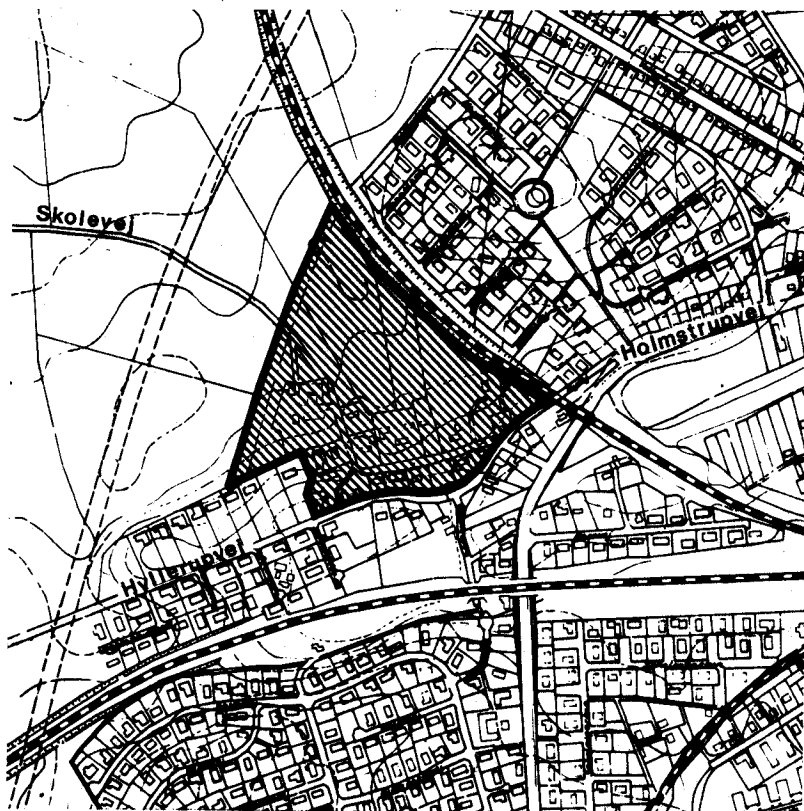




SLAGELSE KOMMUNE



LOKALPLAN NR 67

**BOLIGOMRÅDE VED
SKOLEVEJ**

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

TILVEJEBRINGELSE

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om kommuneplanlægning fra 1975. 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 oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 2 måneder.

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 kommuneplanlægningen og kommunens midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§ 15-rammerne).

Er der opnået enighed mellem amtsrådet og byrådet om eventuelle ændringer i planforslaget, kan byrådet, hvis der ikke er kommet indsigelser, vedtage planen endeligt, 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 eller midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§ 15-rammer).

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og 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 dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

