



LOKALPLAN NR. 1293

BOLIGBYGGERI, ROSENKILDEVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2024

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan muliggør etablering af en tæt-lav boligbebyggelse i form af række- og dobbelthuse på et ca. 17.500 m² stort areal, beliggende ved Rosenkildevej i den nordlige del af Slagelse by.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 22. marts 2024 til den 19. april 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 14 høringsvar. På baggrund af høringsvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Etage ændres fra 2 til maksimalt 1 etage, jf. § 7.5,
- Bygningshøjde til maksimalt 6 m, jf. § 7.6,
- Ny bestemmelse om regnvandshåndtering, jf. § 6.4
- Udvidelse af en bestemmelse således lokalplanen kræver at anlæg til regn- og overfladevand tilsluttes forud for en ibrugtagning, jf. 10.2.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
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 OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	16
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1293	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	33
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	34
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	35
BILAG 4: JORDFARVESKALAEN	36
BILAG 5: HJEMMEHØRENDE ARTER	37

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag (januar 2024)

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) 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 sikre, at området vejbetjenes fra Rosenkildevej,
- 1.3 at sikre en øst-vestgående stiforbindelse gennem området,
- 1.4 at sikre areal til fælles friareal i områdets lavest beliggende terræn, der kan anvendes til rekreative aktiviteter og regnvandshåndtering,
- 1.5 at sikre areal til udvidelse af Rosenkildevej med tilhørende fællessti.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Slagelse Markjorder

Del af matrikel nr. 85b,

samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til tæt-lav boliger i form af dobbelt- og rækkehuse.

Arealet til vejudvidelse, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til vejareal og fællessti med tilhørende grøn rabat til bl.a. håndtering af regnvand.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Området må udstykkes som en storparcel eller parceller til hver enkelt bolig.

Mindre skelreguleringer og udstykning til veje, stier, forsyningsledninger samt fælles friareal er tilladt.

Boliger må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m² inkl. andel af fælles friareal, herunder areal til håndtering af regnvand.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

- 5.1 Vejanlæg indenfor lokalplanområdet samt adgangsvej til og fra lokalplanområdet skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Til de enkelte boliggrundes størrelse må der medregnes en andel af de fælles grønne friarealer. Andelene af det selvstændige friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundes størrelse.

Ad 5.1

Kommunens vejmyndighed skal godkende et indsendt samlet vejprojekt forud for byggemodning.

Ad 5.2

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

Ad. 5.3

På arealet inden for vejbyggelinjen må der ikke plantes træer eller buske hvis det forringer oversigtsforholdene.

Ad 5.5

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.

5.2 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Rosenkildevej, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.3 Veje

Der udlægges areal til udvidelse af Rosenkildevej som vist på kortbilag 2.

Stamveje skal anlægges med et befæstet areal i en bredde af min. 6 m.

Boligveje skal anlægges med et befæstet areal i en bredde af min. 5,5 m.

Langs boligvej og stramvej skal der etableres fortov i den ene side.

Arealet udlagt til vejudvidelse skal beplantes med enggræs, eller det må fremstå som vejareal og fællessti, hvor det areal, som ikke anvendes til kørebane eller sti skal fremstå med enggræs eller indrettes som grøft til regnvand.

5.4 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med fast materiale, såsom fx asfalt og belægningssten mv., som muliggør kørsel med renovationsbil.

STIER
5.5 Stier

Stier udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

Stier kan anlægges, med fast belægning som fx asfalt eller permeabel belægning som fx grus og stenmel med en bredde på min. 2 m.

Der kan anlægges øvrige stier udover stierne vist på kortbilag 2.

PARKERING OG VENDEPLADSER
5.6 Parkering

Til hver bolig skal der udlægges areal til parkering svarende til min. 2 p-pladser pr bolig.

Ad 5.7

Med "i princippet" menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

Parkering kan etableres på egen grund eller som fællesparkering i umiddelbar nærhed til boligen.

5.7 Vendepladser

På blinde veje skal der etableres vendeplads for enden af vejen som vist i princippet på illustrationsplanen, jf. bilag 3. Vendepladserne skal dimensioneres til at kunne anvendes af større biler såsom renovationsbiler.

§ 6 TEKNISK FORSYNING

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

Området skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede kloaknet.

6.4 Regn- og overfladevand

Inden for lokalplanens område skal der etableres anlæg til forsinkelse af regn- og overfladevand inden udledning til regnvandsledning.

6.5 Solceller

Der må opsættes solceller på tage og facader på bebyggelse. Solceller skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Solceller skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

På flade tage er bærebælg tilladte.

Solcellerne må ikke opsættes på terræn.

Ad 6.5

Solceller må placeres på bolig- og sekundær bebyggelse.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Ad 7.1

Områdets bebyggelse er placeret i lokalplanområdets højtliggende areal, mens det grønne fælles friareal og regnvandsbassin er placeret i det lavtliggende terræn. Derved understøttes oplevelsen af landskabets højdeforskelle.

Ad 7.3

Arealet inden for vejbyggelinjen er reserveret til udvidelsen af Rosenkildevej. For at sikre en god trafikafvikling til og fra lokalplanområdet vil Rosenkildevej blive udvidet med et udlæg, som går op til 8 m ind i lokalplanområdets afgrænsning.

Ad. 7.4

Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra den enkelte ejendoms samlede grundstørrelse inkl. andel i fælles friareal jf. § 4.1

PLACERING

7.1 Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal placeres udenfor byggelinje og vejbyggelinje, som vist på kortbilag 2.

7.2 Bebyggelsens afstand til interne skel og lokalplanafgrænsningen

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra lokalplanområdets afgrænsning.

Der fastsættes en byggelinje på 3 m fra lokalplanområdets vestlige skel, hvor der ligger en spildevandsledning. Arealet skal friholdes for bebyggelse.

