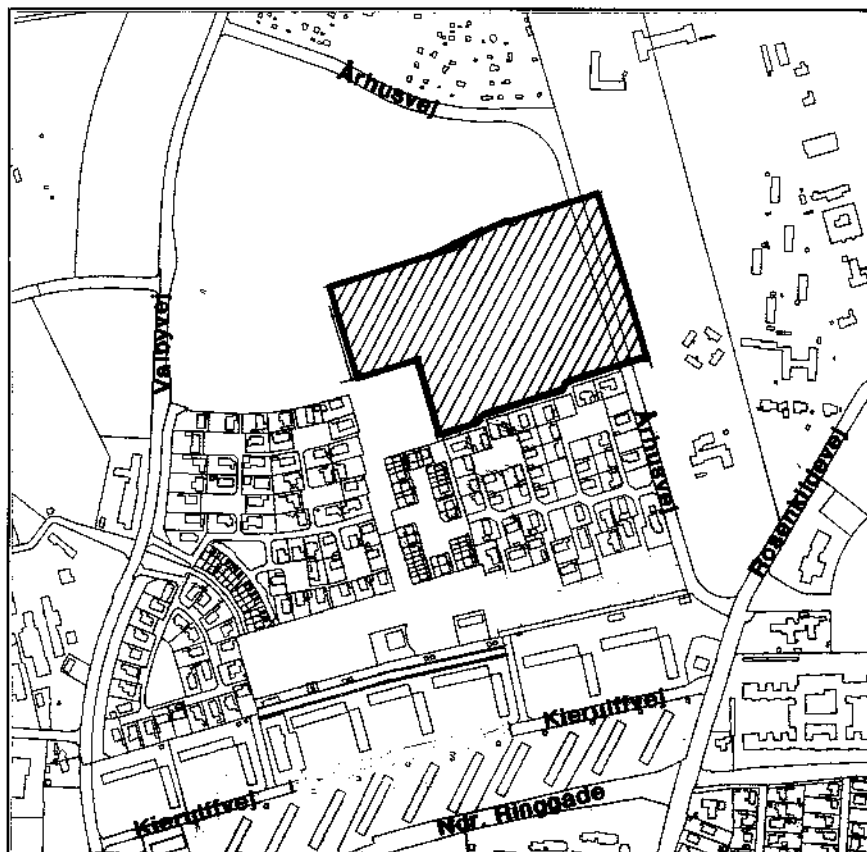




**SLAGELSE
KOMMUNE**



**BOLIGOMRÅDE
VED RANDERSVEJ**

**LOKALPLAN
NR196**

LOKALPLAN NR. 196

BOLIGOMRÅDE VED RANDERSVEJ



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 mm.

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. 196

BOLIGOMRÅDE VED

RANDERSVEJ

INDHOLD

Redegørelse

Indledning

Forhold til anden planlægning

Lokalplanens indhold

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplan nr. 196

Bestemmelser

Kortbilag A - Områdeplan

Kortbilag B - Illustrationsplan

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for opførelse af en åben/lav parcelhusbebyggelse, bestående af 35 parcelhusgrunde, på et areal i nordbyen, beliggende mellem Koldingvej og Århusvej. Bebyggelsen vil blive vejbetjent fra Århusvej.

Lokalplanen fastlægger en udstykningsplan for området og retningslinier for bebyggelsens ydre udformning. I lokalplan-områdets vestlige del udlægges et større fælles opholdsareal.

Lokalplanen har været fremlagt i perioden fra den 23. januar 1999 til den 20. marts 1999.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 1997 - 2008

Lokalplanområdet er i regionplan 1997 - 2008 udlagt som byområde.

Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt, og der skal tages hensyn til naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige- og rekreative værdier.

