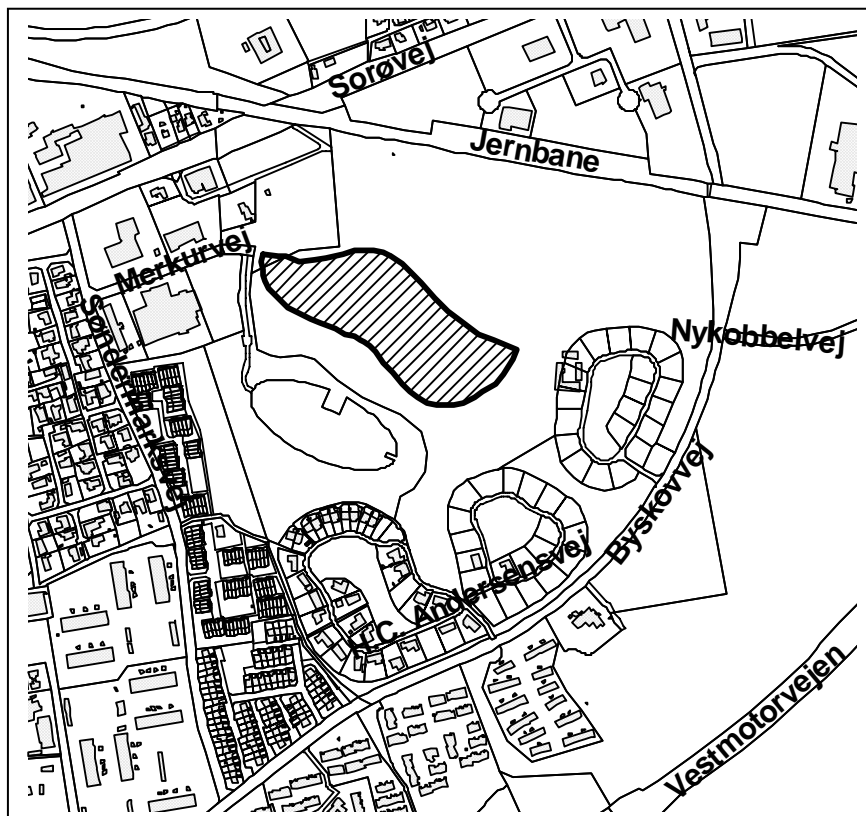




SLAGELSE KOMMUNE



**BOLIGBEBYGGELSE
VED MERKURVEJ PÅ
KASSEBJERG GÅRD**

LOKALPLAN

NR 258

HVAD ER EN LOKALPLAN

Tilvejebringelse.

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Offentliggørelse.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysninger om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til amtsrådet, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægning.

Byrådet kan vedtage planen endeligt, hvis der ikke er kommet indsigelser, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser samt til foreninger og myndigheder.

Indhold.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan.

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering af udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde **skal** den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og den forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Retsvirkninger.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

