

Forslag Lokalplan nr. 1051

Boligbebyggelse i Frølunde
Landsby, nord.



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 regionale miljøcenter, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

De regionale miljøcentre påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med lands- 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 stifterhold.

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.

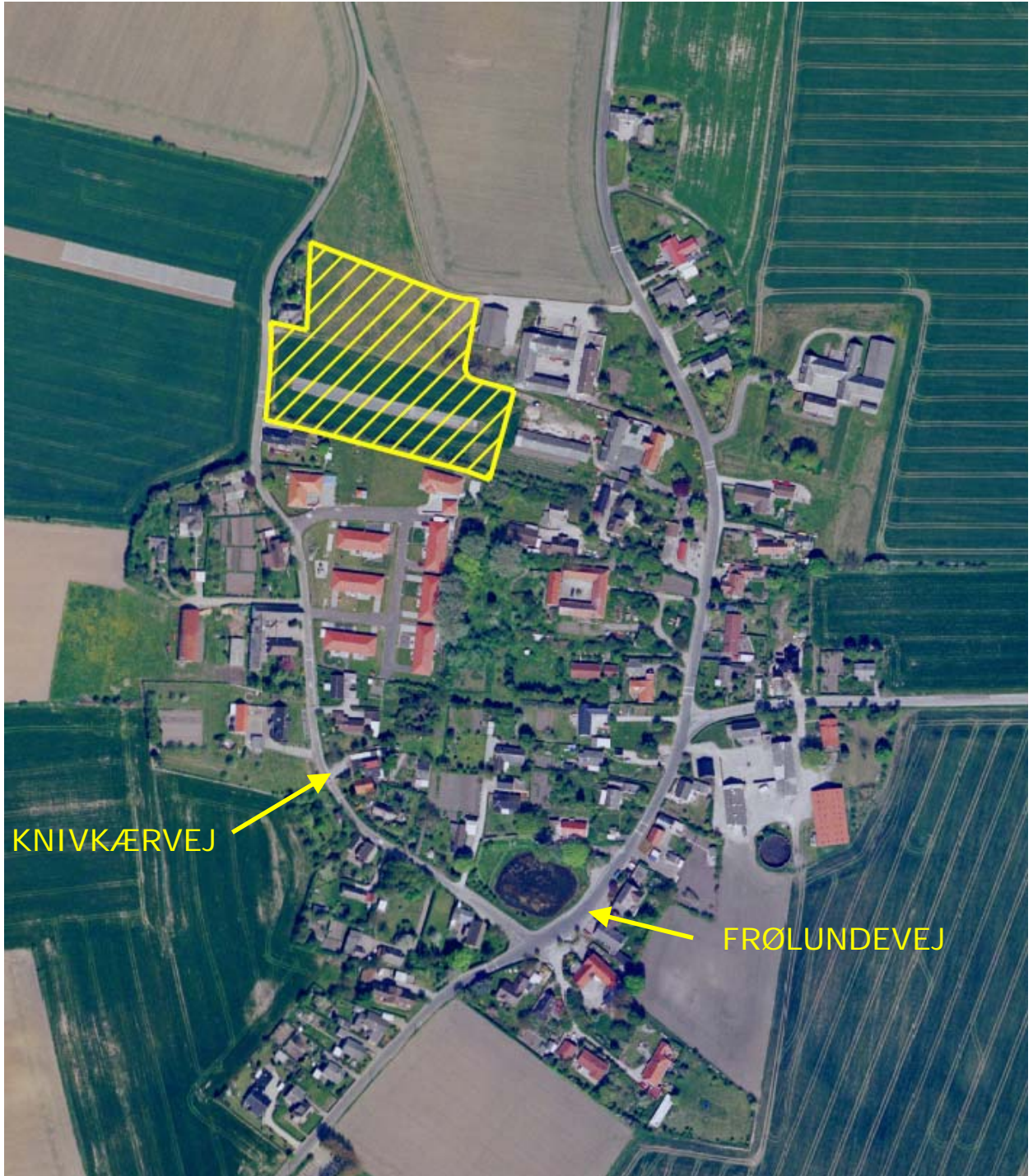
Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod lokalplanen, efter at den er bekendtgjort.