Slagelse Kommune- plan 1997 - 2009

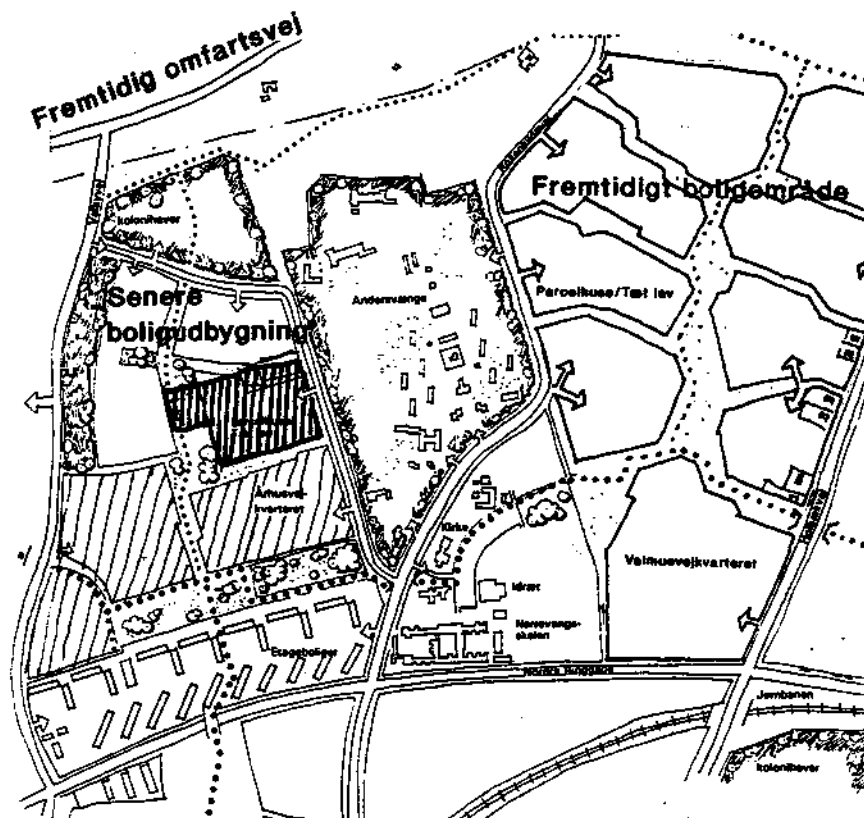
I Slagelse Kommuneplan 1997 - 2009 er lokalplanområdet udlagt til boligformål og er omfattet af rammebestemmelser for område 2.B.10 - Århusvej nord.

Ramme bestemmelserne er nedenfor gengivet i deres helhed.

2.B.10 Århusvej nord.

- 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 end 1½ etage for fritliggende bebyggelse og med mere end 2 etager for tæt/lav bebyggelse.*
- d. Mindst 15% af området skal anvendes til større samlede friarealer, der anlægges i takt med områdets udbygning.*
- e. Bebyggelsen skal holde mindst 30 m's afstand fra skel mod Valbyvej.*
- f. Der fastlægges et differentieret vej- og stisystem. Århusvej kan udformes, så der ikke bliver mulighed for gennemkørsel mellem Valbyvej og Rosenkildevej, med mulighed for at bybussen kan føres igennem.*

Kommuneplanens ide-
skitse for udbygning
af boligområdet i År-
husvej - kvarteret.
Denne lokalplan om-
fatter det særligt mar-
kerede område.



Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Århusvej. Det ny boligområdes adgangsvej, Randersvej, udformes som en vejsløjfe. Boligvejen udformes i overensstemmelse med færdselslovens § 40 som stillevej.

I stiplanlægningen indgår en vigtig nord - sydgående hovedstiforbindelse mellem den grønne ring ved havekolonien Nørrevang og bymidten. Stien betjener Århusvej-kvarteret (Kierulffsvej-kvarteret) Nørrevangsparken og Kastanievej-området. En del af denne nord - sydgående hovedsti er omfattet af denne lokalplan.

