal placeres min. 7 m. fra skel mod naboer langs Borgergade. Bebyggelse vest for eksisterende bebyggelse skal placeres min. 5 m. fra skel mod dagligvarebutik.

Bebyggelsen orienteres ind mod et fælles centrum, hvorfra der etableres adgang til boligerne og mulighed for opholdsarealer. Arealet rundt om bebyggelsen kan anlægges som fælles friareal med mulighed for f.eks. nyttehave.

Parkering samles i den nordlige del af området, som adgangsbetjenes fra Akacievej og Skolevej. Der anlægges en 3 m. bred sti igennem området, som forbinder boliger og parkeringsarealer. Renovation samles i den nordlige del af lokalplanområdet. Mod dagligvarebutikken i vest skal der etableres et støjhegn.

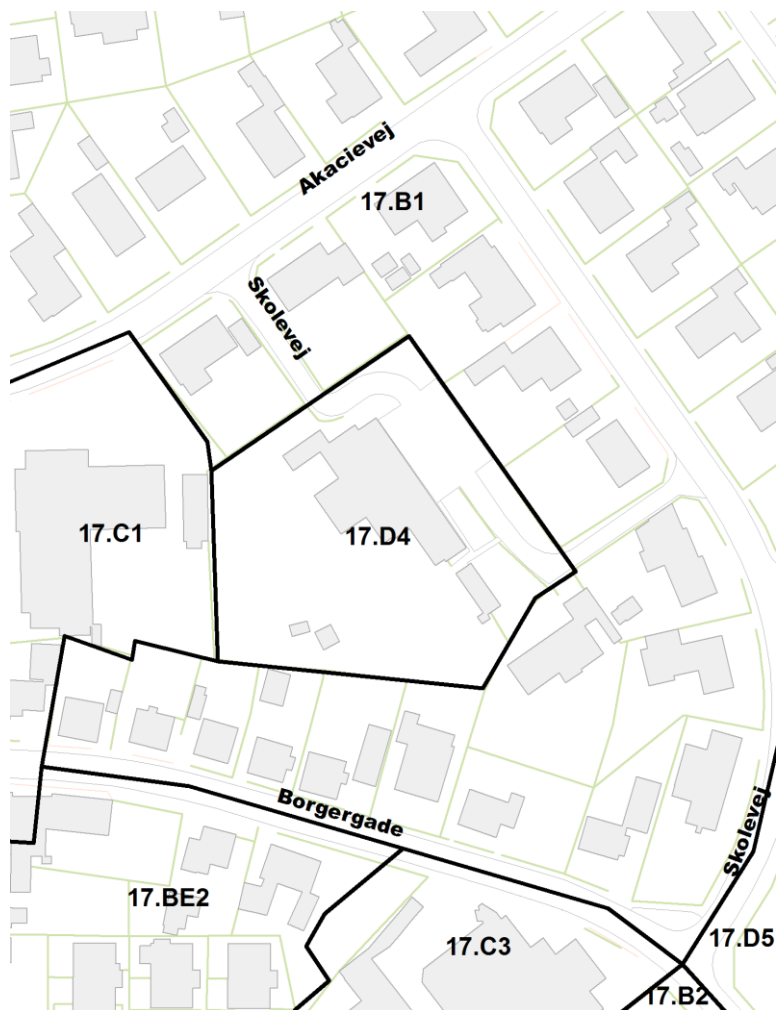
Beboelsesbygningernes facader vil blive udført i tegl i grå eller gule nuancer og fremstå som blank mur eller som pudset/vandskuret. Op til 1/3 af facaden kan udføres i andre materialer. Tagene etableres med saddetag eller med ensidig taghældning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

1.2.4 Mindst 10% af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20% af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.



Kortet viser de gældende rammeområder. Med Kommuneplantillæg nr. 3 erstattes rammeområde 17.D4 med 17.B22, der giver mulighed for boliger.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 17.D4 og 17.B1, hvorom gælder:

Plannummer: 17.D4

Rammenavn: Akaciegården

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 12,5m

Plannummer: 17.B1

Rammenavn: Akacievej m.fl.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde - Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan 1188 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 17.D4, idet lokalplanen udlægger området til boliger, hvor det før blev anvendt til offentlige formål.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 3

Med Kommuneplantillægget ændres områdets anvendelse fra offentlige formål til boligformål og maks. højde ændres til 8,5 m.