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel mod interne veje, stier, grønne områder (gælder ikke småbygninger, som fx skure, carporte, drivhuse mv.).

Boligbebyggelse, skure, carporte og lignende må dog helt eller delvist sammenbygges i naboskel som fx rækkehuse- eller dobbelthuse.

7.3 Vejbyggelinje

Der fastsættes en vejbyggelinje på 8 m fra vejskel mod Rosenkildevej. Arealet inden for vejbyggelinjen skal friholdes for bebyggelse.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35 %.

7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etager.

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 6 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til BR 23.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Boligfacader skal udføres i træ, tegl og/eller pudsede facader. Mindre bygningsdele (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer som glas, zink, skifer, fibercement eller lignende. Farveskalaen, der kan anvendes, må kun omfatte jordfarveskalaen, som fremgår af bilag 4, samt deres blanding med sort og hvid.

Facader på sekundære bygninger som fx. skure, carporte og lignende kan også udføres i andre materialer som glas, zink, skifer, fibercement eller lignende.

8.2 Ventilationsafkast

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning, herunder ventilationsmotorer, skal afskærms eller integreres i byggeriet.

TAGE

8.3 Taghældning

Boligerne skal udføres med ensidig taghældning eller som saddeltag.

Tage må ikke udføres med valm.

For bygninger med en kvadratisk grunddimension tillades også pyramidetage.

Ad 8.3

Med denne bestemmelse kan der opføres bygninger med enten fladt tag, ensidig taghældning, saddeltag eller pyramidetag. Valmtage er derimod ikke mulige at opføre.

Ad 8.4

Bestemmelsen gælder alle tagflader, herunder boliger og sekundær bebyggelse.

Ad 8.5

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

Ad 9.1

'Fælles friarealer' er betegnelsen for opholds- og legearealer med en rekreativ værdi. Der kan være flere friarealer inden for området. LAR-anlæg såsom fx bassin til håndtering af områdets regnvand må indgå som friareal.

8.4 Tagmaterialer

Tage skal udføres med tegl-, betontagsten eller som grønne tage med fx Sedum. Flade tage og tage på sekundær bebyggelse, som fx skure må også udføres med sort tagpap.

8.5 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres i ikke reflekterende materialer og må ikke give genskin. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 25.

SKILTE**8.6 Skilte**

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER**9.1 Fælles friareal**

Fælles friareal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

Mindst 15% af lokalplanområdet skal udlægges til rekreative fælles friarealer. Arealet til håndtering af regnvand kan indgå i opførelsen af de rekreative fælles friarealer.

Desuden kan der etableres fælles friareal inden for det resterende lokalplanområde, dog udenfor vejbyggelinjen, som vist på kortbilag 2.

Friarealet skal indrettes med opholds- og legemuligheder. Desuden kan arealet anvendes til klimatiltag i form af regnvandsbassin, lavninger og render, udformet så de bidrager positivt til oplevelsen af fælles opholdsarealer.

Ad 9.3

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

Eventuel tilladelse for areal til renovation for det samlede lokalplanområde kan meddeles i forbindelse med byggemodning.

9.2 Indretning af fælles friarealer

De fælles friarealer skal 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 for lokalplanområdet.

9.3 Oplag forbudt

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

BEPLANTNING

9.4 Beplantning

Ny beplantning i de fælles friarealer skal være egnskarakteristiske og hjemmehørende træer og /eller buske og /eller blomster med lavt plejeniveau. Der henvises til bilag 5 for en oversigt over eksempler på hjemmehørende arter.

HEGN

9.5 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter. Der henvises til bilag 5 for en oversigt over eksempler hjemmehørende arter.

Der kan etableres faste hegn i for- og baghaver i direkte tilknytning til facaden og ifm. terrasser og indgangsområder.

Faste hegn skal opføres i træ eller tegl i en højde af maksimalt 1,8 m og maksimalt i en længde, målt fra facaden på 3 m.

Ad 9.6

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune, undtaget heraf er terrænregulering i forbindelse med regnvandshåndtering. En dispensation søges ved Center for Teknik, Plan og Erhverv.

Ad 9.9

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

TERRÆNREGULERING**9.6 Terrænregulering**

Terrænregulering må ikke overstige +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.

Der kan dog under forudgående tilladelse fra bygningsmyndigheden, terrænreguleres i nødvendigt omfang ved etablering af veje, stier, bebyggelse, parkering og regnvandshåndteringsløsninger.

9.7 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved ramper.

9.8 Støttemur

Inden for lokalplanområdet må der etableres støttemure til at optage terrænforskellen.

Synlige støttemure skal fremstå i beton eller tegl og må opføres med en maks. højde på 1 m.

INVENTAR OG RENOVATION**9.9 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.

Der kan opstilles fælles- og samlede løsninger for lokalplanområdet i henhold til Slagelse Kommunes Affaldsbekendtgørelse.

9.10 Vej- og stibelysning

Ved belysning langs veje og stier skal det sikres, at lyskæglere er nedadrettede, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller forbipasserende.

Belysningsarmaturer langs veje skal være ens udformet indenfor hele lokalplanens område.

Belysningsarmaturer langs stier skal være ens udformet indenfor hele lokalplanens område.

STØJ

- 9.11** Der må opføres støjhegn langs Rosenkildevej ved behov. Støjskærme mod Rosenkildevej skal fremstå med beplantning.

REGNVANDSHÅNDBLING

9.12 Regnvand

Inden for arealet udlagt til fælles friareal, som vist på kortbilag 2, må der etableres regnvandsbassin, grøfter el. lignende til håndtering af regnvand.

Tag- og overfladevand skal forsinkes i de fælles friarealer inden udledning til separat regnvandsledning.

9.13 Udformning af regnvandsbassiner

Regnvandsbassinet må etableres i en dybde, som er nødvendig for håndtering af områdets hverdagsregn.