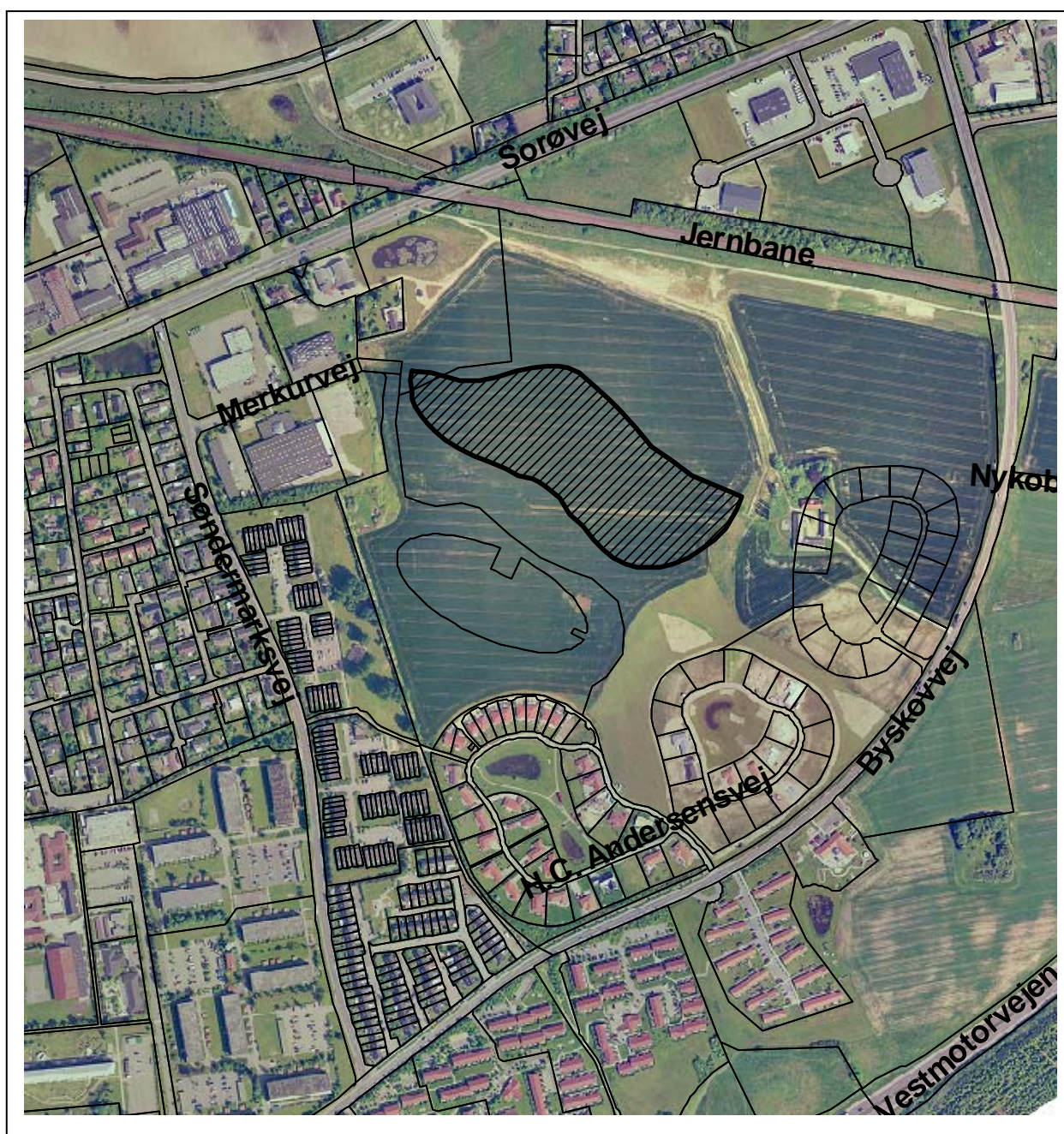
Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod lokalplanen, efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lokalplaner.

LOKALPLAN NR. 258

BOLIGBEBYGGELSE VED MERKURVEJ PÅ KASSEBJERGGÅRD



LOKALPLAN NR. 258

BOLIGBEBYGGELSE VED MERKURVEJ PÅ KASSEBJERGGÅRD

INDHOLD

Redegørelse

Indledning
Forhold til anden planlægning
Lokalplanens indhold
Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplan nr. 258

Bestemmelser

Kortbilag A – Områdeplan
Kortbilag B – Illustrationsplan

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Lokalplanen er udarbejdet som supplerende lokalplan til helhedsplanen for hele Kassebjerggård, som er omfattet af lokalplan nr. 205.

Denne rammelokalplan udlagde nærværende lokalplanområde til tæt/lav boligformål med mulighed for at justere og detaljere udstykning og bebyggelsesform i en efterfølgende supplerende lokalplan.

Området er beliggende meget landskabeligt attraktivt og indgår som en meget central sidste etape i boligområdet beliggende i østbyen mellem Byskovvej, Søndermarksvej og jernbanen. Boligområdet vejbetjenes fra Merkurvej.

I lokalplanen fastlægges en udstykningsplan for en parcelhusbebyggelse bestående af 14 store grunde mod nord og 13 lidt mindre grunde mod syd, vendende sig mod områdets større, centralt beliggende friareal.

Planen fastlægger retningslinier for bebyggelsens placering samt retningslinier for bebyggelsens udseende.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra **den 28. maj 2005 til den 23. juli 2005.**

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kassebjerggård-arealerne.

Lokalplanområdet indgår i en sidste etape af boligudbygningen på Kassebjerggård. Området vejbetjenes fra Merkurvej.

Udbygningen startede med etablering af H.C. Andersensvej-kvarteret i Kassebjerggård-områdets sydvestlige del, efterfulgt af boliggrupperne omkring Astrid Lindgrensvej og Kassebjerggårdsgade, alle vejbetjent fra Byskovvej samt en tæt-lav bebyggelse, vejbetjent fra Merkurvej.

Helhedsplanen for udbygning af boligområdet blev fastlagt i lokalplan nr. 205, Boligbebyggelse på Kassebjerggård.

Lokalplan nr. 205, helhedsplanen for udbygning af Kassebjerggård-området.



I Slagelse Kommuneplan 2001-2012 er lokalplanområdet ud-
lagt til boligformål og er omfattet af rammebestemmelserne for
område 3.B.19.

Rammebestemmelserne lyder således:

3.B.19 Kassebjerggård.