I forbindelse med kommuneplantillægget er der gennemført en foroffentlighedsfase i perioden fra den 13. oktober 2017 til den 27. oktober 2017. Kommunen modtog 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer. Der er desuden blevet holdt et møde med Vemmelev Lokalråd den 3. oktober 2017 og indkaldt idéer fra naboer fra den 22. september 2017 til den 6. oktober 2017.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Der vil i lokalplanlægningen blive taget hensyn til naboers privatliv ved at skabe afstand mellem ny bebyggelse og skel mod naboer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 29

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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



Den eksisterende bebyggelse set fra Akacievej.

Eksisterende bebyggelse

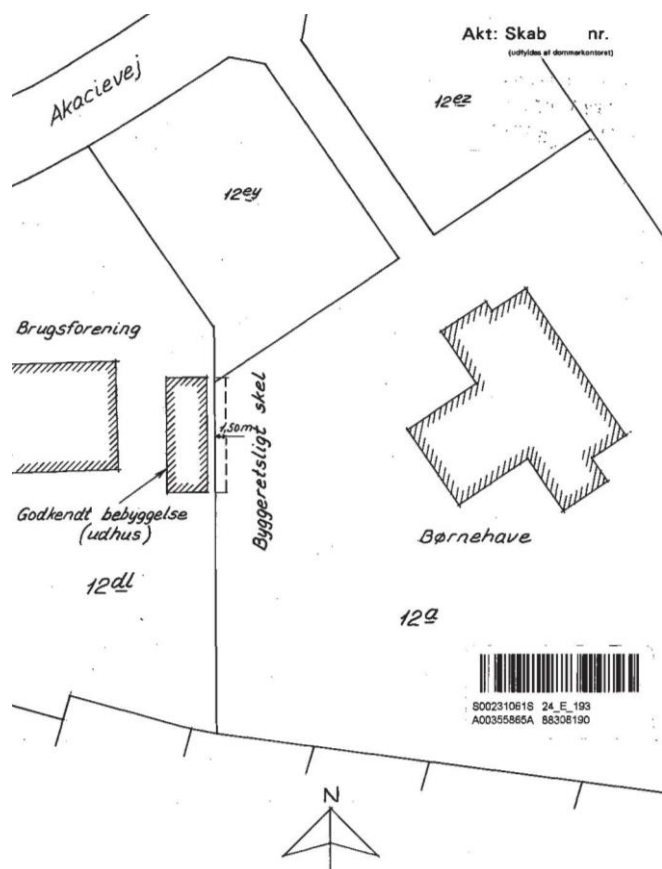
Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet består af en samlet bygningsmasse på i alt 616 m². Bebyggelsen er opført i 1980 og ombygget i 1991. Bygningen er oprindeligt opført som børneinstitution og har været anvendt hertil indtil januar 2015. Bygningen er udført i 1 etage med gule murede facader og forskudt tag samt saddeltag, som er beklædt med mørke cementsten. Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet planlægges omdannet til boliger.

Den omkringliggende bebyggelse består dels af 1 plans parcelhuse fra 1960 og 1970'erne, dels af 1½ plans byvillaer med murede eller pudsede facader.

Vest for lokalplanområdet ligger en dagligvarebutik fra 1970 med senere tilbygninger, udført som 1 plans byggeri med saddeltag.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet trafikforbindes fra Akacievej og Skolevej via en asfalteret vej gennem lokalplanområdet. Vejen igennem lokalplanområdet anvendes af lokalbefolkningen som smutvej, da vejen tidligere var offentlig.



Tegning fra Tingbogen.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet busforbindes til Korsør og Slagelse.

Skoler og institutioner

Vemmelev Skole er beliggende ca. 100 m fra lokalplanområdet.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalområdet indgår som del af bymiljøet i Vemmelev, med skolen og lokale dagligvarebutikker som de væsentligste dele af centerfunktionen.

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. 12a, Vemmelev By, Vemmelev

Tinglyst: 17. juli 1981

Titel: Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Der er pålagt et byggeretsligt skel inden for lokalplanområdet. Bebyggelse på matr. nr. 12a Vemmelev By, Vemmelev skal opføres, som om skellet lå 1,5 m fra matrikelskellet, se kort.