Regnvandsbassinet skal udføres med brinker med en hældning på maks. 1:5. Regnvandsbassinet må udføres med tæt membran.

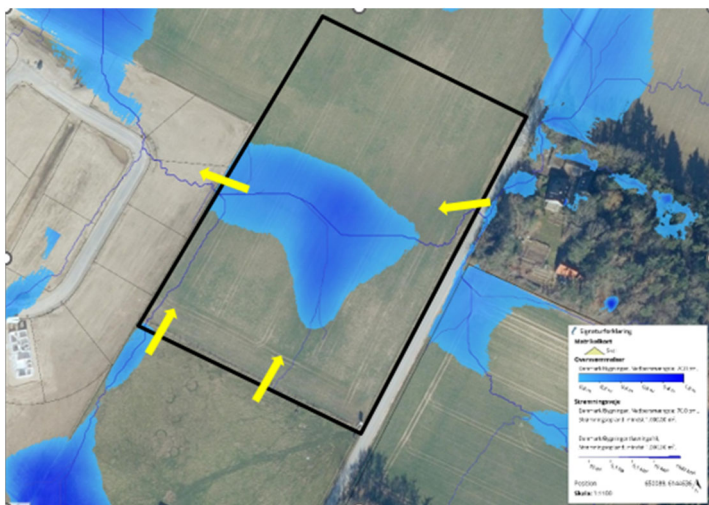
Ad 9.12

Jordbundsundersøgelser viser, at der er begrænsede muligheder for nedsivning. Der kan derfor etableres regnvandsbassin til håndtering af områdets regnvand inden for arealet udlagt til fælles friareal.

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

Ad 9.14

Strømningsveje ud og ind af lokalplanområdet, som vist, må ikke ændres.



Strømningsveje er vist i princippet på kortet med gule pile.

Med "i princippet" menes, at strømningsvejene ud og ind af lokalplanområdet er markeret med en omtrentlig placering.

9.14 Skybrudsvand og overfladevand i øvrigt

Overfladevand fra lokalplanområdet skal håndteres inden for lokalplanområdet via terrængulering, dybdelinjer, grøfter, rør eller lignende og ledes til arealet udlagt til fælles friareal.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før området er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem.

10.2 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand. Og anlæggene skal være tilsluttet et anlæg til håndtering i henhold til § 6.4, § 9.12, § 9.13 og § 9.14.

10.3 Vejadgang og parkering

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

10.4 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret støjhegn, hvis det er nødvendigt for, at overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Hvis lokalplanområdet udstykes, skal der oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til at eje og forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, veje, stier og fællesanlæg, samt belysning og andre fælles tekniske løsninger for lokalplanområdet.

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal være i overensstemmelse med Lokalplan 1293.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal være oprettet, inden der kan ske udstykning af selvstændige ejendomme. Det er ejer af lokalplanområdet, der skal sikre etablering af en grundejerforening for det samlede lokalplanområde.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der er ingen eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter inden for lokalplanområdet.

SERVITUTTER

12.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024).

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.

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. 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, medmindre 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.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1293

Lokalplan 1293 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. marts 2024.

Lokalplan 1293 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 24. juni 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.

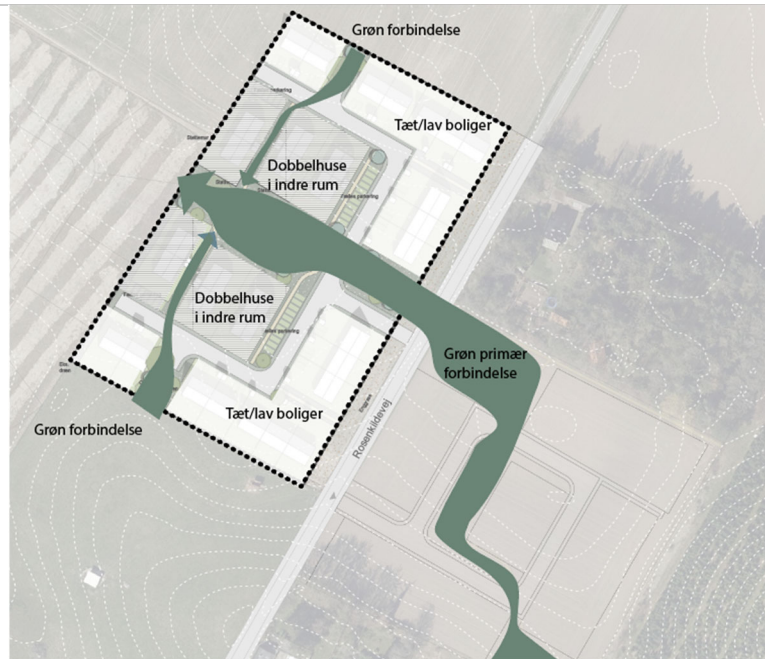
Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

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

LOKALPLAN 1293's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er efter ejers ønske udarbejdet som plangrundlag for at omdanne eksisterende markareal i den nordøstlige del af Slagelse til et boligområde. Området skal ses i forlængelse af udviklingen af et 45 ha stort boligområde, Tidselbjerget, beliggende på den modstående, østlige side af Rosenkildevej. Nærværende lokalplanområde er dog ikke en del heraf.



Principdiagram over disponeringen af området. Den grønne forbindelse skaber sammenhæng til området øst for Rosenkildevej, og lokalplanområdet opleves, som en del af et større område.

Nærværende lokalplan taler ind i strukturen for Tidselbjerget i form af en grøn gennemgående struktur og rekreativ forbindelse. Lokalplanen skal muliggøre beboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Formål

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af et boligområde for tæt-lav boligbebyggelse med vejadgang fra Rosenkildevej. Det ønskes at understøtte områdets naturlige terræn og skabe gode rekreative fælles friarealer med sammenhæng til boligområdet på modsatte side af Rosenkildevej.