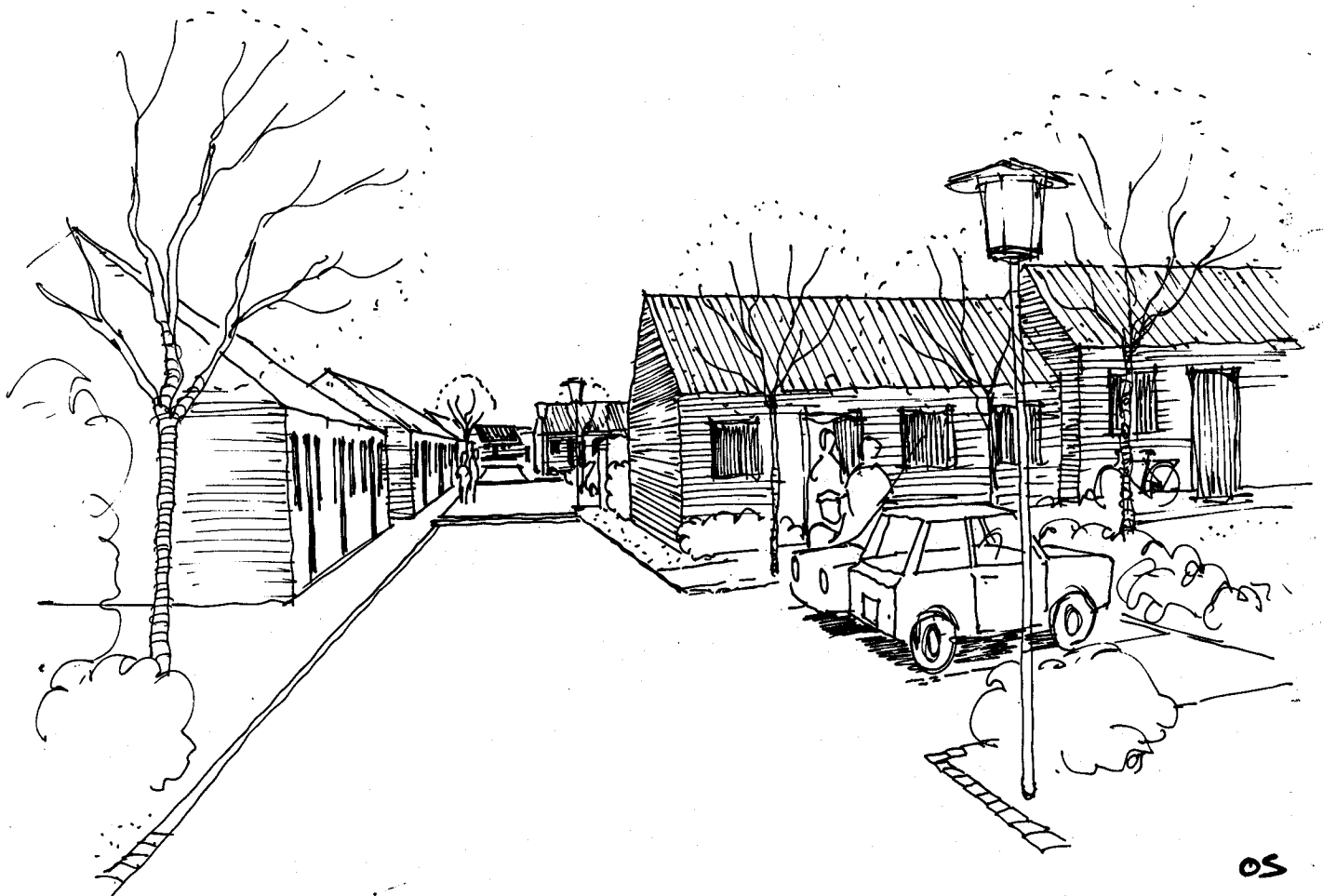
RETSVIRKNINGER

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 planen efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge kommuneplanlovens § 17 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 lovens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser og fra lokalplaner.



BOLIGVEJ

INDHOLD

REDEGØRELSE

FORORD

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LOKALPLANENS INDHOLD

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLAN NR. 67

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

KORTBILAG A - OMRÅDEPLAN

KORTBILAG B - UDSTYKNINGSPLAN

KORTBILAG C - ILLUSTRATIONSPLAN

REDEGØRELSE

FORORD

Denne lokalplan er udarbejdet for at der kan opføres 54 tæt - lave boliger på et areal nord for Skolevej i Holmstrup, samt opføres en måle- og regulatorstation ved Skolevej.

Lokalplanen fastlægger desuden rammebestemmelser for det øvrige ubebyggede areal, samt bebyggelsesregulerende bestemmelser for det eksisterende boligområde omkring Skolevej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Dispositionsplanen

Lokalplanområdet er i dispositionsplanen udlagt til lav boligbebyggelse.

§ 15 - rammer

Lokalplanområdet er i § 15 - rammerne omfattet af både bestemmelserne for område B 23 (Hyllerupsvej kvarteret) og for område B 47 (Skolevej kvarteret).

Bestemmelserne for område B 23 vedrører den nuværende bebyggelse, lokalplanens område 3.

En lokalplan for området skal bl.a. sikre:

at området anvendes til boligformål,

at bebyggelsesprocenten ved bebyggelse af et ubebygget areal under et, excl. udlagte vejarealer, ikke fastsættes højere end 30 og ikke for hver enkelt ejendom fastsættes højere end 30,

at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage.

Bestemmelserne for område B 47 vedrører den fremtidige bebyggelse, lokalplanens område 1, 2 og 4.

En lokalplan for området skal bl.a. sikre

at området anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

at bebyggelsesprocenten for området excl. udlagte vejarealer ikke overstiger 30

at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2

etager,

at mindst 10% af området anvendes til større samlede opholdsarealer af forskellig karakter, fælles for området.

at der fastlægges et differentieret vej- og stisystem.

Tillæg til
§ 15 - rammerne

Lokalplanen forudsætter en ændring af § 15 - rammerne idet bebyggelsesprocenten for område 1 fastsættes til 40.

Anden lokalplanlægning

Bebyggelse af lokalplanens område 2 til boligformål kan først ske ved supplerende lokalplan.

Vejplanlægning

Den eksisterende bebyggelse vejbetjenes af Hyllerupvej og Skolevej.

