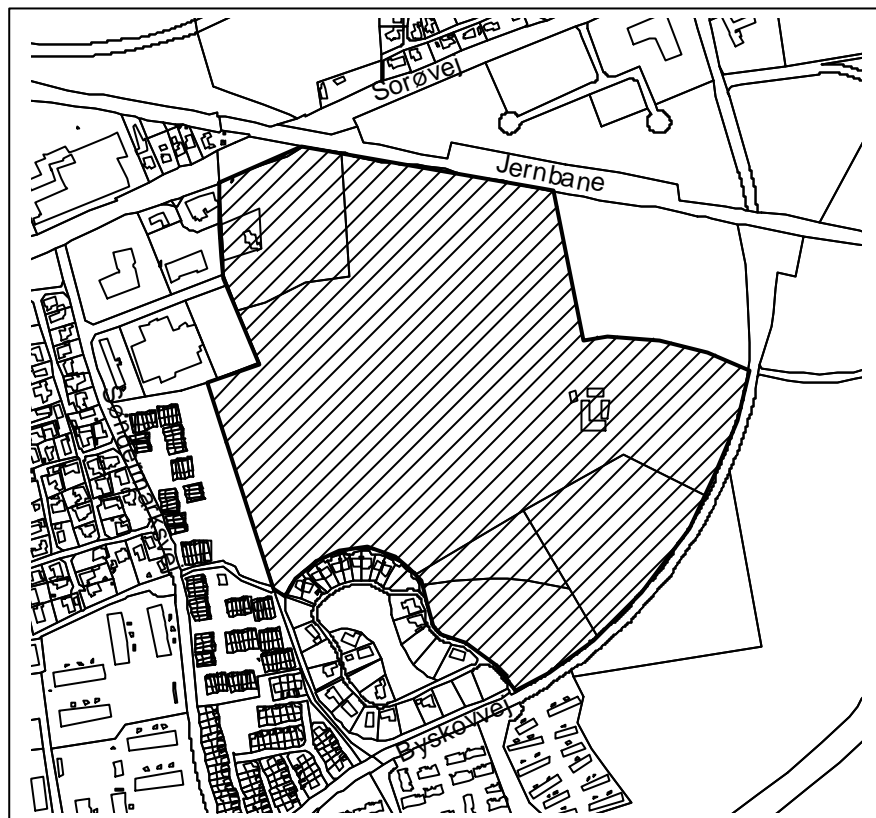




---

**SLAGELSE  
KOMMUNE**

---



**BOLIGBEBYGGELSE  
PÅ KASSEBJERGÅRD**

**LOKALPLAN**

**NR 205**

---

## **HVAD ER EN LOKALPLAN**

### **Tilvejebringelse.**

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådet 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. 205

# BOLIGOMRÅDE PÅ KASSEBJERG GÅRD



# **LOKALPLAN NR. 205**

# **BOLIGOMRÅDE PÅ**

# **KASSEBJERGGÅRD**

## **INDHOLD**

### **Redegørelse**

Indledning  
Forhold til anden planlægning  
Lokalplanens indhold  
Lokalplanens retsvirkninger

### **Lokalplan nr. 205**

#### Bestemmelser

Kortbilag A –Eksisterende forhold  
Kortbilag B – Områdeplan  
Kortbilag C - Illustrationsplan

# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre en hensigtsmæssig videreudbygning af det store Kassebjerggård – areal i Østbyen, mellem Byskovvej, Søndermarksvej og Jernbanen.

Området er beliggende meget landskabeligt attraktivt og indgår som de videre etaper i den fremtidige udbygning mod øst, hvor den 1. etape, H.C. Andersensvej –kvarteret, er fuldført.

Den videre udbygning vil ske i form af parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Mellem de enkelte boliggrupper er udlagt et større, sammenhængende friareal, som binder hele boligområdet sammen.

Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan for boligområdet samt retningslinier for bebyggelsens udseende.

Området vil blive vejbetjent fra henholdsvis Byskovvej og Merkurvej.

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i perioden fra den 26. februar 2000 til den 22. april 2000.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kassebjerggård-arealerne.