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. 1051

Boligbebyggelse i Frølund Landsby, nord



LOKALPLAN NR. 1051

Boligbebyggelse i Frølund Landsby, nord

INDHOLD

Redegørelse

Indledning
Forhold til anden planlægning
MV-screening
Lokalplanens indhold
Lokalplanens retsvirkninger
Matrikelkort med områdeafgrænsning

Lokalplan nr. 1051

Bestemmelser
Lokalplanens bestemmelser
Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 – Områdeopdeling
Kortbilag 2 – Illustrationsplan
Kortbilag 3 - Udstykningsplan

24. november 2008

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe mulighed for etablering af et mindre boligområde i Frølunde Landsby øst for Knivkærvej.

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere 8 parcelhusgrunde, hvoraf de 4 kan opdeles og bebygges med dobbelthuse.

I planen udlægges endvidere nærrekreative arealer til brug for lokalplanområdets beboere.

Der kan opføres byggeri med maksimalt 1½ etage og 8½ meters højde. Området vejbetjenes fra Knivkærvej via ny overkørsel.

Offentlig fremlæggelse.

Lokalplanen fremlægges i offentlig høring i perioden fra **den 30. november 2008 til den 26. januar 2009.**

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest **den 26. januar 2009.**

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde mellem Landinspektørerne Christensen - Kærn – Thomsen og Slagelse Kommune

Materialet skal sendes til:
Slagelse Kommune
Plan & Erhverv
Caspar Brands Plads 6, 1
4220 Korsør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens generelle lokalområde L3 - LANDOMRÅDE, FRØLUNDE, TJÆREBY.

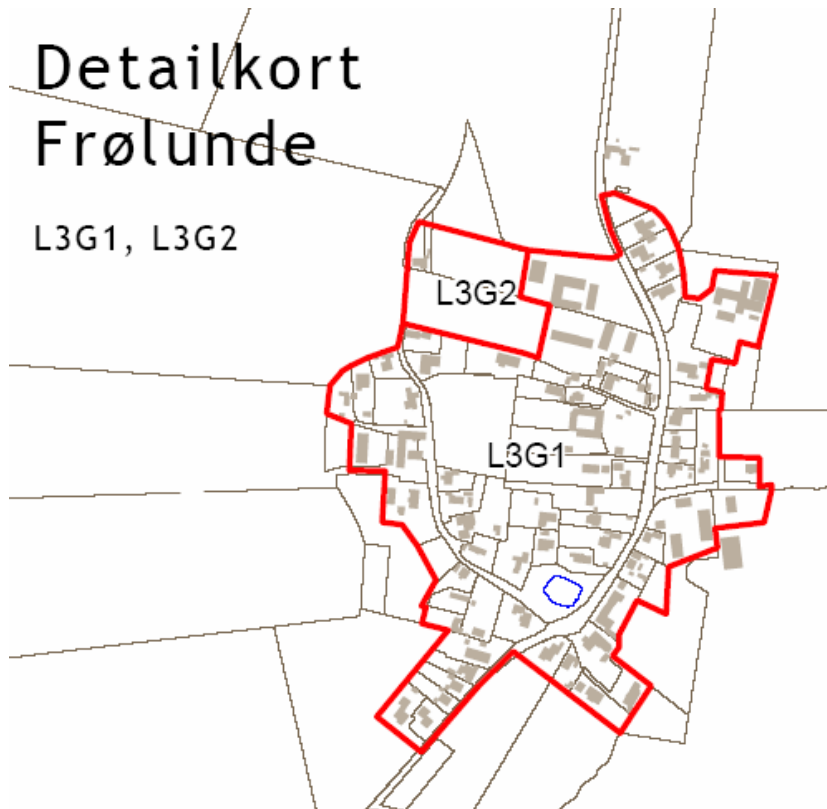
Lokalområde L3 udgør hele den nordlige del af kommunens landområder. Området er meget kuperet i vest, skrånende mod de flade vejleområder nord for Tjæreby. I øst er området ligeledes bakket skrånende mod Tude Å- og Vårby Å-dalene. Området indeholder de 2 større sommerhusområder ved Storebæltskysten, i alt ca. 800 sommerhuse. Ligeledes indeholder området landsbyen Frølund samt de meget små landsbyer Tjæreby og Gl. Forlev. Lokalområdet gennemskæres på en kortere strækning af transportkorridoren med motorvej og jernbane. Området har væsentlige, landskabelige kvaliteter og fastlægges derfor delvis som jordbrugs-, beskyttelses- og landskabsområde, som nærmere beskrevet i kommuneplanens hovedstruktur.