Grøn planlægning

Lokalplanområdets vestlige del omfatter en del af et større offentligt fælles friareal, som betjener hele Århusvej boligområdet, beliggende langs den nord-sydgående hovedsti.

I lokalplanområdets nordøstlige del ud mod Århusvej ligger en gammel mergelgrav omkranset af en blandet træbeplantning. Det er hensigten på dette sted at søge at skabe en sø og udtynne beplantningen, således at kun de bevaringsværdige træer bliver tilbage, eksempelvis birketræerne. Det omkringliggende grønne område vil fremstå med karakter af naturområde - blomstereng/græs.

Skoleplanlægning

Området skolebetjenes p.t. af Nørrevangsskolen.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet busbetjenes af linie 303, som har stoppested på Århusvej.

Varmeplanlægning

Området skal i følge Slagelse Kommunes varmeplan forsy-

nes med fjernvarme.

Elforsyning	Den sydlige del af området gennemskæres af en højspændingsledning. Denne ledningsføring vil blive omlagt i forbindelse med byggemodningen, således at den i princippet vil følge kloakledningen langs den vestlige og den nordlige hovedsti.
Vandforsyning	Området vandforsynes fra Slagelse Vandværk.
Kloakplanlægning	Alle fremtidige kloakeringer i området skal udføres efter separatesystemets princip. Alt spildevand påregnes afledt til centralrensningsanlægget.
Renovation	Området er omfattet af Slagelse Kommunes renovationsregulativ.
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 - Renovationssortering - Alternative opvarmningsmuligheder som solvarme.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skaber grundlag for opførelse af et nyt boligområde, bestående af en åben/lav parcelhusbebyggelse i Nordbyen., beliggende mellem Koldingvej og Århusvej. Den ny udstykning, som består af 35 grunde, vil blive vejbetjent fra Århusvej.

Den ny adgangsvej til området, Randersvej, udformes som en vejsløjfe. I den centrale del af bebyggelsen kan opføres parcelhuse i op til 1½ etage, med bygningssider opført i tegl eller træ. Tage skal udføres i teglsten med en taghældning på mellem 25° og 45°. Denne del af bebyggelsen omkranser et centralt placeret fælles opholdsareal.

I bebyggelsens ydre rand kan kun opføres parcelhuse i 1 etage med bygningssider opført i tegl med tagflader udført i teglsten.

I den vestlige del af udstykningen åbnes mulighed for en tættere bebyggelse, bestående af dobbelthuse på mindre grunde.

I lokalplanområdets vestlige del udlægges areal til et større fælles opholdsareal, som indgår i en helhedsplan for hele Århusvej-boligområdet.

I lokalplanområdets nordøstlige hjørne udlægges areal til et grønt område med karakter af naturområde. Det er hensigten, midt i dette område, at udtynke den eksisterende træbeplantning og etablere en sø mellem træerne.