Skolevej skal udvides ved matr.nr. 4ⁿ af hensyn til oversigtsforholdene, bl.a. fordi Skolevej skal betjene de fremtidige boligbebyggelser i område 2. Dette vejarbejde kan evt. udføres samtidigt med at naturgasnettet anlægges. Skolevej kan tænkes afbrudt ved anlæg af en fremtidig vestlig omfartsvej og vejen kan eventuelt omdannes til en landskabssti i forbindelse med den grønne ring langs indersiden af omfartsvejen.

Stiplanlægning

Der anlægges et stisystem i område 1 som bl.a. omfatter en sti fra Skolevej/Hyllerupvej op gennem fællesarealet. Stien kan fortsættes i område 2.

Lokalplanområdet forbindes ved brug af Byvej og den gamle viadukt mod bybusløjfen ved Holmstrupvej.

Den nuværende sti fra vejsvinget på Skolevej til Hyllerupvej forbinder boligområderne indbyrdes.

En eksisterende stiforbindelse fører under Vestbanen mod Korsør. Den forbinder Gadekærvej med Hjaltesvej og har betydning som sti til Marievangsskolen.

Skole

Området skolebetjenes af Marievangsskolen.

Energiforsyning

Lokalplanområdet er ifølge den fremlagte delplan til varmeplan udlagt til forsyning med naturgas. Naturgasnettet påregnes taget i brug 1985. I område 4 er det hensigten at placere en måle- og trykregulatorstation til naturgas. Dens funktion er at forbinde fordelingsnettet med et tryk på 19 bar med distributionsnettet, der får et tryk på 4 bar. Det svarer altså til en transformerstation, der sætter trykket ned.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område 1 omfatter en bebyggelsesplan for 54 tæt - lave boliger.

Bebyggelsesplanen er opbygget således at husene placeres med facade eller gavl i skel mod vejen. Herved får hele bebyggelsen et slags landsbypræg, der yderligere understreges af husenes forskydninger i forhold til vejen og pladserne.

Selve boligvejen afbrydes af en række torve med fælles parkeringspladser, legearealer og beplantning. Hele udformningen sker i overensstemmelse med færdselslovens § 40 som opholds- og legegader.

Husene skal opføres af gule eller røde mur-

sten der eventuelt vandskures. Tagene skal udføres af røde cementtagsten.

Samtlige huse skal udføres med en taghældning på 40° således at tagetagen bliver udnyttelig.

Det er hensigten i første omgang kun at indrette stueetagen. Tagetagen betragtes som en udvidelsesmulighed på et senere tidspunkt. Den fastsatte bebyggelsesprocent på 40 er beregnet udfra at samtlige huse får udnyttelig tagetage.

Samtlige huse får en privat have på 50 - 150 m². Ud over dette areal har den overvejende del af husene et forareal ud mod vejen eller torvet. Disse forarealer vil hovedsageligt bestå af græsarealer, men kan eventuelt i mindre omfang udføres med fast belægning. Vedligeholdelsen af forarealerne, pladserne og boligvejen skal foreståes af grundejerforeningen.

Samtlige huse får en bagudgang enten til et fælles opholdsareal eller til små grusstier i ejendommens bagskel.

Hovedstien gennem område 1 forløber midt gennem bebyggelsens fælles opholdsarealer, der har karakter af grønninger af forskellig størrelse.

I områdets vest- og nordskel etableres en 3 m afskærmende beplantning. Den eksisterende beplantning mod jernbanen har en meget stor landskabelig kvalitet og det fastlægges derfor i lokalplanen, at den på intet tidspunkt må fældes.

Beplantning og belægning af fællesarealerne skal i øvrigt udføres efter en samlet beplantningsplan godkendt af Slagelse kommune.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelse.