- a. *Området anvendes til boligformål samt mindre butikker til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.*
- b. *Bebyggelsesprocenten for et nærmere afgrænset område, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan, må ikke overstige 30.*
- c. *Bebyggelsen må ikke opføres med mere en 1½ etage for fritliggende bebyggelse og mere end 2 etager for tæt-lav bebyggelse.*
- d. *Samlede fælles friarealer skal anlægges efter en samlet plan, i princippet som vist på ideskitsen, og således at friarealerne anlægges i takt med områdets udbygning.*

Bygningerne på Kassebjerggård kan bevares og suppleres, hvis anlægget kan anvendes til fælles funktioner for området eller bydelen.

- e. *Boligområderne skal opdeles i overskuelige enheder. De enkelte enheder skal hver for sig udgøre et afsluttet hele, med fællesarealer, afskærmende beplantning o.s.v.*
- f. *Eksisterende større beplantning og vådområder skal bevares. Der skal kunne anlægges et eller flere regnvandsbassiner i de samlede fælles friarealer, fortrinsvis i den nordlige del af området.*
- g. *Området trafikbetjenes af et differentieret vej- og stisystem. Adgangsveje etableres fra Byskovvej og ved forlængelse af Merkurvej.*
- h. *Bebyggelsen skal holde mindst 50 m afstand fra jernbanen og 20 m afstand fra skel mod Byskovvej samt fra skel mod områder, der ikke anvendes til boligformål.*
- i. *Der skal etableres afskærmende beplantning mod jernbanen, evt. i form af en beplantet jordvold.*
- j. *Området udbygges i etaper.*
- k. *Før området disponeres yderligere, skal der udarbejdes en helhedsplan, som skal følge intentionerne i ideskitsen for Kassebjerggård-området m.v.*

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplanlægning	Lokalplanområdet er i dag omfattet af helhedsplanen for udbygning af Kassebjerggårdarealet, lokalplan nr. 205. I denne lokalplan blev det omhandlede areal udlagt til tæt/lavt boligformål. Alternativt blev i planen beskrevet, at arealet kunne anvendes til åben lav parcelhusbebyggelse og at en sådan løsning ville kræve en nærmere fastlæggelse i en supplerende lokalplan.
Supplerende lokalplan	Nærværende lokalplan er en sådan supplerende lokalplan, som fastlægger at området skal anvendes til åben lav parcelhusbebyggelse. Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 205 for nærværende lokalplans område.
Anden lokalplanlægning	Kassebjerggård-området er omfattet af følgende andre lokalplaner: Lokalplan nr. 176, Parcelhusområde ved Byskovvej (H.C. Andersensvej). Lokalplan nr. 205, Boligbebyggelse på Kassebjerggård. Lokalplan nr. 228, Seniorboliger på Kassebjerggård.
Regionplanen	I regionplanens generelle retningslinier hedder det bl.a., at der ved planlægning af byudvikling skal tages hensyn til naturmæssige-, kulturhistoriske-, landskabelige- og rekreative værdier. Muligheden for at forøge disse værdier skal ligeledes inddrages i planlægningen. I helhedsplanen for udbygning på Kassebjerggård-arealerne er netop de landskabelige- og rekreative værdier højt prioriteret. "Indenfor lokalplanområdet skal Regionplanens grænseværdier for støj overholdes (retningslinie 12.1.2 Regionplan 1997-2008)." "Støjniveauet i støjfølsomme områder nær vej og jernbane må ikke overstige følgende døgnækvivalente grænseværdier: Støj fra veje – maks. 55 dB(A). Støj fra jernbane – maks. 60 dB(A). Bestemmelsen kan overholdes ved en forøgelse af eksisterende støjvold mod jernbanen nord for lokalplanområdet.
Vej- og stiplanlægning	Lokalplanområdet vejbetjenes fra Merkurvej, som forlænges som stamvej ind til Kassebjerggård-bebyggelsen. Efter endt byggemodning af lokalplanområdet vil den eksisterende del af Merkurvej blive fornyet/ forskønnet ved indsnævring af vejarealet, beplantning, belysning m.v.

Hele den ny bydel skal udbygges med et sammenhængende stisystem, der hægtes på det eksisterende hovedstisystem, som gennem stitunneler under Søndermarksvej og Byskovvej fører til henholdsvis bydelscentret ved Søndermarksskolen, Glohøj-området og Lystskoven.

Der planlægges endvidere en kobling fra lokalplanområdet over Sorøvej og videre mod Bakkevejs-området.