Lokalplanområdet indgår som en afslutning af det fremtidige boligudbygningsområde ved Kassebjerggård. Udbygningen i området startede med etablering af H.C. Andersensvej-kvarteret i arealets sydvestlige hjørne. For dette område foreligger lokalplan nr. 176.

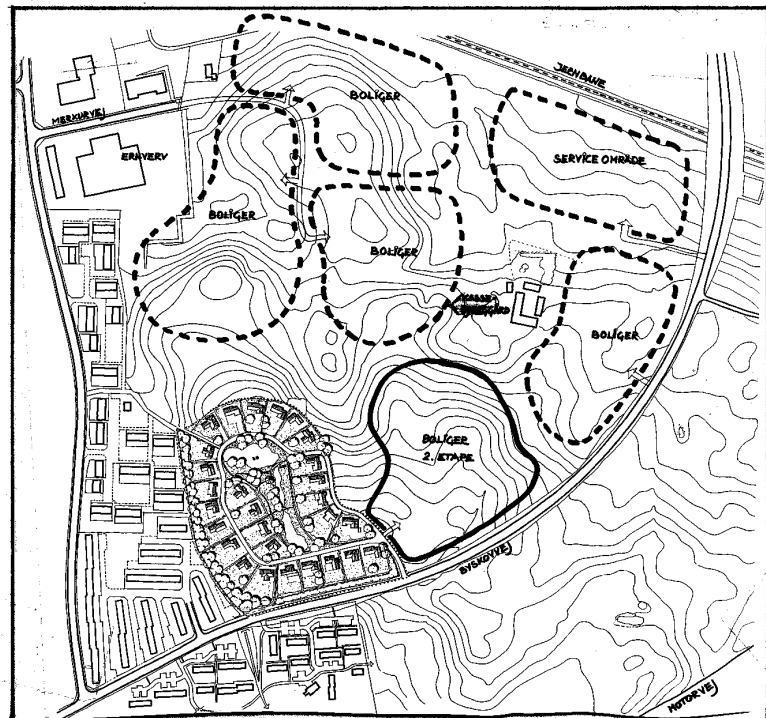
I det efterfølgende beskrives de planlægningsmæssige forudsætninger for hele Kassebjerggård-området.

Kassebjerggård-området er mod nord afgrænset mod jernbanen, mod øst og syd af Byskovvej og mod vest af det nye boligområde ved H.C. Andersensvej og boligområdet ved Eventyrvej og Søndermarksvej samt af erhvervsområdet ved Merkurvej.

Det er på længere sigt planen at udbygge den største del af området med boliger i form af parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Området vil blive udbygget fra vest mod øst.

I områdets nordøstlige del er der i kommuneplanen udlagt areal til servicevirksomheder, såvel private som offentlige, som kan indgå i et mindre servicecenter i forbindelse med Kassebjerggård-arealerne. Dette område er ikke omfattet af nærværende lokalplan.

*Kommuneplanens ide-skitse til udbygning af hele Kassebjerggård – området.*



I Slagelse Kommuneplan 1997-2009 er lokalplanområdet udlagt til boligformål og er omfattet af rammebestemmelserne for område 3.B.19.

Rammebestemmelserne lyder således:

**3.B.19 Kassebjerggård.**

- a. *Området anvendes til boligformål og bebyggelse 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.