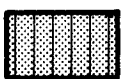
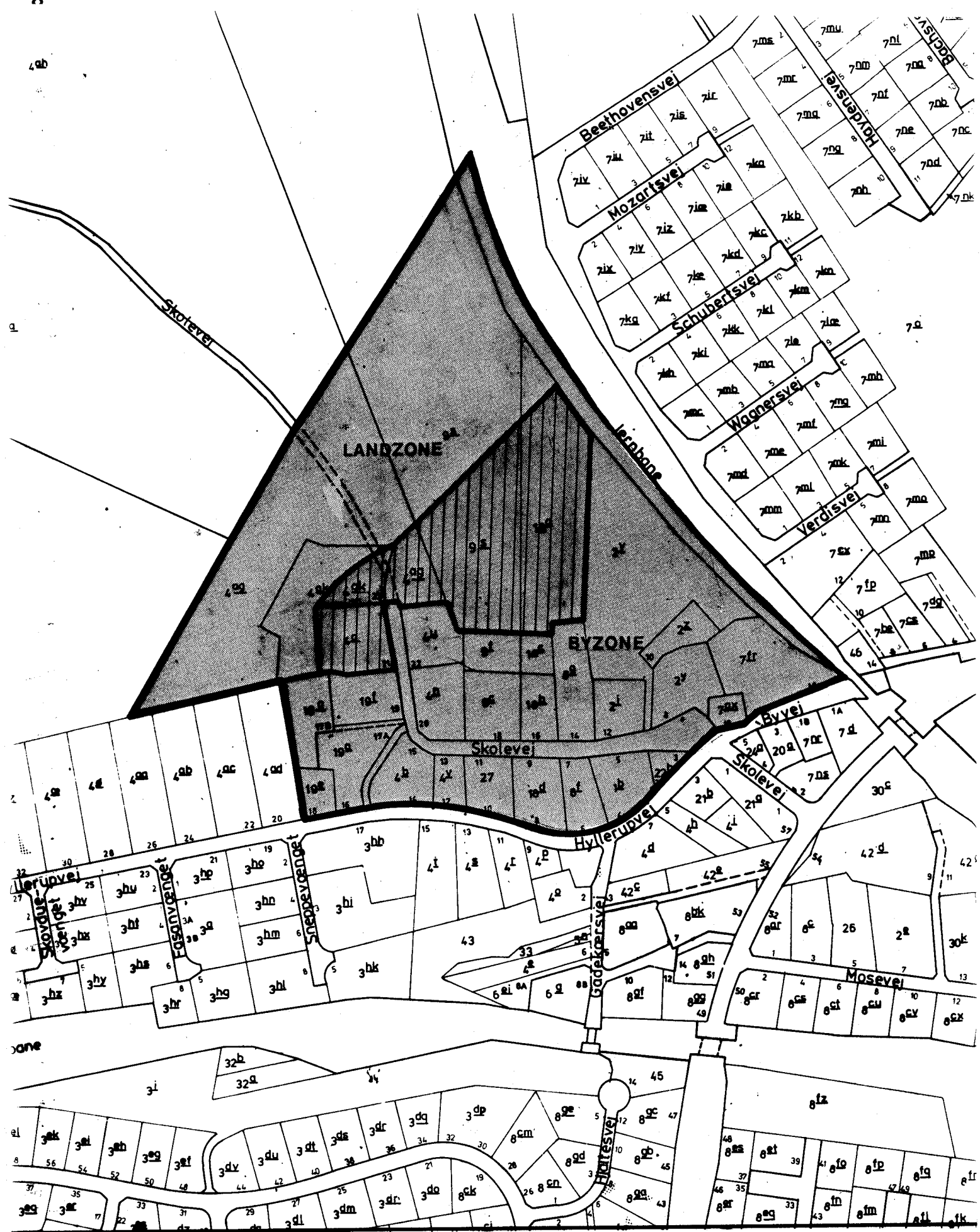
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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

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

Det område, der omfattes af lokalplanens område 4, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.



Landzone der overføres til byzone

LOKALPLAN NR. 67

SLAGELSE KOMMUNE

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge en bebyggelsesplan for en tæt lav bebyggelse i område 1,

at fastlægge rammebestemmelser for et kommende boligområde i område 2,

at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for den eksisterende bebyggelse i område 3,

at fastlægge placeringen af en måler og regulatorstation for naturgas i område 4.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr.nr. af Holmstrup:

1^b, 2ⁱ, 2^z, 2^y, 4^a, 4^b, 4ⁿ, 4^u, 4^v, 4^{ag}, 4^{ak}, 7^{ax}, 7^{fr}, 8^f, 8^g, 9^c, 9^f, 9^s, 18^a, 18^b, 18^c, 18^d, 19^a, 19^e, 19^f, 19^g, 22^b, 27, samt del af umatrikuleret jernbaneareal, samt alle parceller der efter 1.6. 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det

på kortbilaget skraverede areal fra landzone til byzone.

Område 2 overføres først fra landzone til byzone i forbindelse med en supplerende lokalplan.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Område 1 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

3.2 Område 2 må kun anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende.

Området må ikke bebygges før der er udarbejdet lokalplan.