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for et attraktivt boligområde ud til det planlagte grønne rekreative bånd der i fremtiden vil afgrænse Slagelse by mod det åbne land.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, som skal sikre, at bebyggelsen opleves som en helhed omkring et fælles grønt rekreativt friareal på det lavest beliggende område.

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for en 200 m observationszone omkring gasledningen nord for området. Ledningen er ejet af Energinet, og i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan har myndigheden godkendt illustrationsplanen, som vist på kortbilag 3. En ændret bebyggelsesplan inden for observationszonen skal godkendes af Energinet.

Langs den sydlige del af lokalplanområdets vestlige skel ligger en eksisterende spildevandsledning. Lokalplanen fastsætter en afstand til skel for den sydlige del af det vestlige skel på 3 m for at sikre, at den eksisterende spildevandsledning forsat kan bevares. Herudover ligger en eksisterende drænledning i det fælles friareal og i den sydlige del af området. Såfremt det bliver nødvendigt at omlægge drænledningerne, skal der søges tilladelse hos Slagelse Kommune.

Vej, sti og støj

Nærværende lokalplan fastsætter, at vejadgangen til området skal foregå fra øst via Rosenkildevej. Lokalplanen fastsætter, at stamvej anlægges med en bredde på min. 6 m og boligveje på min. 5,5 m for at sikre, at renovationsvogne kan tilgå området og lokalplanområdet stadig opleves rekreativt og roligt.



Observationszonen markeret på nærværende lokalplans illustrationsplan.

For at give mulighed for en fremtidig udvidelse af Rosenkildevej fastsætter lokalplanen en vejbyggelinje på 8 m fra vejskel. Arealet mellem vejbyggelinjen og den eksisterende Rosenkildevej skal friholdes for bebyggelse og må kun beplantes med lav beplantning i form af enggræs. Formålet med dette er at sikre de fremtidige udbygningsmuligheder af Rosenkildevej og at sikre gode oversigtsforhold.

For at sikre sammenhæng internt og til boligområdet på den modstående side af Rosenkildevej udlægger lokalplanen areal til rekreative fællestier, som forbinder lokalplanområdets interne byggefelter og giver mulighed for at koble området på eventuelle fremtidige rekreative forbindelser øst for området.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres støjhegn langs Rosenkildevej, såfremt det viser sig nødvendig.

Opholdsarealer og regnvandshåndtering

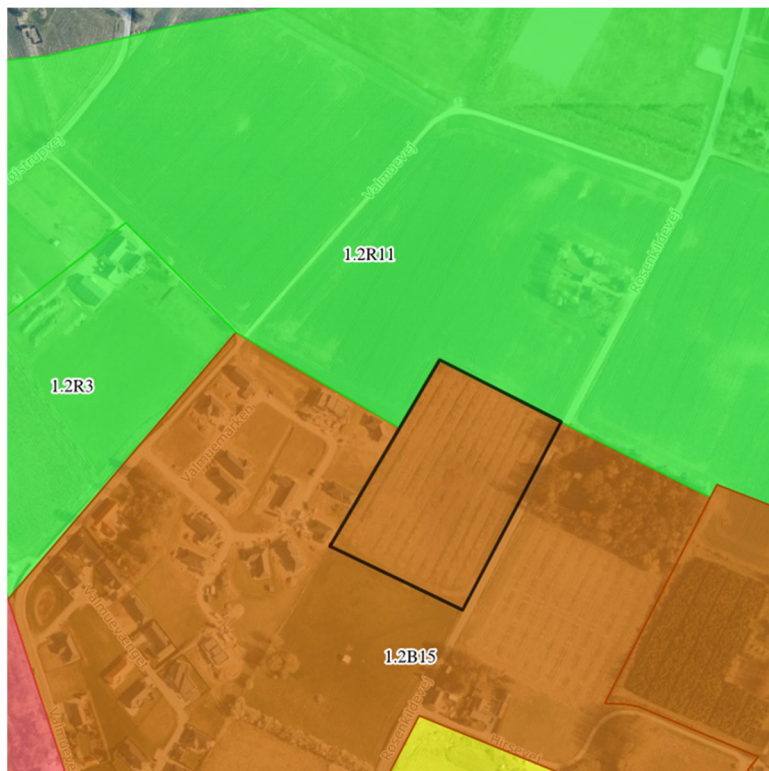
Imellem bebyggelsen udlægger lokalplanen areal til fælles friareal med plads til rekreative aktiviteter og leg. Det skal både være med til at skabe et uformelt mødested og klimasikre området. Lokalplanen fastsætter, at min. 15 % af lokalplanområdet skal udlægges til fælles friarealer.

På grund af områdets jordbundsforhold er området ikke egnet til nedsivning. En del af området er omfattet af eksisterende spildevandsplan, som udlægger området til separatkloakering. Parallelt med nærværende lokalplan er spildevandsplanen under revision. Den resterende del af lokalplanområdet er indeholdt i Forslag til Spildevandsplan, der udlægger den resterende del af området til separatkloakering.

Regn- og overfladevand skal håndteres indenfor lokalplanområdet med egen LAR-løsning så tilbageholdelsen sikres til de 2 l/s/ha inden tilslutning til forsyningens regnvandssystem, jf. kommunens spildevandsplan.

Lokalplanområdets eksisterende terræn fremstår i dag let skrånende mod en lavning ca. midt i lokalplanområdet. For at kunne håndtere områdets regnvand og samtidig sikre boligbebyggelsen mod skybrud giver lokalplanen mulighed for, at der kan terrænreguleres og evt. opføres støttemure enkelte steder ved behov herfor.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kort over eksisterende kommuneplanramme 1.2B15 med angivelse af lokalplanens afgrænsning.