Anden lokalplanlægning	<p>En del af lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan nr. 114, Boligområde nord for Byskovvej, som med vedtagelsen af denne ny lokalplan aflyses.</p> <p>Der er udarbejdet lokalplaner for de tilgrænsende områder. Mod nordvest dækker lokalplan nr. 129, Erhvervsområde ved Merkurvej. Mod vest omfattes boligområdet af lokalplan nr. 21 og mod syd af bolig-lokalplanerne nr. 64 og nr. 177. Senest er 1. etape i udbygningen på Kassebjerggård påbegyndt i 1996, parcelhuskvarteret ved H.C. Andersensvej, lokalplan nr. 176.</p>
Regionplanen	<p>Lokalplanområdet er i regionplan 1997-2008 udlagt som by-område, hvilket er forudsætningen for at en egentlig byudvikling kan finde sted.</p> <p>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.</p> <p>I helhedsplanen for udbygning på Kassebjerggård-arealerne er netop de landskabelige- og rekreative værdier højt prioriteret.</p> <p>"Indenfor lokalplanområdet skal Regionplanens grænseværdier for støj overholdes (retningslinie 12.1.2 Regionplan 1997-2008)."</p> <p>"Støjniveauet i støjfølsomme områder nær vej og jernbane må ikke overstige følgende døgnækvivalente grænseværdier:</p> <p>Støj fra veje – maks. 55 dB(A). Støj fra jernbane – maks. 60 dB(A).</p> <p>Bestemmelsen kan f.eks. overholdes ved etablering af støj-dæmpende foranstaltning</p>
Vej- og stiplanlægning	<p>I forbindelse med områdets udbygning skal den østlige og sydlige del vejbetjenes fra Byskovvej, mens den nordvestlige del skal vejbetjenes fra Merkurvej. Dette sikrer, at områdets sammenhængende grønne friarealer ikke gennemskæres af kørende trafik.</p> <p>Byskovvej skal på strækningen syd for lokalplanområdet på længere sigt udbygges med anlæg af fortovej.</p> <p>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,</p>



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

### Randbeplantning

Formålet med randbeplantningerne er at skabe tætte, skovliggende 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. Syrén - <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", Fjeldribs - <i>Euonymus europæus</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", Fjeldribs
	Overstandere (blivende træer)	- <i>Fagus sylvatica</i> , Bøg
Trægrupper af eg	Bundplantning	- <i>Ligustrum vulgare</i> "Listrum", Alm. Liguster
	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 lavalleyi, 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 udsigtlinier.

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 buskétter 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.

Beplantningerne fremgår af kortbilag C.

Følgende planter skal anvendes:

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

Skole- og institutions-  
planlægning

Området skolebetjenes af Søndermarksskolen og institutionsbetjenes i øvrigt af børneinstitutionerne omkring Byskovcentret og Byskovvej. I lokalplanområdet er desuden reserveret areal til ny børneinstitution.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes ad Byskovvej, Søndermarksvej og Sorøvej.

Varmeplanlægning

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

Kloakplanlægning/ be-  
tjening.

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 arealet.

Agenda 21 - planlæg-  
ning

Lokalplanområdet er planlagt ud fra Slagelse Kommunes almindelige byøkologiske principper:

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

Ejerforhold

Lokalplanområdet ejes overvejende af Slagelse Kommune.

Økonomi

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

Arealet påregnes solgt og byggemodnet af private byggefirmaer.

## LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges en overordnet helhedsplan for videreudbygningen af det samlede boligområde på det store Kassebjerggårdareal i Østbyen, hvor den 1. etape omkring H.C. Andersensvej er fuldført.

Der udlægges på arealet en række boliggrupper til parcelhusbebyggelse i 1 etage og tæt lavt byggeri i 1½ etage. Parcelhusgrundene er placeret i lokalplanområdets nordlige og sydlige del, mens der centralt i området er udlagt boliggrupper til tæt-lav bebyggelse. Herudover reserveres areal til en mulig børneinstitution. På arealet kan bygges ca. 70 parcelhuse og ca. 180 tæt-lav boliger.

Kassebjerggårdarealet fremtræder som et stærkt kuperet terræn med smukke landskabelige kvaliteter, som skal respekteres ved udbygningen. Fra de højeste punkter i områdets sydvestlige del falder terrænet ca. 20 m mod nord.

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. For dette friareal er udarbejdet en beplantningsplan, som skal sikre en landskabelig smuk helhed for det ny boligområde.

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.

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

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 som tagbelægning med taghældning på 25° - 40°. I områdets nordlige del kan bebyggelse også opføres i træ i op til 1½ etage.

De tæt lave boliggrupper skal opføres efter en samlet plan, som vil blive fastlagt i supplerende lokalplan.