Generelle rammer for lokalplanlægningen m.v. i område L3:

I overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur fastlægges følgende generelle rammer:

- a. Ved nyanlæg og byggeri i området skal tages omfattende hensyn til områdets landskabelige kvalitet såsom terræn, vådområder, markant beplantning.
- b. Nye stier skal udføres og placeres, som angivet i hovedstrukturplanen.
- c. Områdets udnyttelse skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i Planloven om bl.a., at offentlighedens adgang til kysten skal sikres.

Lokalplanområdet ligger endvidere i kommuneplanens delområde L3G2.



Rammebestemmelserne for delområde L3G2 (og L3G1) er følgende:

Zoneforhold: Landzone

Anvendelse: Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og landbrugserhvervsformål samt andre erhvervstyper, som kan indpasses i områderne uden væsentlige genvirkninger i forhold til omgivelserne.

Ny bebyggelse: Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 25.

Etagehøjden må ikke være større end 1½ etage for beboelsesbygninger, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.

Bebyggelse samt omgivelser af værdi for områdernes landsbymiljø bevares.

Ny bebyggelse skal primært opføres som "huludfyldning" eller tilsvarende og skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med den stedlige bebyggelses særlige præg eller skal på anden måde ved sin udformning og indpasning medvirke til at bevare landsbyens eksisterende karakter.

Område L3G2 må ikke tages i anvendelse før der er udarbejdet godkendt lokalplan for området.

Kysten

Lokalplanområdet er beliggende inden for den i Lov om Planlægning afgrænsede kystnærhedszone B, som ikke taler imod den planlagte udvidelse af bebyggelsen i den afgrænsede landsby.

Lokalplanområdet er åbent mod kystlandskabet på vest- og nordsiden. Udbygningen af lokalplanområdet vil udfylde et "hul" i landsbyen og give byen en naturlig afgrænsning.

Der stilles i lokalplanen krav som skal sikre at bebyggelsen tilpasses de eksisterende bebyggelsesforhold i landsbyen og at der ikke bygges højere end 8,5 meter. Af hensyn til landsbyens fremtræden i landskabet er der anført særligt skrappe krav til placeringen af den bebyggelse som afgrænser lokalplanområdet mod nord.

Vejadgang

Den eksisterende overkørsel til Knivkærvej nedlægges da oversigtsforholdene ved denne er dårlige. Der etableres vejtilslutning til kommunevejen Knivkærvej via ny overkørsel syd for den eksisterende.

Den nuværende kørsel med mindre landbrugsmaskiner fra landbrugsbygningerne på matr.nr. 4a til markerne vest for lokalplanområdet omlægges uden om lokalplanområdet ad ny grusvej. Dette for at undgå fremtidige konflikter vedr. vedligeholdelse af den nye interne vej i lokalplanområdet.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes af lokalrute 35.

Varmeplanlægning

I gældende varmeplan er området planlagt varmforsynet med naturgas.

Der kan med Byrådets tilladelse fraviges fra kravet om naturgasforsyning for godkendte lavenergihuse, etablering af alternativ energiforsyning, såsom jordvarme, solvarme o. lign. suppleret med el-varme.

Kloakplanlægning/ betjening

Delområde I er udenfor kloakeret opland. En udmøntning af lokalplanen vil kræve et tillæg til den eksisterende spildevandsplan.