3.3 Område 3 må kun anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervs typer, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

3.4 Område 4 må kun anvendes til en måle og regulatorstation for naturgas.

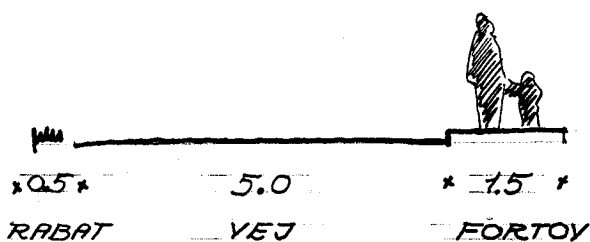
§ 4 UDSTYKNINGER

4.1 Område 1 må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag B viste retningsgivne udstykningsplan.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

5.1 Vejprofilet på den eksisterende Skolevej ændres således at der kan etableres fortovej på den nordlige side jf. snit

FREMTIDIG VEJPROFIL
SKOLEVEJ 1:100



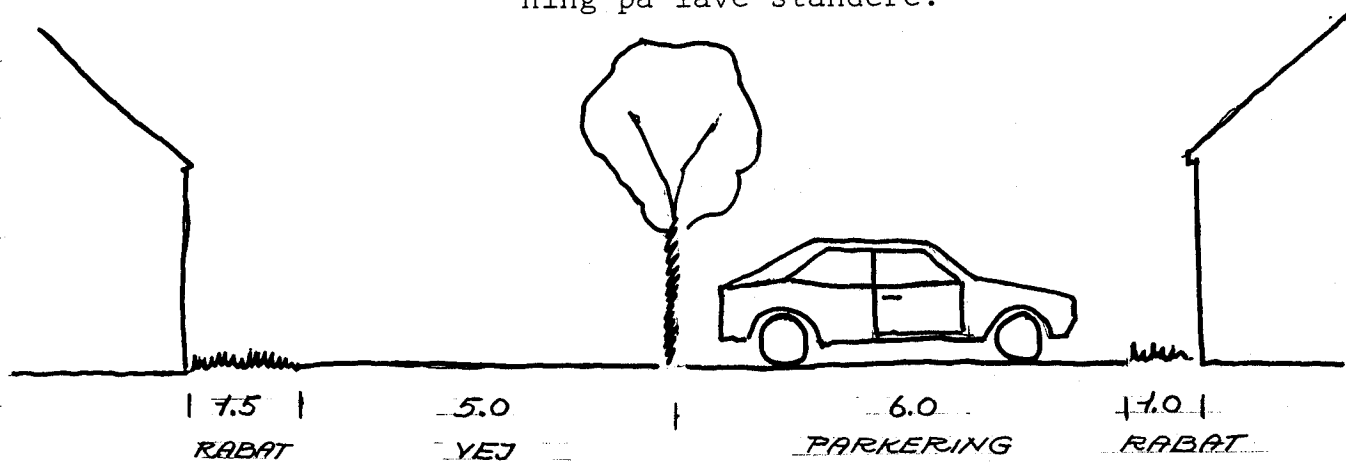
Der udlægges areal til vejudvidelse over en del af matr. nr. 4n jf. kortbilag A.

- 5.2 Indenfor område 1 udlægges areal til boligvej /torve i varieret bredde (8 - 20 m) normalt 9 m.

Vejen anlægges med et befæstet areal på 5 m. De resterende arealer udlægges som græsrabatter og parkeringspladser jf. snit.

Vejen etableres som lege og opholdsvej i overensstemmelse med færdselslovens § 40.

Belysning skal udføres som parkbelysning på lave standere.



BOLIGVEJ/TORV
PROFIL 1:100

- 5.3 Fra område 2 etableres en 2 m bred hovedsti gennem grønningen i område 1 til Skolevej

- 5.4 Indenfor område 1 udlægges areal til adgangsstier som vist på kortbilag B og C.
- 5.5 Der udlægges parkeringsareal som vist på kortbilag B svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.6 Område 2 og 4 vil blive vejforsynet fra Skolevej som vist på kortbilag A.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Indenfor område 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 excl. udlagte vejarealer.
- Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag B viste retningsgivende bebyggelsesplan.
- Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i området.
- 6.2 Indenfor parcellerne i område 1 må ikke opføres de i bygningsreglementet kap. 13.4 stk. 1a nævnte småbygninger (drivhuse, legehuse og lignende småbygninger, der ikke er større end 10 m²) jf. dog § 10.3.
- 6.3 Boligbebyggelse i område 1 må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- Taghældning skal være 40°.
- 6.4 Indenfor område 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 excl. udlagte vejarealer.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 6.5 Indenfor område 3 må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25 excl. udlagte vejarealer.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