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

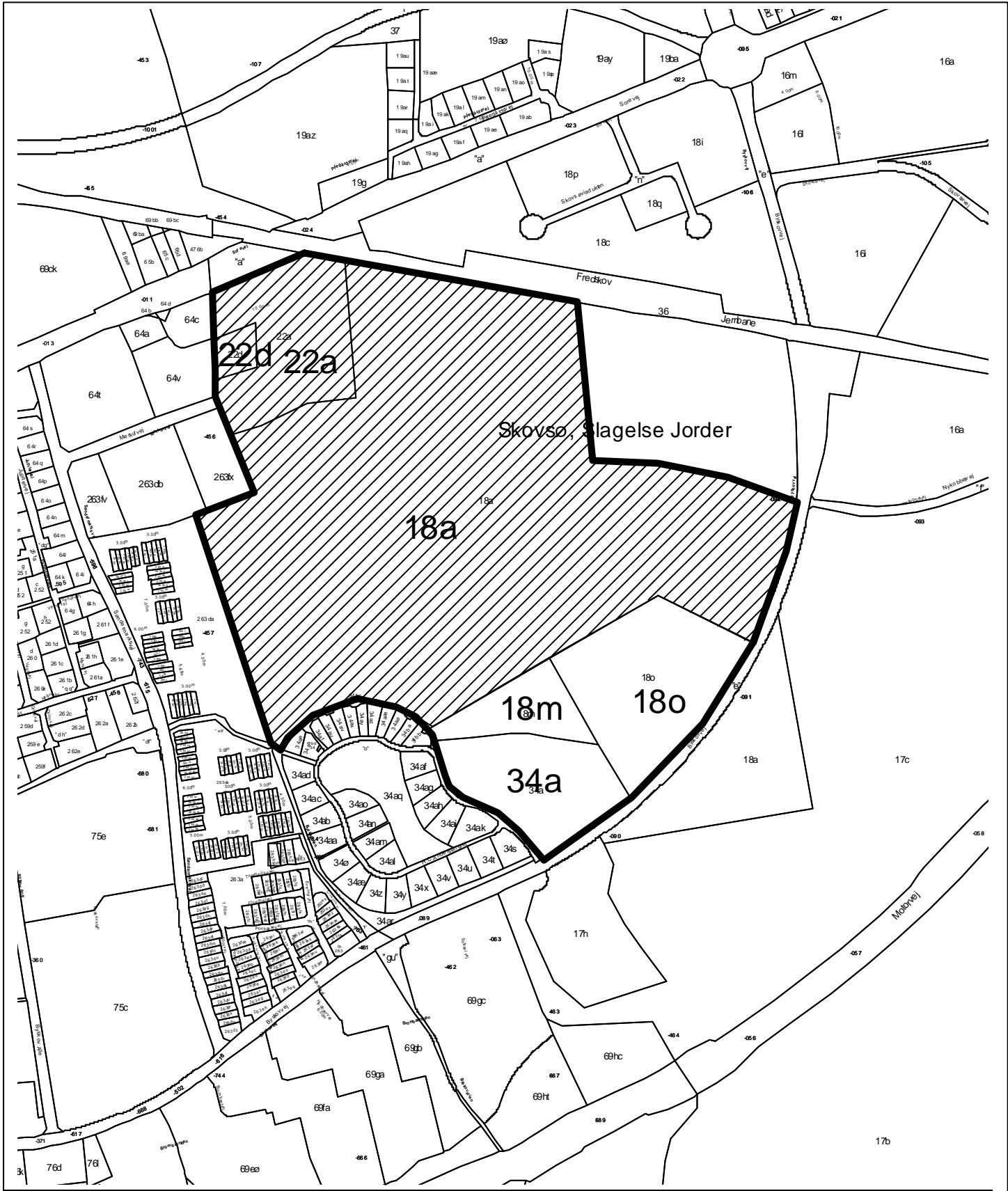
## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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.



**MATRIKELKORT  
Med områdeafgrænsning**



Landzone der  
Overføres til byzone



# LOKALPLAN NR. 205

## BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder.

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge hovedretningslinier for områdets anvendelse til boligformål, parcelhuse og tæt-lav bebyggelse,

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

at fastlægge principper for 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 18 a, 18 m, 18 o, 22 a, 22 d, og 34 a.