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.

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Slagelse Kommune har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden,

skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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

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

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

Bortskaffelse af overskudsjord skal udføres i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen (BEK nr. 1452 af 7. december 2015). Bortskaffelse af jord skal forinden anmeldes til Kommunen.

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.

Naturbeskyttelse

Slagelse Kommune er ikke bekendt med bilag IV-arter indenfor lokalplanens område. Hvis der skal fældes gamle hule træer, som er levested for flagermus, skal der tages de nødvendige hensyn, således at lokalplanen ikke har en negativ påvirkning i forhold til 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.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK forsyning og er beliggende i eksisterende fælleskloakeret område.

For ejendomsejer vil det dog altid være en fornuftig beslutning at adskille ejendommens regn- og spildevand forinden tilslutning til ejendommens kloakstik, både af hensyn til forsinkelse af regnvandet til 2 l/s pr. red. ha. forinden udledning, men også ved evt. senere separering af områdets hovedkloakker.

Regnvandshåndtering

Med henblik på lokal afledning af regnvand kan der evt., afhængig af jordbundsforholdene, etableres nedsivning af overfladevand i forbindelse med plantebede og grønne arealer.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Vemmelev Forlev Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Vemmelev Forlev Vandværk 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 et område, der er forsynet med naturgas.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven 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

Jf. museumslovens §23 foretager museerne arkivalisk kontrol i høringsfasen vedrørende offentliggjort planmateriale og de kan gennemføre undersøgelses- og dokumentationsopgaver inden for deres ansvarsområde med henblik på at sikre, at der i planmaterialet tages hensyn til forekomsten af væsentlige bevaringsværdier.

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.

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.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der ikke er registreret kendte arkæologiske interesser på arealet, der har ligget som dyrket mark og eng udenfor landsbyen før udskiftningen. Arealet ligger nu delvis bebygget og terrænreguleret.

Museum Vestsjælland vurderer, at der ikke er risiko for at ødelægge væsentlige arkæologiske interesser på arealet ved jordarbejder og nybyggeri.

Området består af nyere boligbebyggelse fra forskellige tider med både bungalows og parcelhuse. Det er fint at genanvende og integrere den nedlagte institution på matriklen i det nye byggeri og bevare idéen om velfærdsstatens byggerier i nærmiljøet.

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.

Henveltelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

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

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.