Grøn planlægning

Det fremtidige stisystem indgår i sammenhængende grønne kiler med kobling til de områder, der rekreativt betjener hele bysamfundet. I disse grønne områder arbejdes med nedsivning, som rekreativt udformes i form af søer og vandløb. For at sikre at disse grønne områder mellem de enkelte boliggrupper anlægges, vil bebyggelsen i området være betinget af, at disse grønne landskabskiler etableres i takt med hver udbygningsetape med forholdsvis andel i udlæggene. Ud over disse større sammenhængende grønne arealer skal der etableres tilstrækkelige nærrekreative arealer indenfor de enkelte boliggrupper.

Kassebjerggård-arealet fremtræder som et stærkt kuperet område med smukke landskabelige kvaliteter, som skal respekteres ved udbygning af området.

BEPLANTNING

I det efterfølgende beskrives beplantningsplanen, som er gældende for områdets helhedsplan, som beskrevet i lokalplan nr. 205.

Randbeplantning

Formålet med randbeplantningerne er at skabe tætte, skovlignende beplantninger, der skal virke som visuelle- og fysiske barrierer mod Sorøvej og industrikvarteret mod vest.

Der skal opsættes vildthejn med tætte masker i bunden omkring plantningerne.

Der plantes i rækker med 1½ meters afstand og 1 meter imellem planterne i rækkerne. Kanterne beplantes som skovbryn i 6 rækker. Der plantes i flader af 10 planter af hver art. Fladerne skal dække min. 3 rækker.

Følgende planter skal anvendes:

Skovbryn mod nord og øst	Yderste 3 rækker	- <i>Ribes alpinum</i> "Schmidt", Fjeldribs - <i>Prunus spinosa</i> , Slåen - <i>Ligustrum vulgare</i> "Listrum". Alm liguster - <i>Acer ginnala</i> , Ildløn
--------------------------	------------------	--

	Inderste 3 rækker	- <i>Crataegus laevigata</i> , alm. Hvidtjørn - <i>Cornus mas</i> , Kirsebærkornel - <i>Prunus padus</i> , Hæg
Skovbryn mod syd og vest	Yderste 3 rækker	- <i>Elaeagnus commutata</i> , Sølvblad - <i>Syringa vulgaris</i> , Alm. Syren - <i>Rosa canina</i> , Hunderose
	Inderste 3 rækker	- <i>Prunus cerasifera</i> , Mirabel - <i>Cornus sericea</i> "Lans", Kornel - <i>Prunus mahaleb</i> , Weichsel
Træer i skov	Skovbund 50%	- <i>Ribes alpinum</i> "Schmidt", Fjelddribs - <i>Euonymus europaeus</i> , Alm. Benved
	Træer 50%	- <i>Quercus robur</i> , Stilkeg - <i>Prunus avium</i> , Fuglekirsebær - <i>Fraxinus excelsior</i> , Alm. Ask - <i>Acer campestre</i> , Naur

Trægrupper med lav underplantning.

Formålet med trægrupperne er at skabe rum omkring søer og udsigtskiler og at give de ydre fælles friarealer karakter af løvenge.

Der skal opsættes vildthejn med tætte masker i bunden omkring plantningerne.

Der plantes i rækker med 1½ meters afstand og med 1 meter imellem planterne i rækkerne.

Overstandere skal udgøre 20% og placeres under hensyn til udsigtlinier.

Placering af grupperne fremgår af kortbilag C.

Følgende planter skal anvendes:

Trægrupper af pil og el	Bundplantning	- <i>Salix viminalis</i> , Båndpil - <i>Salix acutifolia</i> , Kaspisk pil
	Overstandere (blivende træer)	- <i>Salix alba</i> "Tristis", Guldhængepil - <i>Alnus glutinosa</i> , Rødel
Trægrupper af bøg	Bundplantning	- <i>Ribes alpinum</i> "Schmidt", Fjelddribs
	Overstandere (blivende træer)	- <i>Fagus sylvatica</i> , Bøg
Trægrupper af eg	Bundplantning	- <i>Ligustrum vulgare</i> "Listrum", Alm. Ligu-ster
	Overstandere (blivende træer)	- <i>Quercus robur</i> , Stilkeg
Trægrupper af ask	Bundplantning	- <i>Symphoricarpos chenaultii</i> , Snebær
	Overstandere (blivende træer)	- <i>Fraxinus excelsior</i> , Alm. Ask
Trægrupper af vintereg	Bundplantning	- <i>Prunus spinosa</i> , Slåen

	Overstandere (blivende træer)	- <i>Quercus petraea</i> , Vintereg
Trægrupper af vingevalnød	Bundplantning	- <i>Ligustrum vulgare</i> "Listrum", Alm. Liguster
	Overstandere (blivende træer)	- <i>Pterocarya fraxinifolia</i> , Vingevalnød

Mindre træer i græs

Formålet med træerne er at skabe rum omkring lege- og opholdsarealer og at give de nære fælles friarealer karakter af lunde.