Området omfatter herudover alle parceller, der efter den 1. januar 2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Matr. nr. 18 m, 18 o og nr. 34 a ligger i byzone, mens den øvrige del af lokalplanområdet er beliggende i landzone – matr. nr. 18 a, 22 a og 22 d.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres denne del af lokalplanområdet fra landzone til byzone. Dette areal er vist med en skravering på modstående matrikelkort.

Hele lokalplanområdet vil herefter være beliggende i byzone.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål.

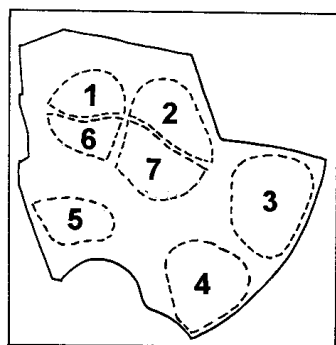
Bygningerne på Kassebjerggården kan dog anvendes til fælles funktioner for området (daginstitution el. lign.).

Områdets bebyggelse må kun bestå af åben, lav parcelhusbebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

Fordelingen på boligtyper er angivet på kortbilag B.

3.2 På hver ejendom til åben lav parcelhusbebyggelse må kun opføres eller indrettes 1 bolig.

### § 4 UDSTYKNINGER

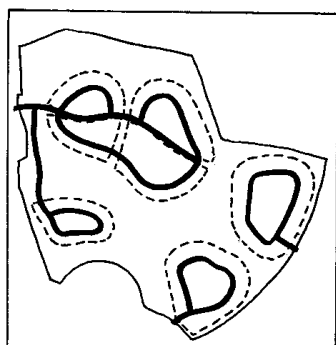


Boligområde 1-7

4.1 Udstykning i parcelhusområderne - område 1, 2, 3, og 4 - må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende udstykningsplan. Byrådet kan tillade mindre skelforandringer.

4.2 Udstykning i de tæt lave boligområder – område 5, 6 og 7 - vil blive fastlagt i supplerende lokalplan. Alternativt kan område 6 og 7 anvendes til åben lav parcelhusbebyggelse. En sådan løsning kræver fastlæggelse i supplerende lokalplan.

### § 5 VEJ- OG STIFORHOLD



Veje

5.1 Der udlægges areal til en boligadgangsvej med tilslutning til H.C. Andersensvej. Vejen udformes som en vejsløjfe og anlægges i 5 m's bredde, som vist på kortbilaget.

5.2 Der udlægges areal til en boligadgangsvej med tilslutning til Byskovvej. Vejen udformes som en vejsløjfe og anlægges i 5 m's bredde, som vist på kortbilaget.

5.3 Der udlægges areal til en boligadgangsvej i forlængelse af Merkurvej. Vejen udformes med vejsløjfer og anlægges i 5 m's bredde, som vist på kortbilaget.

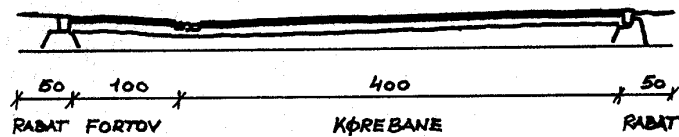
Vejforløbet i de 2 tæt lave boliggrupper (område 6 og 7) fastlægges i supplerende lokalplan.

5.4 Der udlægges areal til boligadgangsvej til den tæt lave

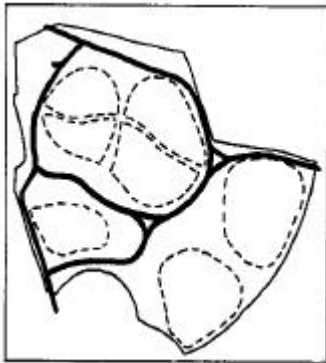
boliggruppe (område 5) fra Merkurvejs forlængelse, som vist på kortbilaget.

Vejforløbet i tæt lav boliggruppen (område 5) fastlægges i supplerende lokalplan.

- 5.5 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.



- 5.6 Der udlægges areal til fortov/cykelsti langs Byskovvej efter samme profil som langs Byskovvej vest for lokalplanområdet.
- 5.7 Til hver ejendom må etableres én overkørsel på maks. 3 m. Placering af overkørsel skal godkendes af Slagelse Kommune.