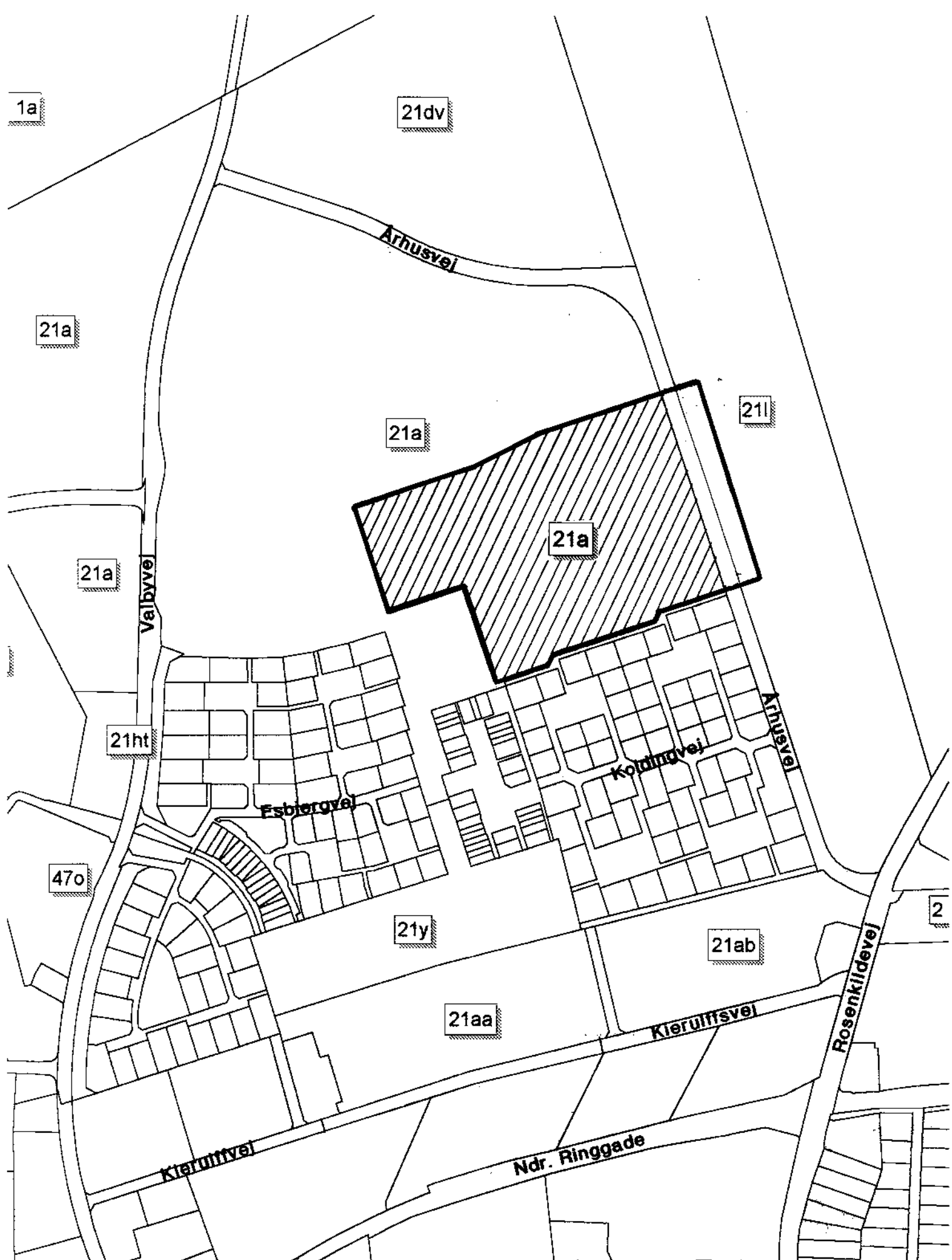
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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 som
overføres til byzone

LOKALPLAN NR. 196

BESTEMMELSER

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge retningslinier for områdets udstykning til en åben/lav boligbebyggelse,

at udlægge et grønt område som fælles opholdsareal, i overensstemmelse med helhedsplanen for området,

at fastlægge placeringen af veje og stier 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 del af matr. nr. 21 a samt del af matr. nr. 21 j af Slagelse markjorder,

samt alle parceller der efter den 1.1.1999 udstykkes fra den nævnte ejendom.

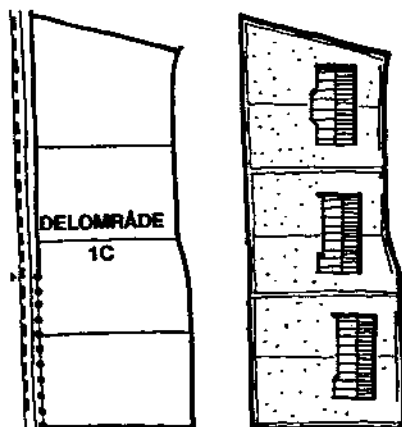
2.2 Med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det på matrikelkortet med skravering viste areal fra landzone til byzone.