Træerne plantes i græsarealerne som store solitære planter støttet af 2 stokke pr. træ.

Placeringen af de enkelte arter fremgår af kortbilag C.

Følgende planter skal anvendes:

- *Malus baccata* "Akso", Paradisæble
- *Acer campestre*, Naur
- *Crataegus lavallei*, Glansbladet tjørn
- *Amelanchier lamarckii*, Kanadisk bærmispel
- *Gleditsia triacanthos*, Tretorn
- *Acer ginnala*, Ildløn
- *Laburnum watereri* "Vossii", Guldregn.

Grupper af buske og mindre træer

Formålet med plantningerne på volden mod nord er at give området karakter af overdrev, hvor der er stor afstand imellem de enkelte planter, der skal give indtryk af at være selvsåede. Området kunne evt. indhegnes og afgræsses af får.

Bybyggelsen mod sydvest vender ryggen til de ydre fælles friarealer og skal derfor sløres via plantning af spredte træer og buske, der placeres under hensyn til udsigtslinier.

Der plantes i grupper af 50 planter med 1½ meter imellem planterne. En art i hver gruppe. Der skal opsættes vildthejn med tætte masker i bunden omkring hver gruppe.

Følgende planter skal anvendes:

- *Crataegus laevigata*, Alm. Hvidtjørn
- *Juniperus communis*, Alm. Ene.
- *Prunus spinosa*, Slåen
- *Rosa canina*, Hunderose
- *Prunus cerasifera*, Mirabel

Beplantning ud til fælles friarealer

Formålet med plantningerne imellem de private haver og de fælles friarealer er at skabe tætte buskætter med spredte overstandere, der delvist slører bygningernes fremtræden i landskabet uden at blokere udsynet fra bygningerne.

Der skal opsættes vildthejn med tætte masker i bunden omkring plantningerne.

Der plantes i 3 rækker med 1½ meters afstand og 1 meter imellem planterne i rækkerne.

Overstandere skal udgøre 10% og placeres under hensyn til udsigtslinier.

Følgende planter skal anvendes:

Ved gruppe A & B	Bundplantning	- <i>Prunus spinosa</i> , Slåen
	Overstandere	- <i>Crataegus laevigata</i> , Alm. Hvidtjørn <i>Prunus padus</i> , Hæg
Ved grube F, G & C	Bundplantning	- <i>Ribes alpinum</i> "Schmidt", Fjeldribs
	Overstandere	- <i>Prunus cerasifera</i> , Mirabel - <i>Prunus mahaleb</i> , Weichsel
Ved gruppe E & D	Bundplantning	- <i>Cornus sericea</i> "Lans", Kornel
	Overstandere	- <i>Cornus mas</i> , Kirsebærkornel - <i>Syringa vulgaris</i> , Alm. Syren

Skole- og institutionsplanlægning

Området skolebetjenes af Søndermarksskolen og institutionsbetjenes i øvrigt af børneinstitutionerne omkring Byskovcentret og Byskovvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes ad Byskovvej, Søndermarksvej og Sorøvej.

Varmeplanlægning

Kassebjerggårdområdet, herunder lokalplanområdet, skal ifølge Slagelse Kommunes varmeplan forsynes med naturgas.

Renovation

Området er omfattet af Slagelse Kommunes renovationsregulativ.

Kloakplanlægning/betjening.

Området vandafledes på følgende måde:

Spildevand pumpes via trykledning til Slagelse Renseanlæg. Overfladevand udledes til Skovsø Å gennem nyetablerede søer og vandløb i området.

Forurening

Da området hidtil har været anvendt til jordbrug, er der sandsynligvis ikke forurening på grunden.

Agenda 21 - planlægning

Lokalplanområdet er planlagt ud fra Slagelse Kommunes almindelige byøkologiske principper:

- Store grønne områder
- Trafikdifferentiering
- Kloakseparering
- Renovationsortering
- Alternative opvarmningsmuligheder som solvarme.

Friarealer

Nærrekreative friarealer i boligbebyggelserne forudsættes drevet af bebyggelsens grundejerforeninger, ligesom områdets større, sammenhængende friareal forudsættes drevet af et fælles ejerlav.

Miljøvurdering

Der er foretaget miljøvurderingsscreening af lokalplanen. Det vurderes, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurderingsrapport, da den af lokalplanen omfattede bebyggelse udgør sidste etape af det samlede planlagte boligudbygningsområde på Kassebjerggård i et eksisterende, centralt beliggende byområde.

LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges udbygningen af den sidste centrale etape på det store Kassebjerggårdareal i østbyen. Lokalplanen er udarbejdet som en supplerende lokalplan til helhedsplanen for Kassebjerggård, lokalplan nr. 205.