Delområde II er omfattet af den eksisterende spildevandsplan. Spildevand føres til de eksisterende kloakanlæg i området via bundfældningstank. Regnvandet skal p.g.a. manglende kapacitet i eksisterende ledninger nedsives.

I lokalplanområdet ligger en tinglyst trykledning som skal respekteres eller omlægges af bygherren i forbindelse med byggemodningen.

Tilvejebringelse af tillæg til spildevandsplanen henhører under Teknik og Miljø, Dahlsvej 3, 4220 Korsør.

Vandforsyning og grundvand

Lokalplanområdet vil blive vandforsynet fra forsynings-selskabet I/S Frølund Vandværk, som køber vand fra SK Vand A/S.

Lokalplanområdet ligger i "område med begrænset drikkevandsinteresse".

Elforsyning

Lokalplanområdet vil blive elforsynet af SEAS-NVE.

Handicapforhold og tilgængelighed

Adgang til boligerne samt opholdsarealer skal udformes med henblik på størst mulig tilgængelighed for alle.

Forurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som affaldsdepot eller lignende, og en sådan registrering er ikke under overvejelse, da området hidtil har været anvendt landbrugsmæssigt.

Erfaringen viser, at der kan være forurening på tidligere landbrugsarealer, selv om der ikke på nuværende tidspunkt er kendskab til dette.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres en uforudset forurening, skal arbejdet standses og Slagelse Kommune skal orienteres. Afhængig af en forurenings omfang, vil der blive taget stilling til om det er nødvendigt at fjerne al forureningen eller noget af forureningen kan blive liggende.

De øverste 50 cm jord skal dokumenteres at være rent for inden byggeri til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus jf. jordforureningslovens § 72b.

Området vil blive omfattet af områdeklassificeringen vedr. jordflytning indenfor byzone. Jord indenfor byzone betragtes som lettere forurenede. Det betyder, at der ved bortkørsel af jord fra området skal ske anmeldelse af jorden til Slagelse Kommune.

Affald

Ejendommen er omfattet af kommunens renovationsregulativ. Der er vedtaget nyt regulativ i forbindelse med indførelse af ny affaldsordning pr. 1. maj 2008. Her er der blandt andet krav om øget sortering, dvs. minimum opdeling i restaffald til forbrænding og i bioaffald til kompostering. Affaldsbeholdere må placeres max. 20 meter fra det sted, hvor skraldebilen kan holde. Der skal være vendeplads for skraldebilen, hvis affaldsbeholdere placeres, så skraldebilen skal køre ind på adgangsvejen ifm. afhentning af affaldet.

Arkæologi

Området kan være omfattet af arkæologiske interesser, hvorfor der forud for påbegyndelse af jordarbejder bør indhentes en udtalelse jf. museumslovens § 25 fra Sydvestsjællands Museum i Sorø.

Miljøvurdering

Se MV-screening.

MV-screening af lokalplan nr. 1051 – Boligbebyggelse i Frølunde Landsby, Nord.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 4a og 5a Frølunde By, Tårnborgh. Lokalplanområdet er beliggende i Landsbyen Frølunde i kommuneplanens delområde L3G2 og områdets anvendelse er dermed i den gældende planlægning fastlagt til boligformål og landbrugserhvervsformål samt andre erhvervstyper, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Mod syd og øst grænser lokalplanområdet op til den øvrige bebyggelse i landsbyen.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at realisere kommuneplanens intensjoner om etablering af et mindre boligområde i Frølunde Landsby øst for Knivkærvej. Lokalplanen åbner mulighed for at etablere 8 parcelhusgrunde, hvoraf de 4 kan opdeles og bebygges med dobbelthuse. I planen udlægges endvidere nærrekreative arealer til brug for lokalplanområdets beboere. Der kan opføres byggeri med maksimalt 1½ etage og 8½ meters højde. Området vejbetjenes fra Knivkærvej via ny overkørsel.