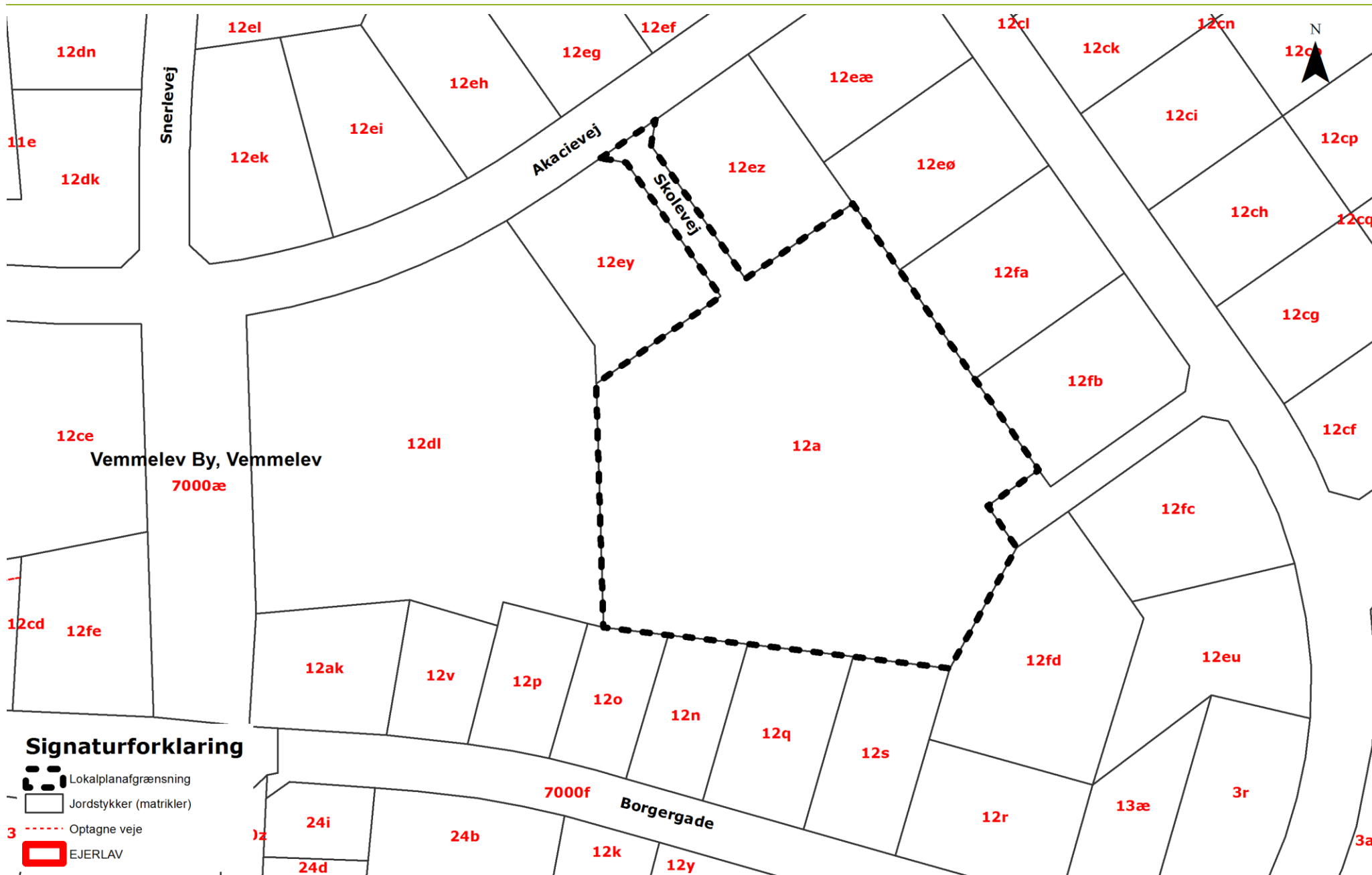
SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1188 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

Planen muliggør en ombygning af en tidligere børneinstitution til boligformål samt etablering af dobbelthuse eller rækkehuse. Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med det pågældende rammeområde 17.D4. Med et kommuneplantillæg ændres ramme 17.D4 fra område til offentlige formål til område med boligformål.