- 6.6 Indenfor område 4 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Indenfor område 1 skal ydervægge opføres i røde eller gule teglsten, der eventuelt vandskures.
- 7.2 Tæge i område 1 skal udføres af røde betontagsten.
- 7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner.
- 7.4 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted jf. dog § 10.3.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Indenfor område 1 skal der etableres opholdsarealer som vist på kortbilag B og C.
- 8.2 Langs vest- og nordgrænsen til område 1 skal der etableres et 3 m beplantningsbælte jf. kortbilag B.
- 8.3 Område 1 må ikke terrænreguleres med mere end $\frac{1}{2}$ m.
- 8.4 I område 1 skal hegn mod veje og stier samt mod fællesarealet være levende hegn.
- 8.5 Den eksisterende beplantning langs jernbane må ikke fældes.
- 8.6 Fællesarealer herunder torve skal i øvrigt beplantes og befæstes efter en samlet plan, godkendt af Slagelse kommune.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Al ny bebyggelse, herunder bebyggelsen i område 1 og 2 skal forsynes med naturgas.
- 9.2 Hele bebyggelsen i område 1 og 2 skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.
- 9.3 Før ny bebyggelse indenfor område 1 tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med kortbilag B og C.
- 9.4 Før ny bebyggelse indenfor område 1 tages i brug skal de på kortbilag C viste legepladser være etableret.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor område 1.
- 10.2 Grundejerforeningen i område 1 skal forestå vedligeholdelsen af fællesarealerne og adgangsarealerne i området.
- 10.3 Byrådet bemyndiger grundejerforeningen i område 1 til at dispensere fra bestemmelserne i § 6.2 og § 7.4.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbigt vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 21 i lov om kommuneplanen den 27. juni 1983

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i
henhold til lov om kommuneplanen
den 10. oktober 1983

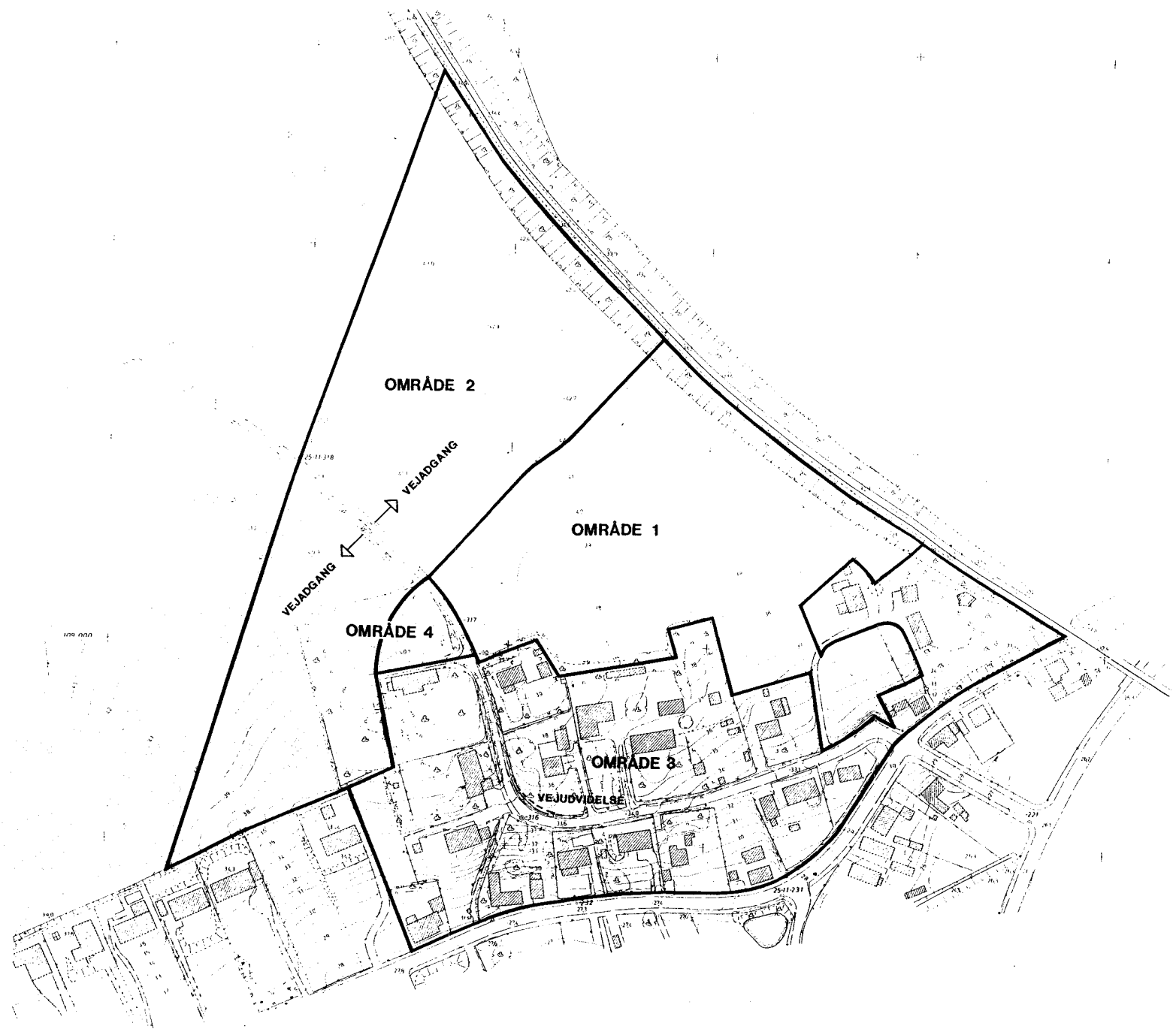
På byrådets vegne:

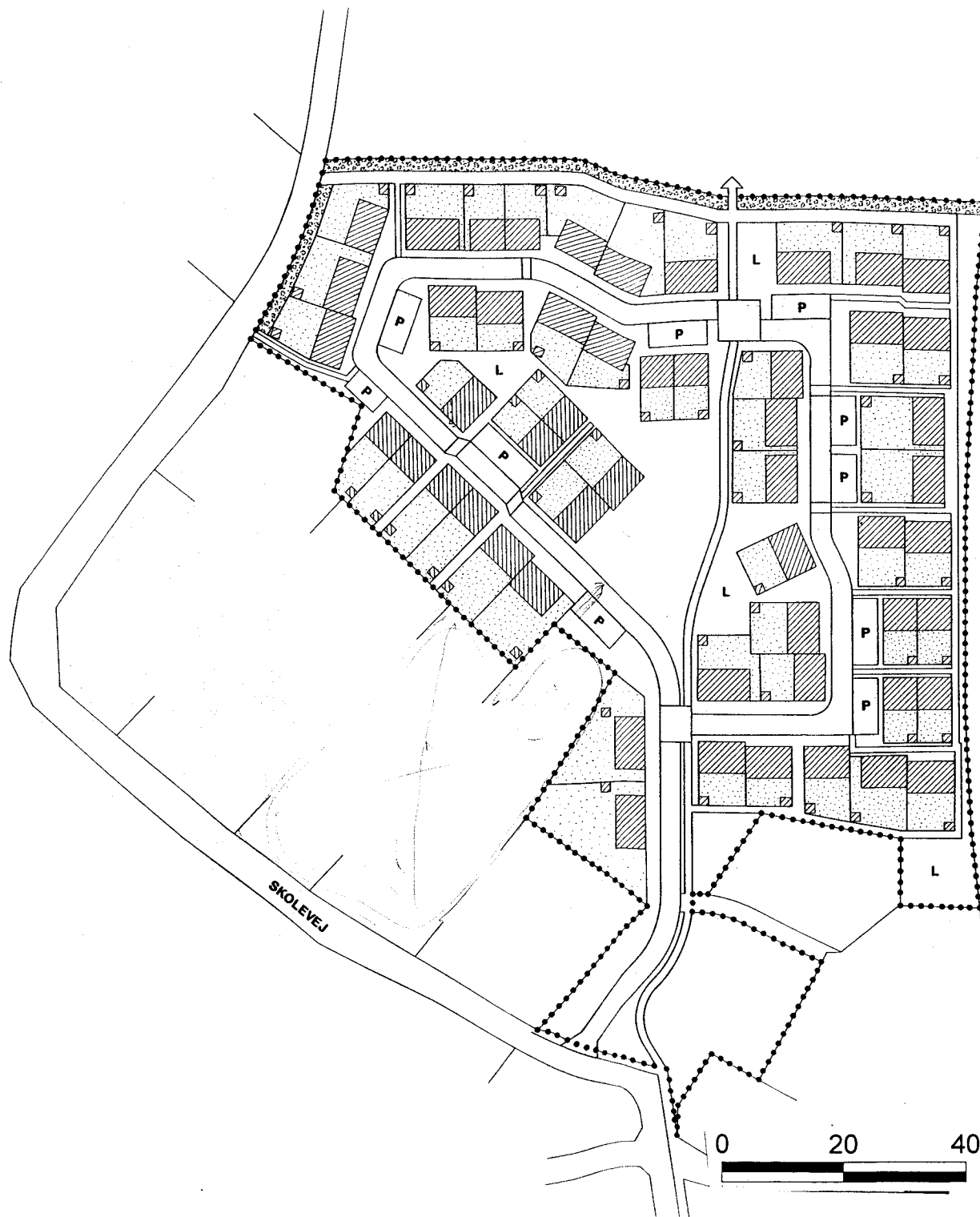
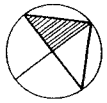

Aage Nørgaard










Indført i dagbogen for civilretten i
Slagelse, den 19. december 1983

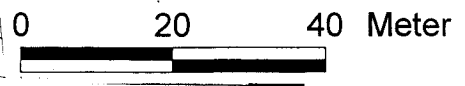
På civilrettens vegne:

B. Larsen



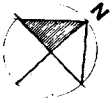


- SIGNATUR:**
-  Områdeafgrænsning
 -  Byggezone
 -  Privat opholdsareal
 -  Adgangsvej
 -  Parkering
 -  Sti
 -  Fælles opholdsareal
 -  Legeplads
 -  Plantebælte

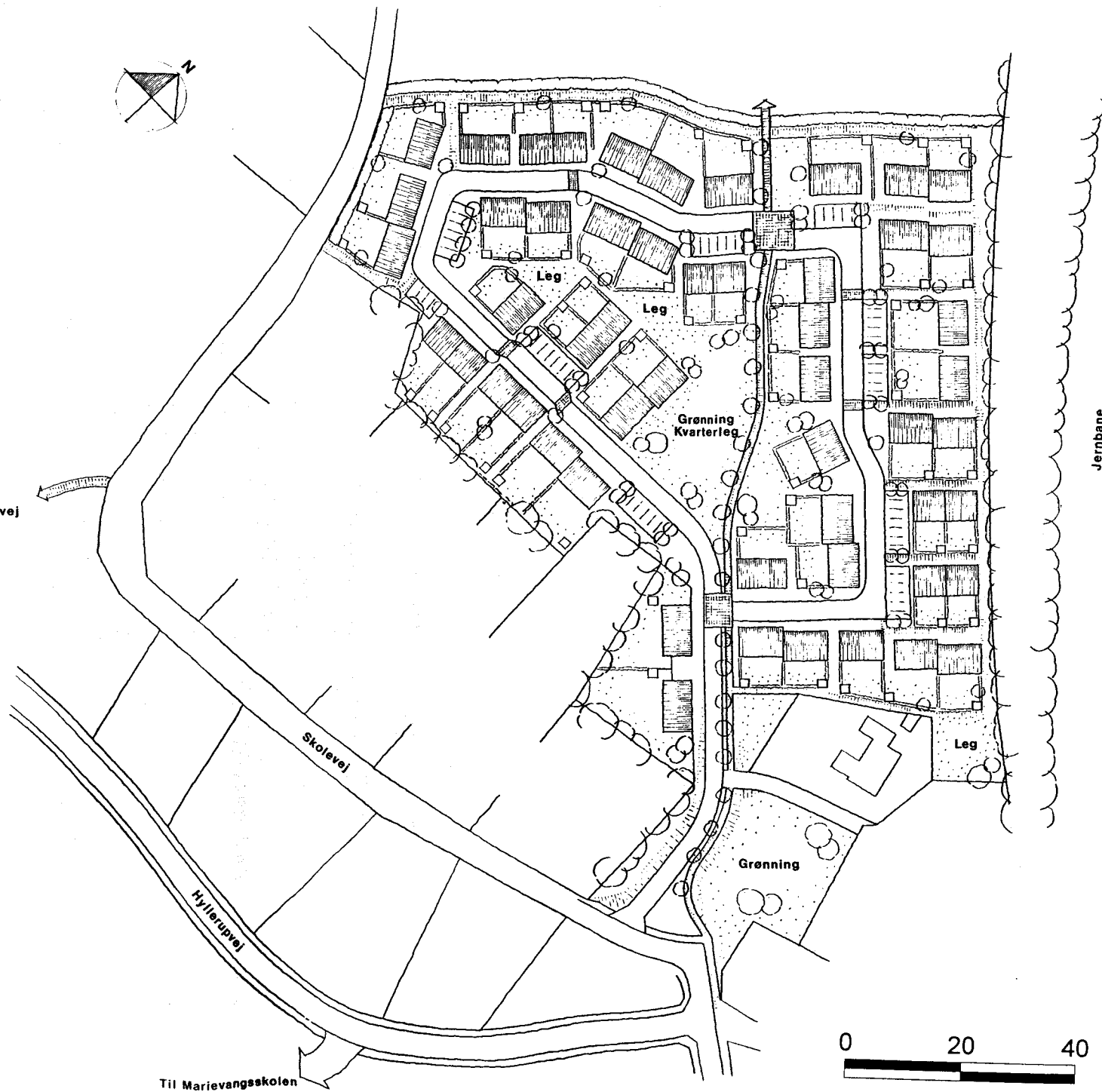


LOKALPLAN NR. 67
Kortbilag B

UDSTYKNINGSPLAN FOR
OMRÅDE 1



Sti til
Hyllerupvej



Skolevej

Til Marievangskolen

Jernbane



LOKALPLAN NR. 67
Kortbilag C
ILLUSTRATIONPLAN