Boligområdet vejbetjenes fra Merkurvej, således at det sammenhængende grønne friareal friholdes for gennemkørende trafik.

Kassebjerggårdarealet fremtræder som et stærkt kuperet terræn med smukke landskabelige kvaliteter, som skal respekteres ved udbygningen.

Bebyggelse placeres principielt højt, således at udsigtskvaliteter bevares, mens et større sammenhængende friareal med karakter af naturområde breder sig ud på lavere liggende arealer og forbinder boliggrupperne.

Som et rekreativt element arbejdes med nedsivning af regnvand. Der etableres større søer centralt i området og i områdets nordvestlige del. Disse søer forbindes med små, åbne vandløb.

Hele boligområdet udbygges med et sammenhængende stinet, der tilsluttes eksisterende hovedstisystem i såvel øst-vestlig som nord-sydgående retning.

I lokalplanen fastlægges en udstykningsplan for en parcelhusbebyggelse, bestående af 27 grunde, hvoraf 13 vender sig mod syd ud mod områdets større centralt beliggende friareal. Lokalplanen fastlægger på disse grunde byggefeltet for en længehus-bebyggelse i op til 1½ plan.

Der fastsættes retningslinier for bebyggelsens udseende, som sikrer et samlet arkitektonisk helhedspræg. Der stilles således krav om, at bebyggelse opføres i teglsten, som evt. vandskures, og at der anvendes vingetegl eller vingefalsteglsten som tagbelægning med taghældninger på henholdsvis 25° - 40° og 45° - 50°.

Der skal oprettes et ejerlav, som skal forestå vedligeholdelse af hele boligområdets sammenhængende fælles friareal.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlægningslovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Skovsø, Slagelse Jorder

**MATRIKELKORT
med områdeafgrænsning**

LOKALPLAN NR. 258

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge en udstykningsplan for områdets anvendelse til boligformål - parcelhuse,

at fastlægge placering af veje og fælles friarealer samt udformningen af disse,

at fastlægge arkitektoniske og bygningsregulerende bestemmelser for området.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter følgende matr. nr. af Skovsø, Slagelse jorder:

Del af 18a, del af 22a.

Området omfatter herudover alle parceller, der efter den 1. maj 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål – åben lav parcelhusbebyggelse.

3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes 1 bolig.

3.3 Området opdeles i delområde 1 og delområde 2, jf. kortbilag A.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende udstykningsplan. Byrådet kan tillade mindre skelforandringer.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til en boligadgangsvej i 6 m's bredde i forlængelse af Merkurvej. Vejen udformes med vejsløjfer og anlægges i 5 m's bredde, som vist på kortbilaget.
- 5.2 Alle boligveje indenfor lokalplanområdet anlægges som private fællesveje og udformes i overensstemmelse med færdselslovens § 40 som stilleveje – 30 km/t - og overfladebehandles med lyse stenmaterialer. Vejen udføres med enhedsbelægning og vandrende lagt i chaussesten, som adskiller et 1 m bredt fortov og en 4 m bred kørebane.
- 5.3 Til hver ejendom må etableres én overkørsel på maks. 5 m. Placering af overkørsel skal godkendes af Slagelse Kommune. .
- 5.4 Interne stier gennem boligområdets fælles friareal skal anlægges i en bredde af min. 1,5 m.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

For delområde 1 gælder:

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller må ikke overstige 25.
- 6.2 Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage over terrænplan. Det i visse områder meget kuperede terræn kan udnyttes i form af forskudte planer i boligerne.
- 6.3 Der kan på grunden opføres anden form for bebyggelse – udhuse, carporte og lign.
- 6.4 Der må ikke i en afstand af 5 m fra boligadgangsveje opføres nogen form for bebyggelse.
- 6.5 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 25° og 40°. Dette gælder dog ikke for carporte, ud-

huse og lign.

- 6.6 Indenfor de private parceller må ikke terrænreguleres mere end +/- ½ m. Større reguleringer kræver særskilt godkendelse.
- 6.7 Ved placering af bygninger på de enkelte parceller skal sokkelkote særskilt godkendes for at sikre den bedst mulige landskabelige indpasning og mindst mulige terrænregulering. Da det således prioriteres højt at bygningerne underordner sig det fremtidige terræn, som er vist på kortbilag, må disse, om nødvendigt, udføres med forskudte planer.