Den øvige del af lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i område 1, 2 og 3, jvf. kortbilag A.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område 1 må kun anvendes til boligformål - åben/lav boligbebyggelse.
- 3.2 I område 1 må der kun indrettes 1 bolig pr. parcel.
- 3.3 Område 2 og område 3 må kun anvendes til fælles friareal.



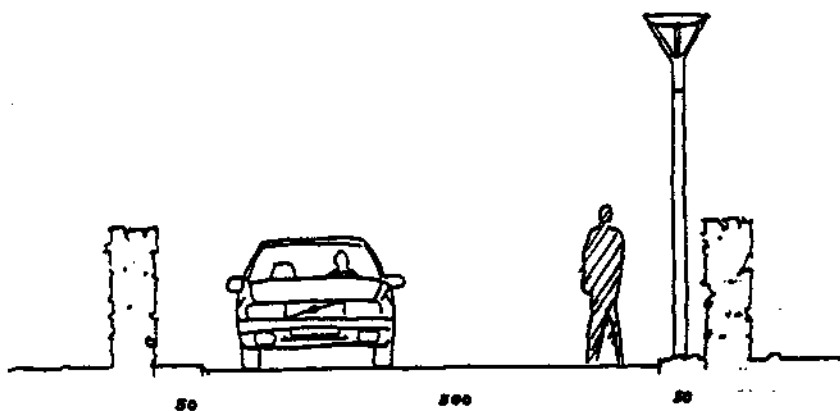
Delområde 1 C -
alternativ udstykning -
dobbelthuse på mindre
grunde.

§ 4 UDS TYKNINGER

- 4.1 Området må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag A viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 I den vestlige del af boligområdet, benævnt delområde 1C på kortbilag A, vil der dog kunne arbejdes med en tættere bebyggelse i form af dobbelthuse på mindre grunde, efter en nærmere godkendt udstykningsplan - se vignet.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til en boligadgangsvej, Randersvej, fra Århusvej ind til boligområdet i en vejsløjfe, som vist på kortbilag.
- 5.2 Alle ejendomme indenfor lokalplanområdet vejbetjenes fra Randersvej.
- 5.3 Randersvej udlægges som privat fællesvej og udformes i overensstemmelse med færdselslovens § 40 som stillevej, maks. 15 km./timen.
- 5.4 Boligvejen udlægges i 6 m's bredde med enhedsbelægning i 5 m's bredde og 0,5 m græs-rabat i hver side, som vist på nedenstående principskitse.



Principsnit - boligvej

- 5.5 Til hver ejendom må etableres én overkørsel på maks. 3 m. Placering af overkørsel skal godkendes af Slagelse Kommune.
- 5.6 Der udlægges areal til hovedstiforbindelse, i princippet som vist på kortbilag. Stierne udlægges i en bredde af 4 m og anlægges i 3 m.
- 5.7 Der udlægges areal til interne stier gennem boligområdets centrale fællesareal, i princippet som vist på kortbilaget. Stierne anlægges i en bredde af min. 1,5 m.
- 5.8 Vej- og stiprojektet skal i øvrigt planlægges og disponeres efter en samlet plan godkendt af Slagelse Kommune.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller må ikke overstige 25.
- 6.2 Bebyggelsen i delområde 1A og delområde 1C må ikke opføres i mere end 1 etage.
- 6.3 Bebyggelsen i område 1B må ikke opføres i mere end 1½ etage, maks. bygningshøjde 8,5 m.
- 6.4 Carporte skal placeres tilbage på grunden min. 5 m fra vejskel.
- 6.5 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 25° og 45°. Dette gælder dog ikke for garager, carporte, udhuse og lign.
- 6.6 Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra skel:

Århusvej	5,0 m
Randersvej	2,5 m
Nordlig hovedsti	5,0 m
Sydlig hovedsti - Jyllandsstien	5,0 m
Vestlig afgrænsning mod hovedsti	2,5 m
Øvrige stier og fælles opholdsarealer i område 1	2,5 m