Kommuneplan 2022

Kommuneplanens retningslinjer

Byer og lokalsamfund

Kommuneplanen foreskriver, at arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og udvikles indefra og ud, så der sikres forskel mellem by og land, og så der undgås, at bebyggelse spredes i det åbne land. Grønne områder og forbindelser til stier skal være en del af udviklingen af nye byområder, og der skal integreres løsninger til at fremme biodiversitet gennem lokalplanlægningen.

Byudviklingen skal tage hensyn til øget nedbørsintensitet, og der skal udlægges de nødvendige arealer til regnvandshåndtering, så regnvand håndteres i overensstemmelse med spildevandsplanen.

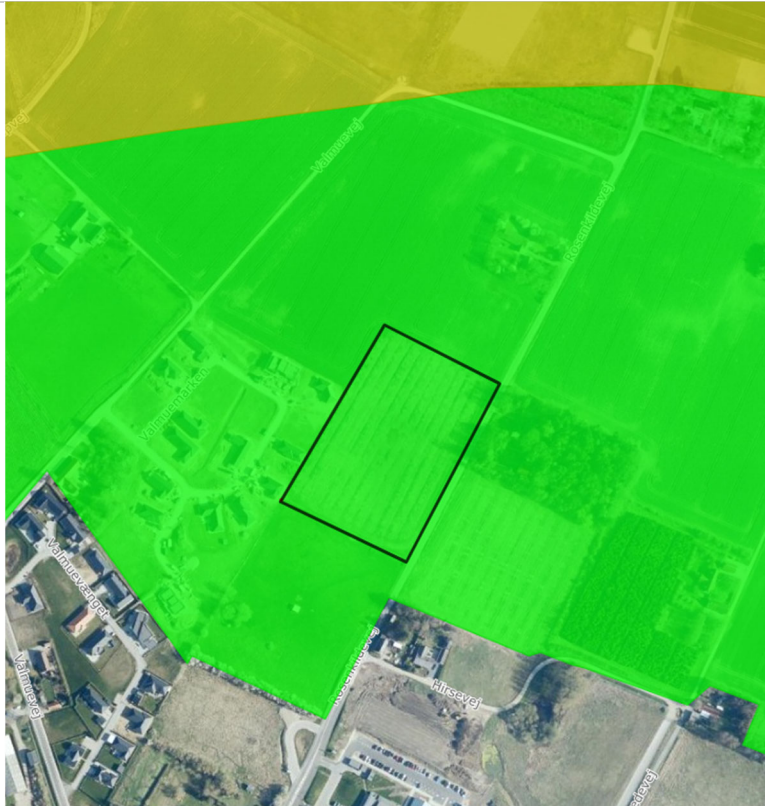
Lokalplanområdet ligger i forlængelse af Slagelse By og er en del af boligrammen for 'Tidselbjerget' i Kommuneplan 2022. Lokalplanen udlægger areal til fælles friareal, og med de udlagte stiforbindelser sikres sammenhængen internt i området og til området øst for Rosenkildevej. Lokalplanen fastsætter et lavt plejeniveau for friarealerne og giver samtidig mulighed for etablering af et bassin med konstant vandspejl, som yderligere vil kunne højne områdets biodiversitet.

En del af lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen, som udlægger området til separatkloakering. Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen sideløbende med nærværende lokalplan, som udlægger den resterende del af området til separatkloakering.

Boliger

Nye boliger skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne rekreative områder samt til de omgivende landskaber. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser.

Mindst 15 % af lokalplanområdets samlede grundareal i nye områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til fælles rekreative friarealer. Overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.



Kort over ønsket skovrejsning markeret med grønt, lokalplanafgrænsning markeret med sort.

I nærværende lokalplan afsættes der areal til håndtering af regnvand i de fælles friarealer således, at overfladevand kan indgå som et rekreativt element i boligområdet. Lokalplanen udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse. I sammenhæng med området vest for lokalplanområdet, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, vil boligerne inden for lokalplanområdet være med til at skabe varieret udbud af boliger.

Landskabskarakter

Lokalplanområdet er i landskabskarakteranalysen i Slagelse Kommuneplan 2022 udpeget til 'landbrugsflade, vedligeholde'. Udpegningen giver mulighed for ny bebyggelse under hensyntagen til det omgivende landskab og landbrugets udviklingsmuligheder.

Med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan overføres området til byzone, hvorfor udpegningen som følge heraf ændres. Det er en naturlig udvikling, der underlægger sig landskabsreguleringen fra 2017, som beskriver, at byer skal vokse indefra og ud. Lokalplanen omfatter et mindre areal ud af den store udpegning, hvilket betyder at helhedsopfattelsen af landskabskarakteren som landbrugsflade bevares.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser, som understreger områdets naturlige terræn ved at udnytte det lavtliggende område til friareal og håndtering af regnvand imens bebyggelse placeres på det højest liggende terræn.

Skovrejsningsområder

Lokalplanområdet er i Slagelse Kommuneplan 2022 udpeget til skovrejsningsområde. Denne udpegning muliggør, at området kan tilplantes med skov, og at der sikres spredningsmuligheder for dyre- og planteliv.

Størstedelen af Slagelse Kommune er udpeget som skovrejsningsområde og lokalplanområdet er en mindre del heraf. Slagelse By er undtaget af udpegningen. Lokalplanområdet ligger i udkanten af skovrejsningsområdet og ses som en udvidelse af Slagelse by med en fastsat kommunepanramme i Kommuneplan 2022, som udlægger området til boligformål.

Nord og vest for lokalplanområdet ligger Nordskoven, som er en ung skov der gradvis udvides. Lokalplanområdet ligger ikke inden for Nordskovens udpegede udvidelsesområde og er derfor ikke til hinder for den fortsatte udvikling heraf, som er planlagt på nuværende tidspunkt.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B15, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B15

Rammenavn: Tidselbjerget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: By-og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 35 % for området som helhed

Maks. etageantal og højde:

Maks. 6 etager. Åben/lav maks. 8,5 m, tæt/lav maks. 10 m og etageboliger maks. 19 m.