For delområde 2 gælder:

- 6.8 Bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller må ikke overstige 30.
- 6.9 Bebyggelsen må kun opføres i 1½ etage over terrænplan.
- 6.10 Der kan på grunden opføres anden form for bebyggelse – carport/ garage, redskabsrum el. lign.
- 6.11 Al bebyggelse på grunden, herunder carport/garage, redskabsrum eller lign., skal placeres indenfor det på kortbilag A angivne byggefelt. Byggefeltet er 8 m dybt og er placeret i en afstand af 2,5 m fra vejskel.
- 6.12 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 45° og 50°. Dette gælder dog ikke for carporte, udhuse el. lign.
- 6.13 Indenfor de private parceller må ikke terrænreguleres mere end +/- ½ m. Større reguleringer kræver særskilt godkendelse.
- 6.14 Ved placering af bygninger på de enkelte parceller skal sokkelkote særskilt godkendes for at sikre den bedst mulige landskabelige indpasning og mindst mulige terrænregulering.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ydervægges skal opføres i teglsten, der evt. vandskures. Maling må kun udføres i farver dannet af hvid, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød, dodenkop) eller disse farvers blanding med hvid, grå eller sort. Udhuse og carporte kan dog udføres

i trækonstruktion.

Udføres udhuse og carporte med flade tage, skal der anvendes mørk tagpap.

- 7.2 Tage indenfor området skal udføres med vingetegl eller vingefalsteglsten, som ikke må være reflekterende/stærkt skinnende.
- 7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner.
- 7.4 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, jf. § 10.4.

For delområde 2 gælder herudover følgende bestemmelser:

- 7.5 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, uden afvalmning og uden eller kun med ringe tagudhæng, maks. 20 cm.
- 7.6 I tagetagen kan etableres kviste eller plane tagvinduer. Der kan etableres solpanel i tagfladen.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Indenfor de enkelte boliggrupper skal der udlægges fælles nærrekreative friarealer, som vist på kortbilag.
- 8.2 Centralt i området, mellem boliggrupperne, skal der udlægges et større sammenhængende fælles friareal (som beskrevet i lokalplan nr. 205) gennem hvilket der etableres et rekreativt system af regnvandssøer, forbundet af vandløb.

Hele dette fælles friareal skal fremstå med karakter af sammenhængende naturområde.
- 8.3 Ved beplantning af de fælles friarealer skal beplantningsplanen og dens intentioner, som beskrevet i redogørelsesafsnittet og kortbilag, respekteres.
- 8.4 De fælles friarealer må ikke bebygges.
- 8.5 Hegn, der afgrænser boliggrupper ud mod det sammenhængende fælles friareal, skal udføres som tætte busketter med spredte træer, som delvist slører bygnin- gernes fremtræden i landskabet uden at blokere udsynet fra bygningerne.

Øvrige hegn mod veje og i skel skal udføres som levende hegn.

- 8.6 Byggemodning af området skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag viste fremtidige terrænplan.
- 8.7 Belysning på veje og stier må kun udføres som parkbelysning.
- 8.8 Friarealer skal disponeres efter en samlet plan, godkendt af Slagelse Kommune.
- 8.9 "Indenfor lokalplanområdet skal Regionplanens grænseværdier for støj overholdes (retningslinie 12.1./2 Regionplan 1997-2008)."
"Støjniveauet i støjfølsomme områder nær vej og jernbane må ikke overstige følgende døgnækvivalente grænseværdier:

Støj fra veje – maks. 55 dB(A)

Støj fra jernbane – maks. 60 dB(A)"

Bestemmelsen kan overholdes ved etablering af støj-dæmpende foranstaltning i form af en forhøjelse af eksisterende jernbanevold nord for lokalplanområdet.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Samtlige boliger i området skal tilsluttes naturgasnettet.
- 9.2 Samtlige boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlæg.
- 9.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal der udlægges en forholdsvis del af det samlede friareal, svarende til den aktuelle bebyggelsesandel af den samlede bebyggelse.

§ 10 GRUNDEJERFORENING/EJERLAV

- 10.1 Der skal oprettes grundejerforening/ -er med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor området.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og interne stier samt nærrekreative fælles friarealer.
- 10.3 Der skal opretholdes et ejerlav med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor området. Dette ejerlav

skal forestå vedligeholdelse af hele boligområdets sammenhængende fælles friareal.

- 10.4 Byrådet bemyndiger grundejerforeningen til at dispensere fra bestemmelserne i § 7.4.
- 10.5 Grundejerforeningens og ejerlavets vedtægter skal godkendes af byrådet.