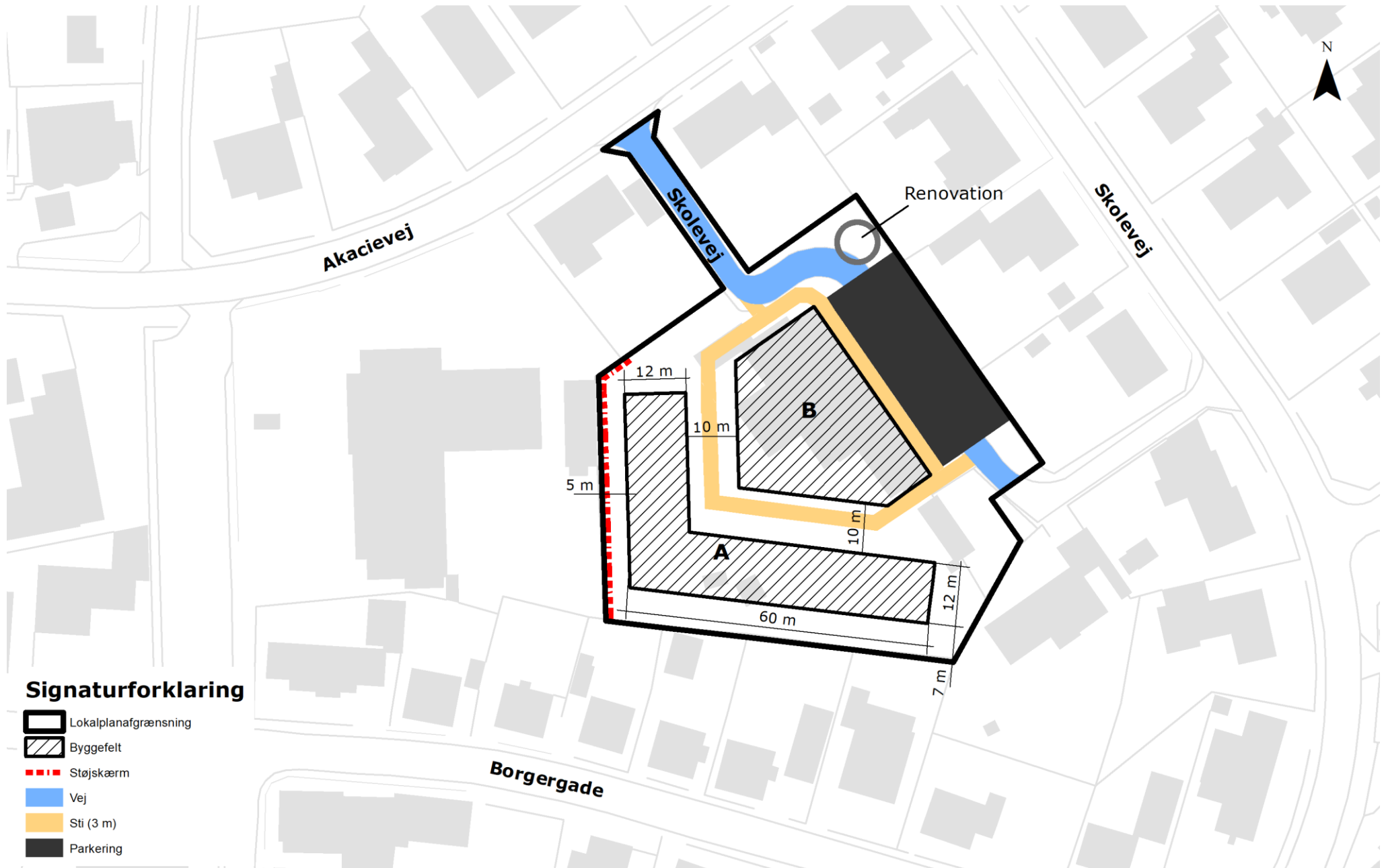
Der er flere ældre træer inden for lokalplanområdet. Hvis der eksisterer gamle hule træer på ejendommen, skal der tages hensyn til flagermus (Bilag IV).