Øvrige bestemmelser:

I en mindre del af det nordøstlige område kan der, i forbindelse med etape 2 af udbygningen af området, om nødvendigt og efter nærmere belysning af en række faktorer i forhold til indvirkning på omkringliggende områder, etableres byggeri i op til 6 etager.

Lokalplan 1293 er i overensstemmelse hermed.

Gasledning

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for 200 m til Energinets transmissionsnet. Ledningernes konstruktion afhænger af befolkningstætheden, eksisterende bygninger og rekreative områder mv. inden for et areal på 200 m på hver side af ledningen.

Jf. Kommuneplanlovens §23, stk. 4. skal Energistyrelsen derfor underrettes i forbindelse med ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bygninger og arealer inden for 200 m fra transmissionsledninger for olie og naturgas.

Illustrationsplanen, som er vist på kortbilag 3, er i forbindelse med lokalplanprocessen godkendt af Energinet Gastransmission er d. 10.02.23. En forudsætning for godkendelsen er, at der inden lokalplanens vedtagelse ikke vedtages andre lokalplaner i Slagelse Kommune som kan påvirke den kvalitative risikovurdering inden for observationszonen omkring gastransmissionsledningen Storebælt – Dragør.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER



Kort over placeringen af gasledningen og med angivelse af en 200 m observationszone/transmissionsnettet omkring ledningen.

Energinet

Ved omdisponering i forhold til illustrationsplanen som ses på kortbilag 3, skal Energinet underrettes og godkende den nye disponering af området. Lokalplanen fastsætter antallet af boliger inden for observationszonen for at skabe mulighed for, at en evt. ændret bebyggelsesplan overholder Energinets godkendelse. Vurderingen afhænger af befolkningstætheden, eksisterende bygninger og rekreative områder mv. inden 200 m fra gastransmissionsledningen.

Landbrugsstyrelsen

Området er omfattet af landbrugspligt. Denne skal ophæves ved landbrugsstyrelsen inden området kan anvendes til boligformål.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Kollektiv varmforsyning

Lokalplanområdet er udlagt som område med individuel naturgasforsyning. Tilslutning til fjernvarme kræver kommunens godkendelse efter varmforsyningsloven.

Veje

Etablering af vejanlæg inden for lokalplanområdet samt etablering af overkørsel til offentlig vej grænsende op til lokalplanområdet skal godkendes af vejmyndigheden i Slagelse Kommune.

Terrænregulering

Det kan på arealer inden for lokalplanområdet være nødvendigt at terrænregulere mere end +/- 0,5 m. Terrænregulering herover skal godkendes af Slagelse Kommune.

Drænledninger

Omlægning eller ændring af eksisterende dræn kræver vandløbsmyndighedens tilladelse efter vandløbsloven.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Der ligger ingen eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet. Nordøst og øst for lokalplanområdet ligger 2 beboelsesejendomme med tilhørende markarealer. Disse er registreret som beboelse og vurderes ikke at påvirke lokalplanområdet. Det vurderes ligeledes, at vedtagelsen af nærværende lokalplan ikke vil påvirke eksisterende boliger med støj-, skygge- eller lugtgener.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rosenkildevej. Slagelse Kommune planlægger at udvide Rosenkildevej fra den sydlige del af Rosenkildevej frem til adgangsvejen til lokalplanområdet. Lokalplanen afsætter et areal på 8 m til udvidelse af vejen ved at fastsætte en vejbyggelinje.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra Slagelse Station. Lokalplanområdet busbetjenes med rute 903 langs Rosenkildevej med busstop ca. 190 m fra lokalplanområdet.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet tilhører skoledistriktet for Nymarkskolen, som ligger ved Østre Allé ca. 1,5 km syd for lokalplanområdet. I kvarteret omkring Æblehaven og Rosenkildevej ca. 700 m syd for lokalplanområdet, findes der flere daginstitutioner.

Omkring 600 m syd for lokalplanområdet ligger et større idrætsanlæg med haller, atletikbane og en række boldbaner.

Landskabelige og rekreative forhold

Terrænet i lokalplanområdet er let skrånende med en lavning i midten af arealet.

Det nærliggende landskab er karakteriseret af mindre marker, der er adskilt af levende hegn og bevoksning omkring ejendomme og mindre gårde. Det eksisterende terræn videreføres i den fremtidige udbygning af området ved at udnytte den naturlige centrale lavning til rekreativ friareal samt til opsamling og forsinkelse af regnvand. Herved begrænses terrænregulering og det eksisterende terræn forstærkes.

Lystskoven ligger inden for ca. 3 km. Kommunens skovrejsningsprojekt, Nordskoven, vil i fremtiden tilføre nye skovarealer lige nord for lokalplanområdet. Skovrejsningen vil tilføre lokalplanområdet gode muligheder for rekreative aktiviteter. Herudover grænser lokalplanområdet op til det fremtidigt planlagte, rekreative, grønne bånd der løber mellem Slagelse by og det åbne land. Endelig ligger lokalplanområdet i forlængelse af Tidselbjergets gennemgående landskabsbånd og sikrer en sammenhængende struktur i området med mulighed for fælles ophold og leg i landskabet.

Servitutter

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

Matr.nr. 85B, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 28.02.1956-551-23

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Lokalplanen fastsætter en afstand til skel på 3 m for at sikre, at ledningen kan bevares.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

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

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

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

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland inden for OSD. Lokalplanen udlægger ikke området til virksomheder eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Naturbeskyttelse

Natura 2000:

Det nye boligområde vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 194, 'Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Sagmosen' og Fuglebeskyttelsesområde nr. 93, 'Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Sagmosen' - idet afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 10 km. Der er ingen Ramsarområder eller Natur- og vildtreservater i nærheden.