Hovedstier

- 5.8 Der udlægges areal til en offentlig hovedstiforbindelse øst-vest, i princippet som vist på kortbilag. Stien anlægges i 3 m's bredde.
- 5.9 Der udlægges areal til en offentlig hovedstiforbindelse nord-syd, i princippet som vist på kortbilag. Stien anlægges i 3 m's bredde.

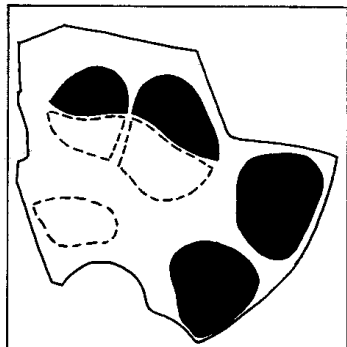
Stiforbindelserne tilsluttes eksisterende sti på jernbanestøjvolden i arealets nordlige afgrænsning.

Stiforbindelser langs søer og vandløb kan anvendes som rensningsveje.

- 5.10 Interne stier gennem boligområdets fælles friareal skal anlægges i en bredde af min. 1,5 m.
- 5.11 Alle vej- og stiprojekter skal i øvrigt planlægges og disponeres efter en samlet plan godkendt af Slagelse Kommune.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

6.1 Indenfor områder til parcelhusbebyggelse, må bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller ikke overstige 25.



Områder for parcelhusbebyggelse

6.2 Indenfor områder til parcelhusbebyggelse, må bebyggelsen kun opføres i 1 etage over terrænplan. Det i visse områder meget kuperede terræn kan udnyttes i form af forskudte planer i boligerne.

Indenfor de 2 nordligst beliggende parcelhusgrupper – områderne 1 og 2 - må bebyggelsen dog opføres i op til 1½ etage over terrænplan.

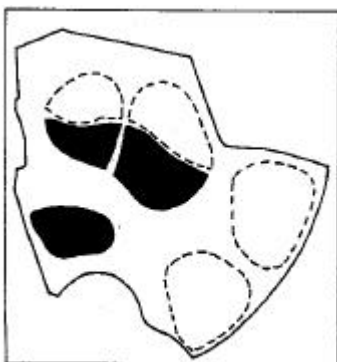
6.3 Der kan på grunden opføres anden form for bebyggelse – udhuse, carporte og lign.

6.4 Der må ikke i en afstand af 5 m fra boligadgangsveje samt fra skel mod fælles friarealer 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, udhuse 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.



Områder for tæt-lav bebyggelse

6.8 Indenfor områder til tæt lav bebyggelse, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

6.9 Indenfor områder til tæt lav bebyggelse, må bebyggelsen ikke opføres i mere end 1½ etage.

6.10 Den konkrete udformning af de tætte lave boligområder vil blive fastlagt i supplerende lokalplan.

6.11 Ejendommen matr. nr. 22 d omfattes ikke af bestemmelserne i § 6 og § 7.

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Ydervægge 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 Indenfor de 2 nordligst beliggende parcelhus - boliggrupper (område 1 og 2) kan der, efter en særskilt godkendt plan, etableres bebyggelse med ydervægge opført i træ.

7.3 Tage indenfor området skal udføres med vingetegl. Der må dog etableres solpanel i tagfladen.

7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner.

7.5 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, jf. § 10.4.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER



*Fælles friarealer*

8.1 Indenfor de enkelte boliggrupper skal der udlægges fælles nærrekreative friarealer, som vist på kortbilag.

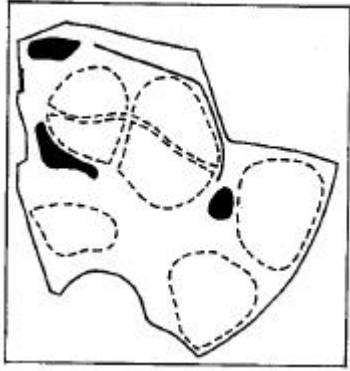
8.2 Centralt i området, mellem boliggrupperne, skal der udlægges et større sammenhængende fælles friareal, gennem hvilket der etableres et rekreativt system af regnvandssøer, forbundet af vandløb, som vist på kortbilag.