Arealet mellem byggelinie og skel til de nævnte veje og stier må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse,

ej heller de i bygningsreglementet nævnte småbygninger.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ydervægge skal opføres i teglsten, der evt. kan vandskures. Mindre partier kan udføres i andre materialer. I delområde 1B kan ydervægge dog opføres i træ. Maling må kun udføres i farver dannet af hvid, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disses blanding med hvidt, gråt eller sort.
- 7.2 Tage indenfor området skal udføres med vingetegl. Der må dog etableres solpanel i tagfladen.
- 7.3 Til tagbelægning på flade tage (carporte, udhuse og lign.) skal anvendes mørk tagpap.
- 7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner.
- 7.5 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, jvf. § 10.4.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Indenfor område 1 skal der centralt udlægges et fælles opholdsareal med nærlegeplads, som vist på kortbilag.
- 8.2 Opholdsarealet må ikke bebygges. Udformningen af opholdsarealet skal ske efter en samlet plan godkendt af Slagelse Kommune.
- 8.3 Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal udføres som levende hegn.
- 8.4 Fra de enkelte grunde må der mod stier og fælles opholdsarealer etableres fodgængeradgang til disse arealer gennem havelåge.
- 8.5 Området må ikke terrænreguleres mere end +/- ½ m. Større reguleringer kræver særskilt godkendelse.
- 8.6 Belysning på veje og stier må kun udføres som parkbelysning på lave standere.
- 8.7 Indenfor område 2 skal den nærmere udformning af det grønne område ske efter en samlet plan, godkendt

Opholdsarealet skal have karakter af parkområde, græsbeplantning med spredte trægrupper.

- 8.8 Indenfor område 3 skal den nærmere udformning af det grønne område ske efter en samlet plan, godkendt af Slagelse Kommune.

Området skal have karakter af naturområde - blomstereng/græs. Der kan etableres en sø i dette område.

- 8.9 Langs parcelhusområdets ydre afgrænsning mod syd, øst og nord etableres 5 m brede træbeplantningsbælter i 5 - 7 m's højde, som vist på kortbilag.

Bortset fra naturlig udtynding må beplantningen ikke på noget tidspunkt fældes, men skal vedligeholdes.

- 8.10 Den ca. 20 m brede beplantning langs østsiden af Århusvej skal opretholdes.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Samtlige boliger i området skal forsynes med fjernvarme.
- 9.2 Samtlige boliger i området skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- § 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor området.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier samt beplantede områder indenfor bebyggelsens fælles friarealer i område 1 og område 3.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå tilsynet med de i § 8.9 nævnte beplantningsbælter på de enkelte parceller.
- 10.4 Byrådet bemyndiger grundejerforeningen til at dispensere fra bestemmelserne i § 7.5.
- 10.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Den

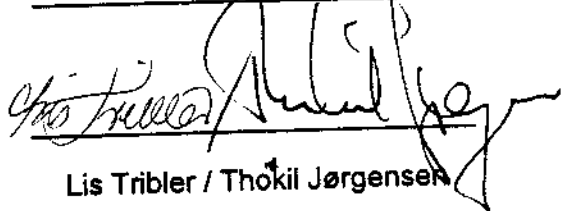
18. januar 1999

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

Den

14. Juni 1999

På byrådets vegne


Lis Tribler / Thokil Jørgensen

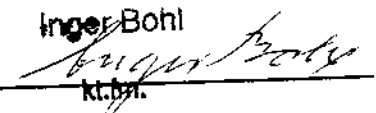
Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