Den planlagte anvendelse til boligområde vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.

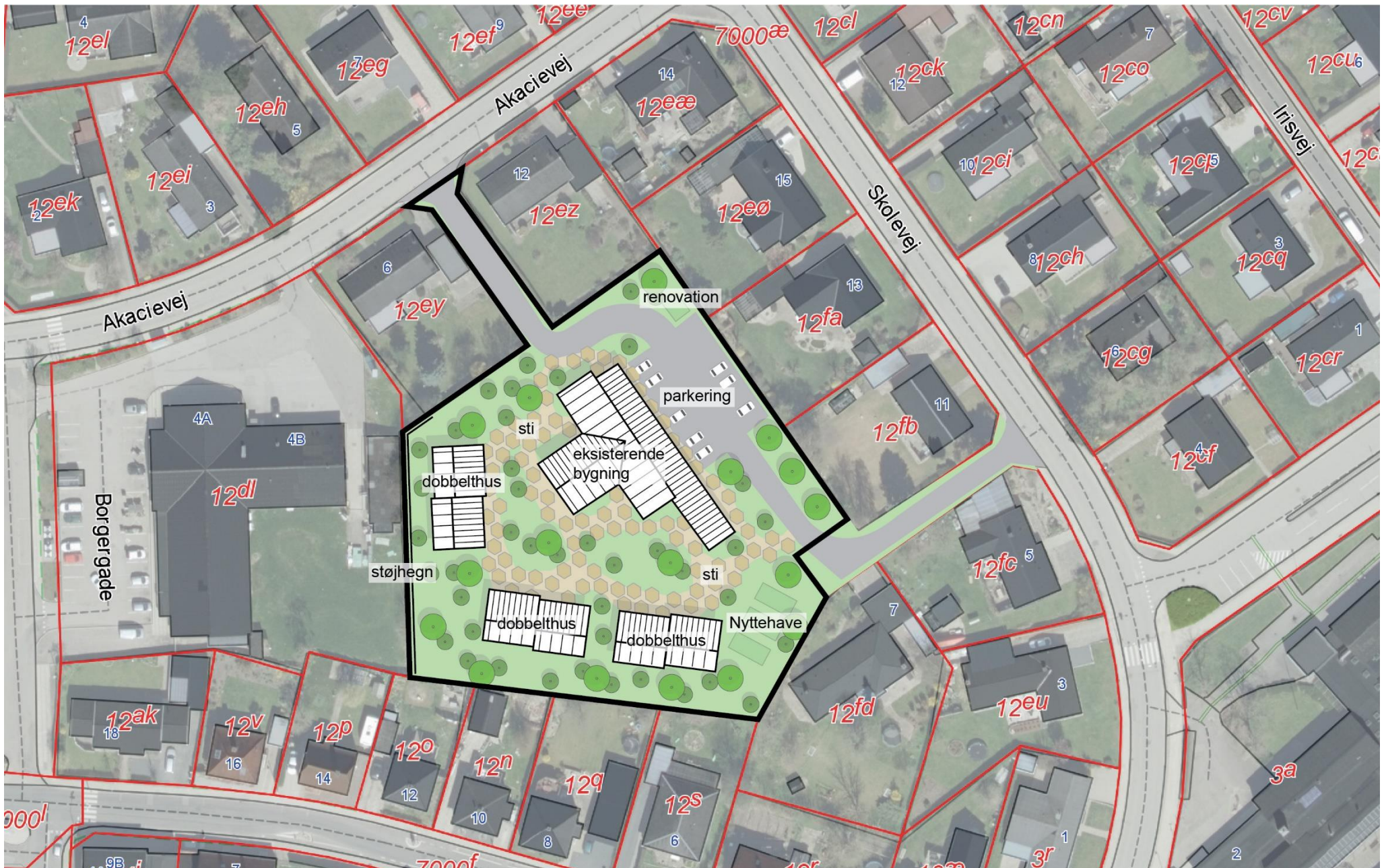
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGER VED AKACIEVEJ