§11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Lokalplan nr. 205, vedtaget af Slagelse byråd den 21. august 2000, ophæves for lokalplanens område.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den

23. maj 2005

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den

15. august 2005

På byrådets vegne

Lis Tribler / Egon Bo
Borgmester Kommunaldirektør

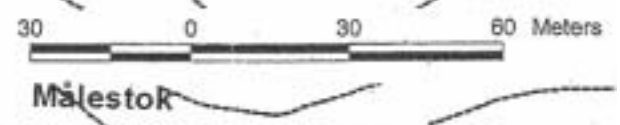
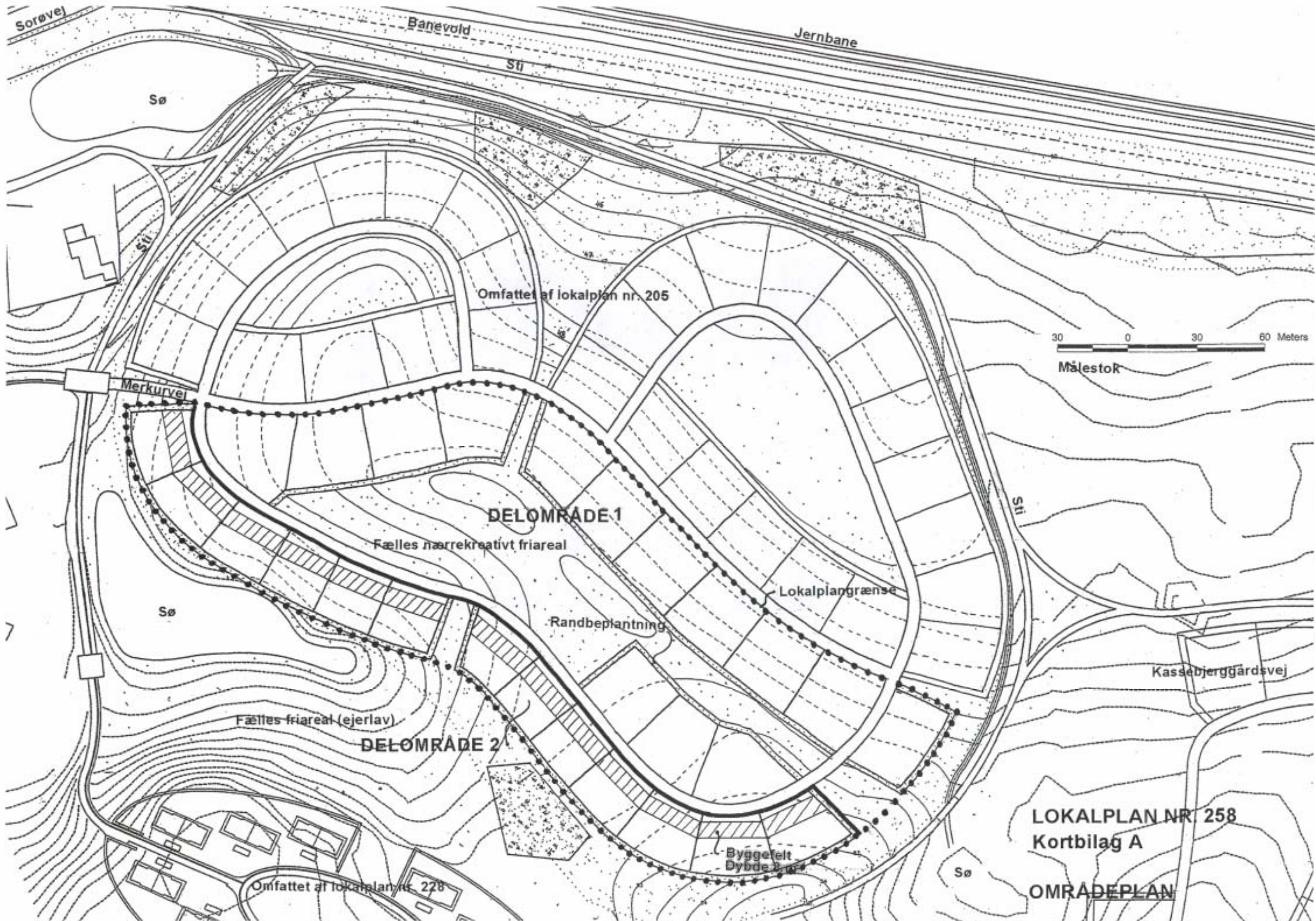
Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

Den

På civilrettens vegne:



SLAGELSE BY



LOKALPLAN NR. 258
Kortbilag A
OMRÅDEPLAN



Sorøvej

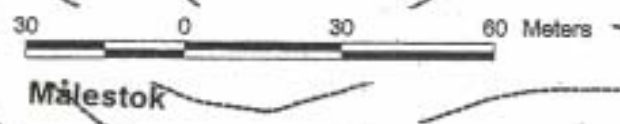
Banevold

Jernbane

Sti

Sø

Omfattet af lokalplan nr. 205



Merkurvej

Sø

Fælles nærrecreativt friareal

Fælles friareal (ejerlav)

Sti

Kassebjerggårdsvej

Omfattet af lokalplan nr. 228

Randbepantning

LOKALPLAN NR. 258
Kortbilag B

ILLUSTRATIONSPLAN