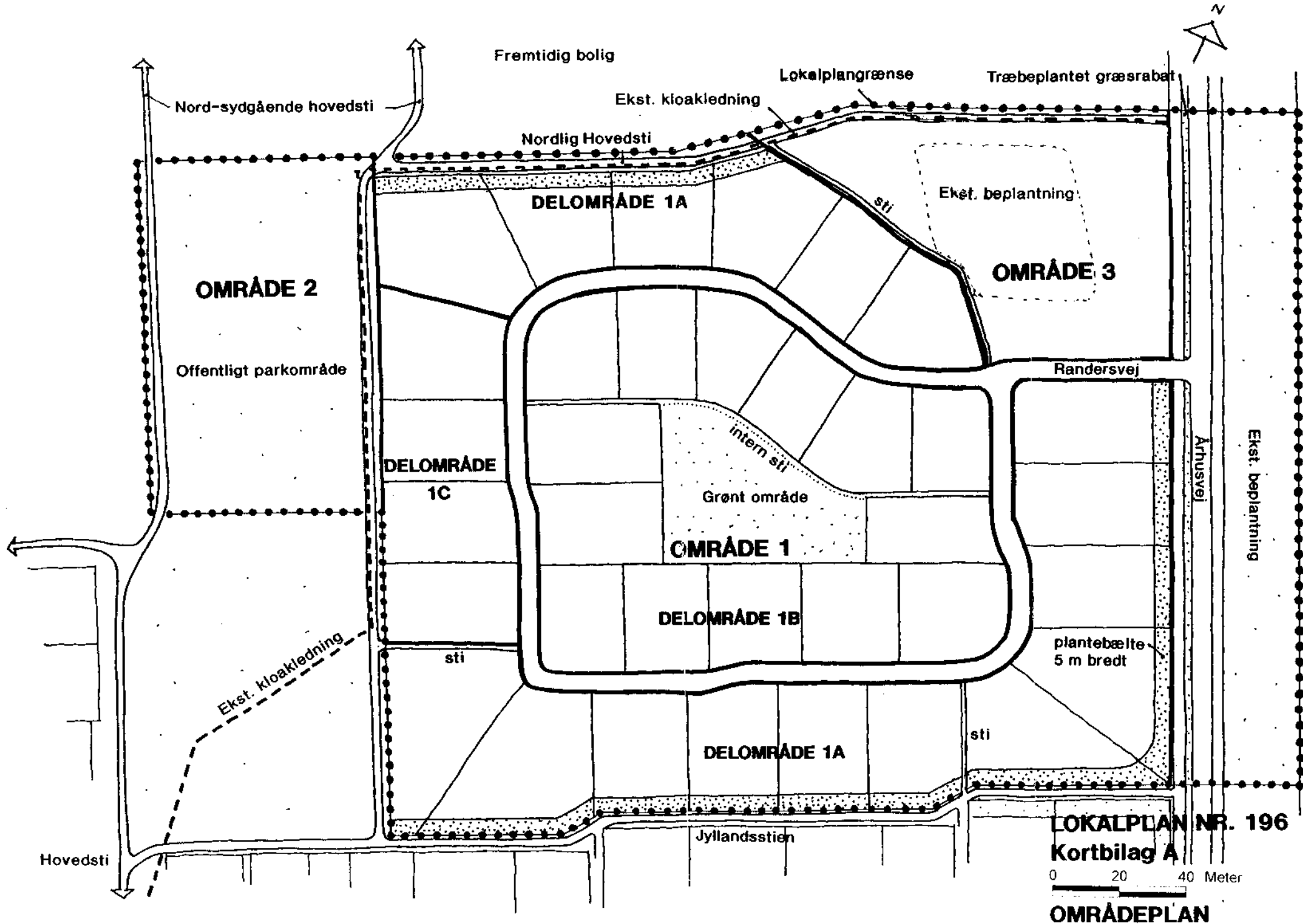
Den

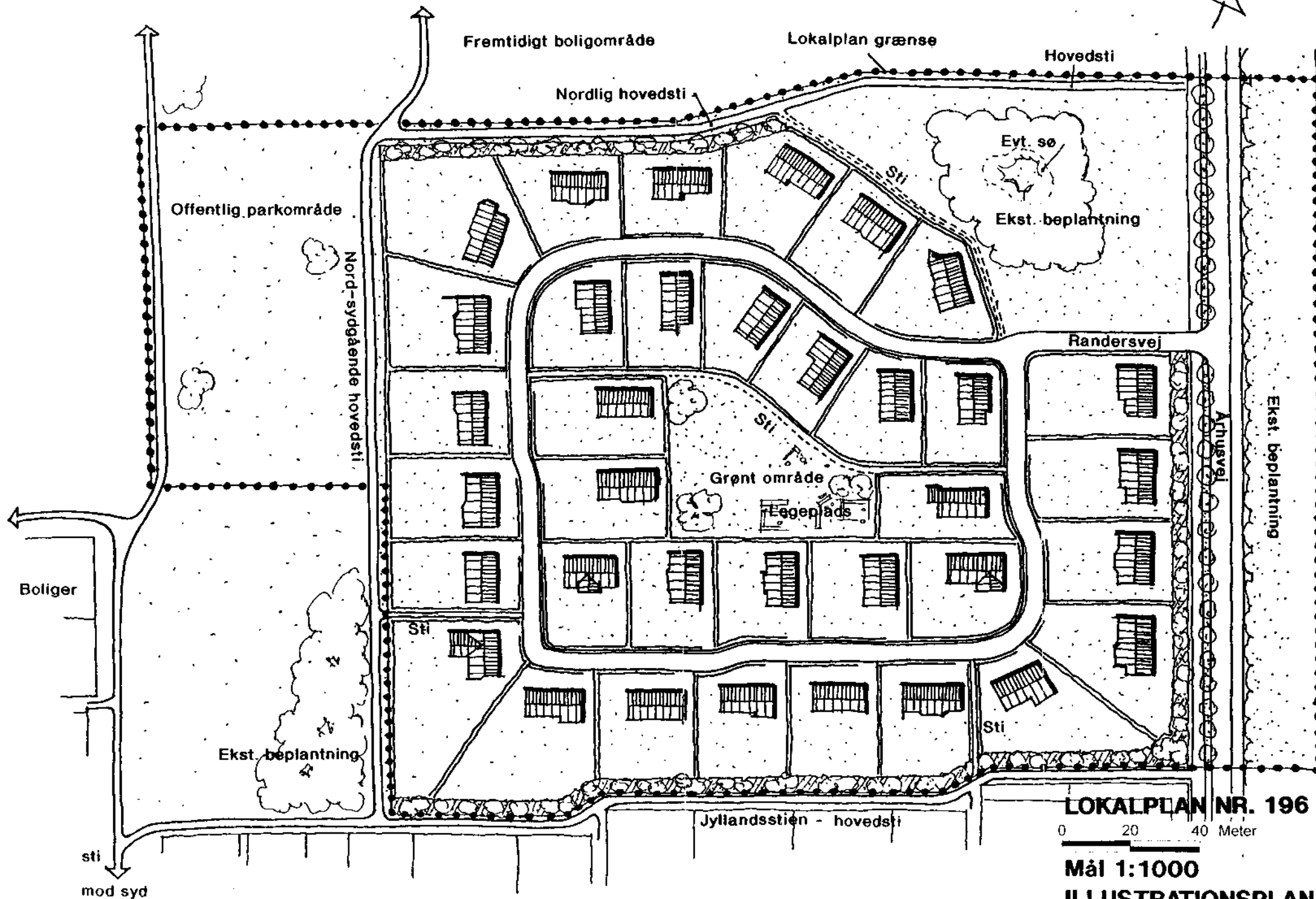
7/7 1999

På civilrettens vegne:

Inger Bohl


kt.bnl.





LOKALPLAN NR. 196

0 20 40 Meter

Mål 1:1000

ILLUSTRATIONSPLAN



SLAGELSE BY