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 redøgørelsesafsnittet og på kortbilag, respekteres.

8.4 De fælles friarealer må ikke bebygges.

8.5 Langs området nordvestlige grænse skal der etableres afskærmende randplantning med karakter af tætte, skovlignende beplantninger som visuelle barrierer, som vist på kortbilag.



Søer og vandløb

- 8.6 Langs områdets grænse mod Byskovvej etableres et beplantningsbælte i max. 5 m's bredde, bestående af buske og spredte, fritstående træer, som afskærmning mod vej.
- 8.7 Hegn, der afgrænser boliggrupper ud mod det sammenhængende fælles friareal, skal udføres som tætte busketter med spredte træer, som delvist slører bygningernes fremtræden i landskabet uden af blokere udsynet fra bygningerne.

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

- 8.8 Byggemodning af området skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag C viste fremtidige terrænplan.
- 8.9 Belysning på veje og stier må kun udføres som parkbelysning.
- 8.10 Friarealer skal disponeres efter en samlet plan, godkendt af Slagelse Kommune.
- 8.11 "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 f.eks. overholdes ved etablering af støjdæmpende foranstaltning

- 8.12 Det skal sikres, at der indenfor området kan placeres 2-3 mindre genbrugsøer. Endelig placering udpeges ved tilkørsler fra Merkurvej og Byskovvej.

## § 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 § 7.5.
- 10.5 Grundejerforeningens og ejerlavets vedtægter skal godkendes af byrådet.

## **§11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

- 11.1 Lokalplan nr. 114, vedtaget af Slagelse byråd den 25. juni 1990, ophæves for lokalplanens område.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Den 21. februar 2000

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

Den 21. august 2000

På byrådets vegne

\_\_\_\_\_  
Lis Tribler/Thorkil Jørgensen

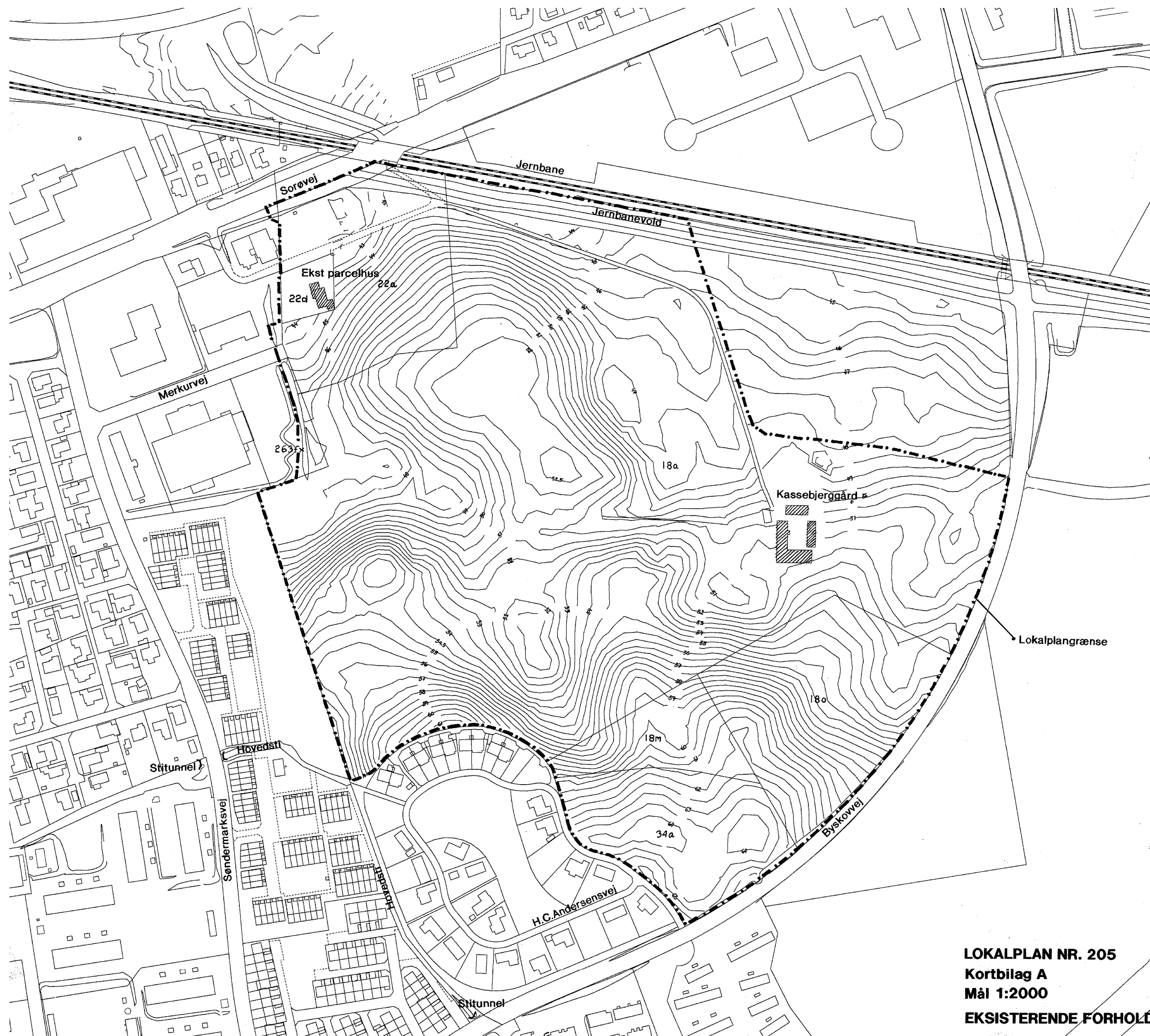
Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