Lokalplanområdet er beliggende inden for den i Lov om Planlægning afgrænsede kystnærhedszone. Lokalplanområdet er åbent mod kystlandskabet på vest- og nordsiden. Udbygningen af lokalplanområdet vil udfylde et "hul" i landsbyen og give byen en naturlig afgrænsning. Der stilles i lokalplanen krav som skal sikre at bebyggelsen tilpasses de eksisterende bebyggelsesforhold i landsbyen og at der ikke bygges højere end 8,5 meter. Af hensyn til landsbyens fremtræden i landskabet er der anført særligt skrappe krav til placeringen af den bebyggelse som afgrænser lokalplanområdet mod nord. I bebyggelsens skel mod syd skal et eksisterende beplantningsbælte bevares.

Procedure ved MV screening

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer - (Lov nr. 316 af 5. maj 2004) er der i Bilag 2 fastlagt kriterier der skal anvendes ved vurdering af om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).

Skema 1 – Planens karakteristika

I skemaet 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger hvor forholdet har nødvendiggjort at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tages hensyn til:

Planens karakteristika (Jf. Lovens bilag 2 pkt. 1), idet der navnlig tages hensyn til:	Ikke relevant	I mindre grad	I større grad	Bemærkninger
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tilde-ling af midler.	x			
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		x		Kommuneplan, spildevandsplan, varmeplan

Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		x		
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	x			
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse)	x			

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område

I skemaet 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2.

Der er tilføjet bemærkninger hvor forholdet har nødvendiggjort at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område jf. Lovens bilag 2 pkt. 2. Miljøparametre:	Ikke relevant for planen	Ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Kulturarv				
Beskyttelseslinie for synlige fortidsminder	x			
Beskyttelseszone omkring landsbykirker	x			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser	x			
Beskyttede sten- og jorddiger	x			
Beskyttede fortidsminder	x			
Kulturmiljø	x			
Kulturhistoriske landskabstræk	x			
Arkitektonisk arv				
Fredede bygningsværker	x			
Bevaringsværdige bygningsværker	x			
Bevaringsværdige sammenhænge	x			
Arkæologisk arv				
Synlige og usynlige fortidsminder	x			
Materielle goder				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	x			
Befolkningen				
Afstande til offentlig og privat service.		x		
Offentlige transportmuligheder		x		Bus nr. 35
Opholdsarealer	x			
Tryghed, kriminalitet	x			
Friluftsliv – rekreative interesser		x		Af hensyn til kystlandskabet er der indarbejdet særlige krav til den bebyggelse som bliver synlig fra landskabet.
Menneskers Sundhed				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		x		I anlægsfasen kan der forventes at være en hvis påvirkning i form af støj.
Trafiksikkerhed		x		De 8 parceller vil ikke medføre en væsentlig forøgelse af trafikken på Knivkærvej.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø.		x		
Grønne områder, skovrejsning	x			
Luft				

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område jf. Lovens bilag 2 pkt. 2. Miljøparametre:	Ikke relevant for planen	Ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		x		I anlægsfasen kan der forventes at være en hvis påvirkning af luft i form af støv.
Klimatiske faktorer				
Mikroklima	x			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning	x			
Vand				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening	x			
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer		x		
Recipientpåvirkning fra overfladevand		x		
Afledning af spildevand og rensning		x		
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning		x		
Havmiljø		x		
Jordbund				
Risiko for forurening af jord.	x			
Forurenede grunde på vidensniveau I og II	x			
Flytning af jord		x		
Deponering af jord		x		
Råstoffer	x			
Deponi af affald	x			
Landskab				
Strandbeskyttelseslinie	x			
Sø- og åbeskyttelseslinie	x			
Skovbyggelinie	x			
Klitfredede arealer	x			
Kystnærhedszonen	x			Af hensyn til kystlandskabet er der indarbejdet særlige krav til den bebyggelse som bliver synlig fra landskabet.
Landskabsfredninger	x			
Landskabskarakter		x		Der opføres bebyggelse i 1½ plan på eksisterende landbrugsjord. Bebyggelsen placeres som en "huludfyldning" i tilknytning til eksisterende landsbymæssig bebyggelse.
Jordbalance i anlægsprojekter		x		
Arealforbrug til byudvikling		x		
Skovrejsning / Ophævelse af fredskov	x			
Visuel påvirkning		x		Se ovenstående.
Fauna, Flora, Biologisk mangfoldighed				
Beskyttede naturtyper iht. Naturbeskyttelseslovens § 3 (<i>Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.</i>)	x			
Internationale naturbeskyttelsesområder (<i>Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder, fuglebeskyttelsesområder</i>)	x			
Rødlistede plante- og dyrearter samt øvrige fugle	x			
Spredningskorridorer og barrierer herfor	x			
Vildtreservater	x			