Slagelse Kommune vurderer, at der ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 10 km. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Bilag IV:

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området.

Projektet inkluderer ikke påvirkninger, der rækker ud over landbrugsjord i omdrift. Ingen bilag IV-arter har yngle- eller rastesteder på landbrugsjord i omdrift, og projektet 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.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres støjhegn langs Rosenkildevej, såfremt det viser sig nødvendig.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Spildevand ledes til forsyningens kloaksystem.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det tilsluttes forsyningens regnvandssystem. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Efter forsinkelse af regnvandet ledes regnvandet til forsyningens regnvandssystem, hvor det renses i bassiner inden udledning til recipient.

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 er i Slagelse Kommunes varmeplan udlagt til gasforsyning, men der er ingen tilslutningspligt.

Forsyningsselskabet Envafors giver mulighed for at koble området på fjernvarme.

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

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):

Nyere tids interesser:

Der er ikke registreret eller vurderet at være væsentlige nyere tids kulturhistoriske beskyttelser eller interesser på arealet.

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.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at planområdet er arkæologisk forundersøgt i vinteren 2023 og museet har konkluderet at de fundne kogestensgruber på arealets sydvestlige, høje-religgende del er tilstrækkeligt dokumenteret og vi har 20-01-2023 udtalt det til udvikler jf. museumslovens §25 (museets sag SVM1429-5).

Der er således ikke mere bevaret væsentlige arkæologiske informationer på arealet. Der er efterfølgende foretaget forundersøgelser i lokalplanområdet og Museum Vestsjælland har frigivet området til anlægsarbejde.

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.

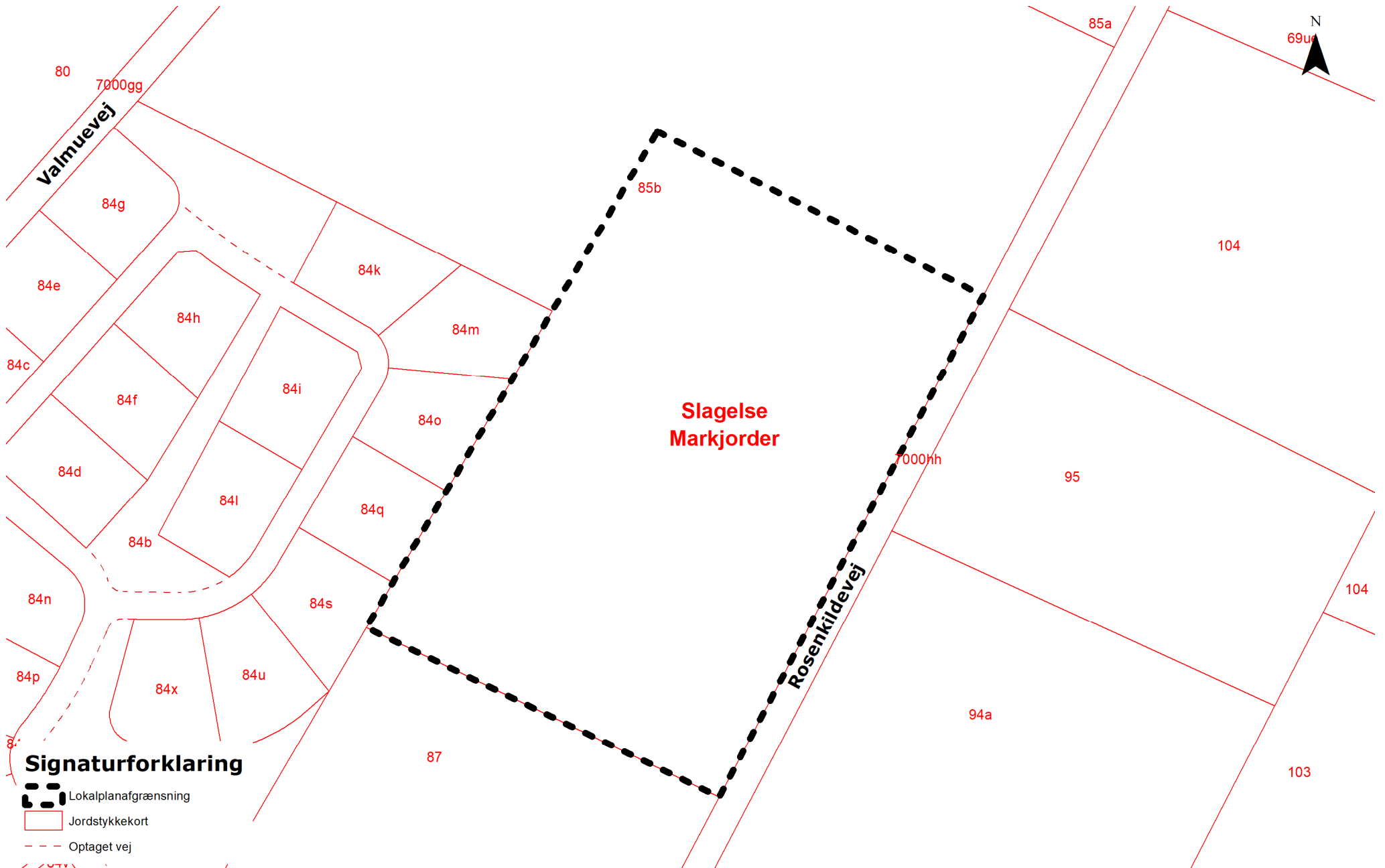
Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