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2018

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 12a Vemmelev By, Vemmelev, på adressen Akacievej 8, Skolevej 9, 4241 Vemmelev.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre rammeområdets anvendelse fra offentlige formål til boligformål.

FOROFFENTLIGHED

I forbindelse med kommuneplantillægget er der gennemført en foroffentlighedsfase i perioden fra den 13. oktober 2017 til den 27. oktober 2017. Kommunen modtog 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer. Der er desuden blevet holdt et møde med Vemmelev Lokalråd den 3. oktober 2017 og indkaldt idéer fra naboer fra den 22. september 2017 til den 6. oktober 2017.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Der vil i lokalplanlægningen blive taget hensyn til naboers privatliv ved at skabe afstand mellem ny bebyggelse og skel mod naboer.
-

NATURBESKYTTELSE

Slagelse Kommune er ikke bekendt med bilag IV-arter indenfor lokalplanens område. Hvis der skal fældes gamle hule træer, som er levested for flagermus, skal der tages de nødvendige hensyn, således at lokalplanen ikke har en negativ påvirkning i forhold til bilag IV arter.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 17.D4.

For 17.D4 gælder:

Plannummer: 17.D4

Rammenavn: Akaciegården

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

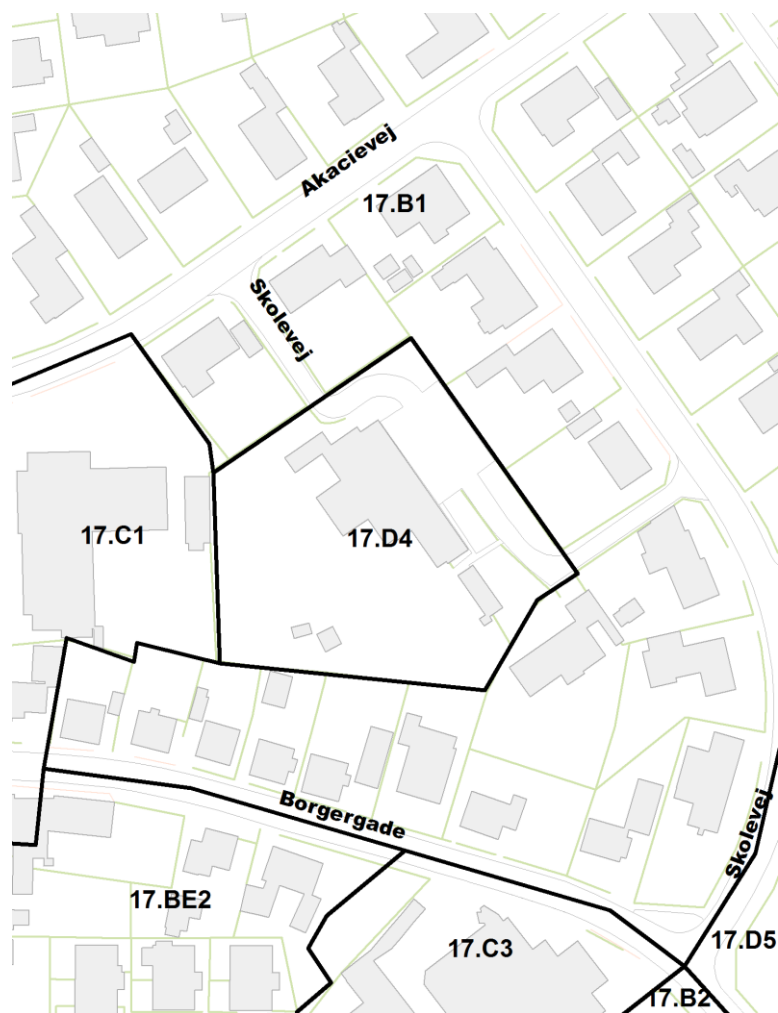
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

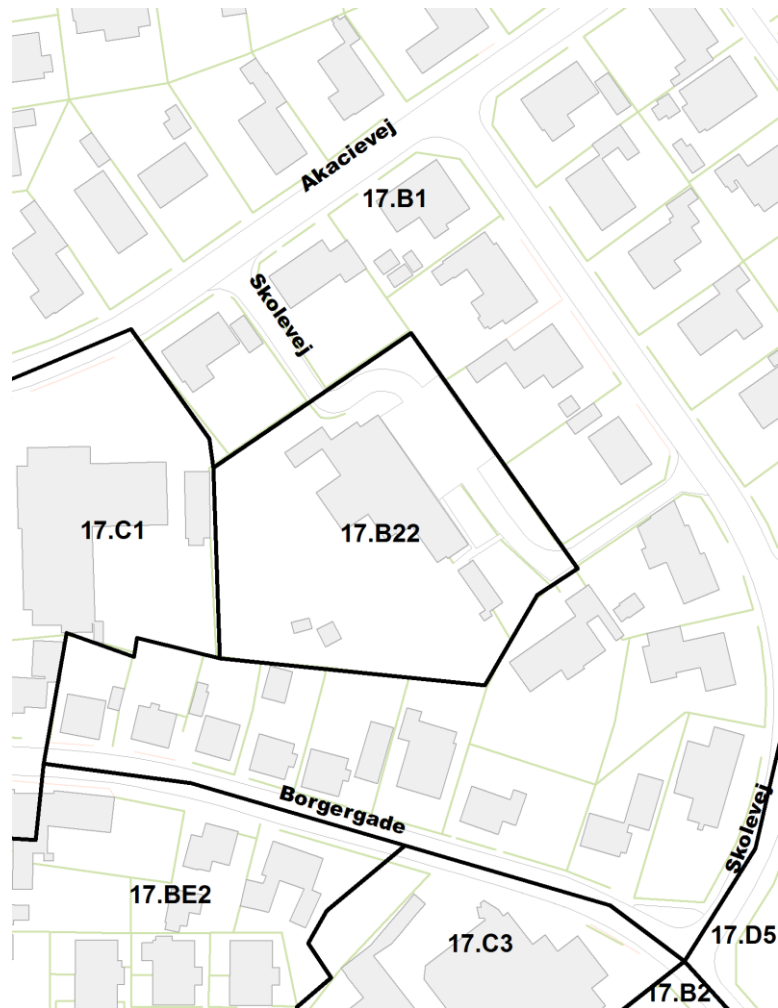
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 12,5m





NYE RAMMEBESTEMMELSER

Den nuværende kommuneplanramme 17.D4 erstattes af en ny ramme 17.B22 til boligformål.

For 17.B22 gælder:

Plannummer: 17.B22

Rammenavn: Akaciegården boliger

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde – tæt lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40

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

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

Kommuneplantillæg nr. 3 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

Kommuneplantillæg nr. 3 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. april 2018.