Den

På civilrettens vegne:

\_\_\_\_\_

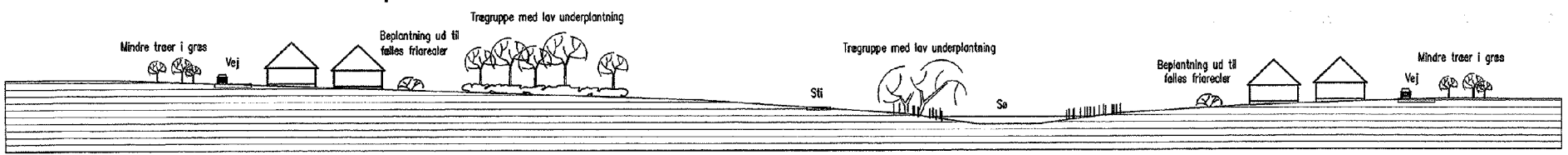




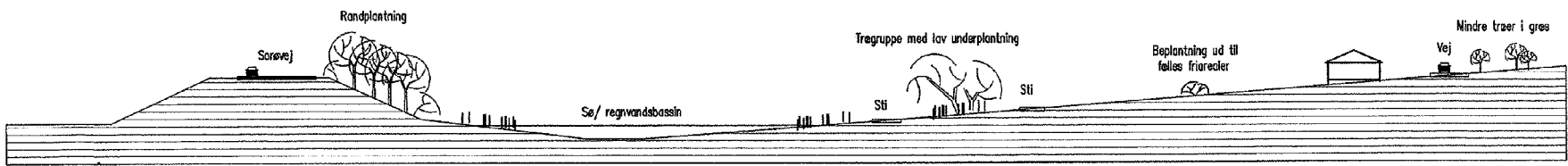
**LOKALPLAN NR. 205**  
**Kortbilag A**  
**Mål 1:2000**  
**EKSISTERENDE FORHOLD**



**LOKALPLAN NR. 205**  
**Kortbilag B**  
**Mål 1:2000**  
**OMRÅDEPLAN**



SNIT A, 1:500



SNIT B, 1:500



- SIGNATURER:
- Hejlekurver der viser det regulerede terræn
  - Randplønting
  - Tregrupper med lav underplønting
  - Mindre træer i græs
  - Grupper af buske og mindre træer
  - Beplantning ud til fælles friarealer
  - Parcelhusbebyggelse
  - Ræ/ lav bebyggelse
  - Lokalplangrænse

**LOKALPLAN NR. 205**  
**Kortbilag C**  
**Mål 1:2000**  
**ILLUSTRATIONSPLAN**  
**med terrænjusteringer**