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

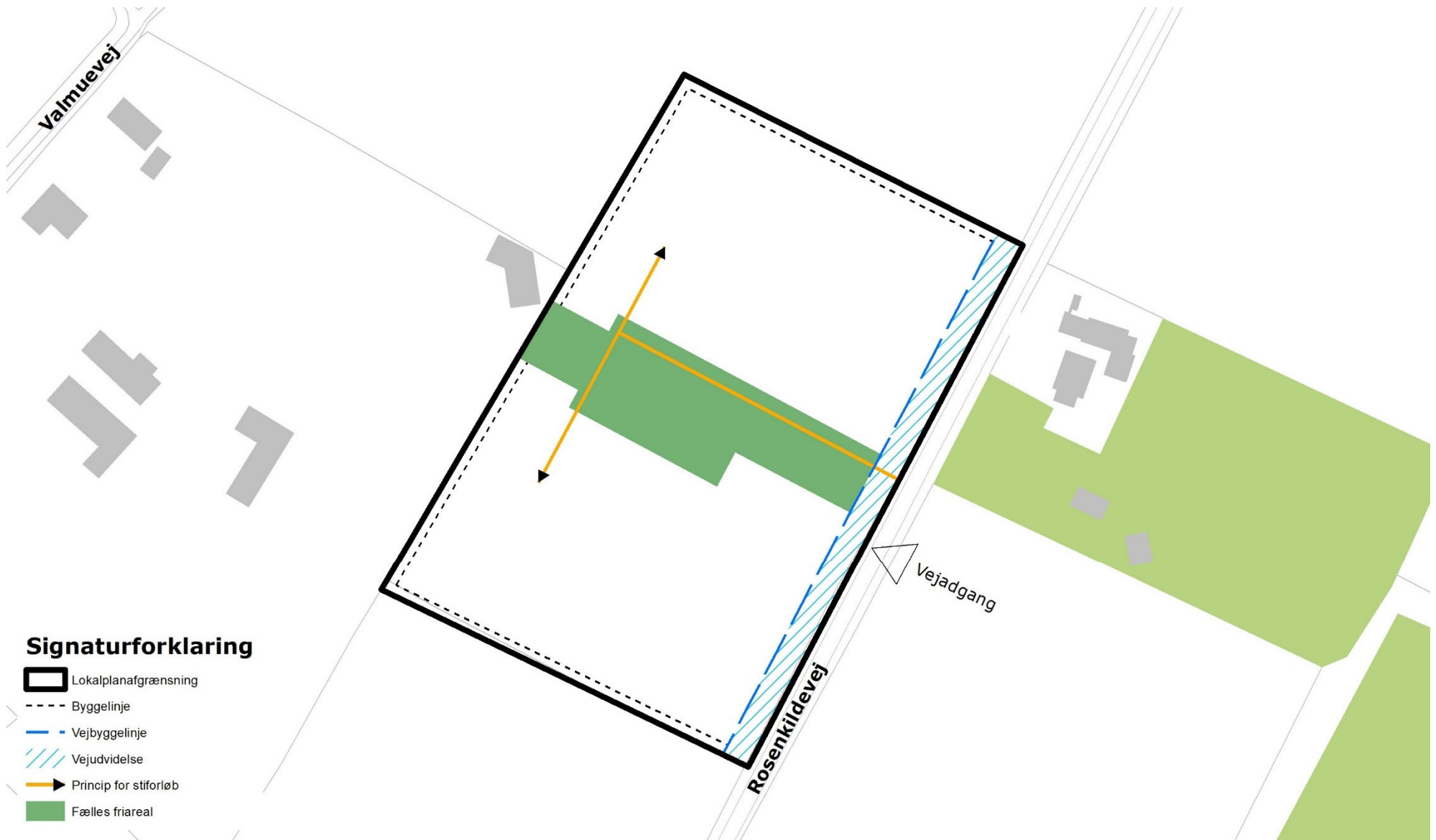
Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1293 – Tæt-lav boligbyggeri på Rosenkildevej, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at projektet overholder kommunens gældende planer indenfor anden lovgivning, samt kommuneplanen i øvrigt. Der er heller ikke forud eller ved udarbejdelse af lokalplanforslaget, fundet opmærksomhedspunkter, der bør undersøges nærmere. Der er tale om et område der vil få status af boligområde. Endvidere er der ved forundersøgelser ikke fundet særlige hensyn så som habitater eller andre forhold der medfører, at der skal ske særlige foranstaltninger.

Samlet set vurderes det ikke, at projektet eller området i øvrigt vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: JORDFARVESKALAEN

Som inspiration til farvevalg ses her, hvilke farver lokalplanen tillader for området.

Det gælder for både facader, træværk, mindre bygninger som skure og pavilloner samt mindre bygningsdele som inddækning af installationer, døre, vinduer etc.

Farverne kan anvendes som vist eller blandet op med sort eller hvid for en mørkere eller lysere nuance. Vær opmærksom på, at farver på skærm og print kan variere fra den virkelige farve.

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

BILAG 5: HJEMMEHØRENDE ARTER

Som inspiration til beplantningen inden for lokalplanområdet, ses her eksempler på, hvilke arter, der betragtes som hjemmehørende i den centrale del af Slagelse Kommune:

Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Alm. hyld	<i>Sambucus nigra</i>
Alm. hæg	<i>Prunus padus</i>
Alm. røn	<i>Sorbus aucuparia</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bened	<i>Euonymus europaeus</i>
Bævreasp	<i>Populus tremula</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>
Dunbirk	<i>Betula pubescens</i>
Dunet gedeblad	<i>Lonicera xylosteum</i>
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>
Gråpil	<i>Salix cinerea</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Hunderose	<i>Rosa canina</i>
Koralhvidtjørn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>
Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>
Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>
Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>
Seljepil	<i>Salix caprea</i>
Skovabild	<i>Malus sylvestris</i>
Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Spidsløn	<i>Acer platanoides</i>
Stilkeg	<i>Quercus robur</i>
Storbladet elm	<i>Ulmus glabra</i>
Storbladet lind	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Vortebirk	<i>Betula pendula</i>
Vrietorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Æblerose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Øret pil	<i>Salix aurita</i>