Sammenfatning af MV-screening af lokalplan nr. 1051 – Boligbebyggelse i Frølund Landsby, Nord.

- Lokalplanen fastlægger anvendelsen for et mindre område på lokalt plan.
- Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til boligformål i overensstemmelse med gældende kommuneplanlægning i tilknytning til eksisterende boligområde i landzone.
- Lokalplanen vil ikke få indvirkning på kulturarven, arkitektonisk arv og der er ikke registreret synlige og usynlige fortidsminder i området.
- Planområdet er placeret i kystnærhedszonen, hvilket har medført særlige krav til placering af bebyggelse m.v.
- Lokalplanen forventes ikke at påvirke menneskers sundhed i negativ retning idet der er tale om et mindre boligområde med tilhørende rekreativt område. Der vil ikke være nævneværdig støj fra området og bebyggelsens facader og tage skal opføres i ikke reflekterende materialer.
- Lokalplanen vil ikke bidrage nævneværdigt til luftforurening og der vil ikke være nogen mærkbar klimatisk påvirkning.
- Lokalplanens anvendelse vil ikke skabe nogen risiko for forurening af grundvandet og der vil ikke være nogen nævneværdig påvirkning af recipienter fra overfladevand samt spildevandsudledning udover det der forventes fra et almindeligt boligområde.
- Området er ikke kortlagt som forurenede, der er ingen oplysninger om forurening og lokalplanen vil ikke medføre nogen risiko for jordforurening.
- Lokalplanen vil ændre landskabets karakter fra mark i drift til boligområde i 1 ½ plan med afskærmende beplantning. Der vil således være en visuel påvirkning af området. Påvirkningen vurderes dog ikke at være væsentlig idet bebyggelsen placeres i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse og placeringen tidligere har været genstand for planmæssige vurderinger i forbindelse med udarbejdelsen af den gældende kommuneplan.
- Lokalplanen får ikke nogen påvirkning på beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens §3. Området ligger heller ikke i et Internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000, EF-Habitatområde, Ramsarområde, fuglebeskyttelsesområde). Der vil ikke ske nogen påvirkning af Rødlistede plante- og dyrearter, spredningskorridorer eller vildtreservater.

På baggrund af MV-screeningen vurderes lokalplan nr. 1051 ikke at skulle miljøvurderes.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger i et mindre boligområde i Frølunde Landsby øst for Knivkærvej.

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere 8 parcelhusgrunde, hvoraf de 4 kan opdeles og bebygges med dobbelthuse. Grunde for dobbelthuse skal være mindst 500 m² pr. bolig og for parcelhuse 1000 m².

De bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastsat således at der ikke bliver tale om et komprimeret byggeri, men et byggeri som i struktur og form indpasses i den omgivne landsby.

Endvidere er der af hensyn til landsbyens fremtidige fremtræden i kystlandskabet fastsat bestemmelser om bygninernes placering som sikrer at den nye bebyggelse ikke kommer til at virke massiv og dominerende set fra kysten.

I planen udlægges nærrekreative arealer til brug for lokalplanområdets beboere.

Lokalplanområdet er ubebygget og er henlagt i græs.

Parcelhuse kan opføres i 1½ plan, d.v.s med en udnyttet tagetage. Husene skal opføres i murværk og tagsten må ikke være glaserede, stærkt skinnende/reflekterende.

Udhuse og carporte kan dog opføres i træ.

Boligerne skal vejbetjenes ad ny stikvej fra kommunevejen Knivkærvej.

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.

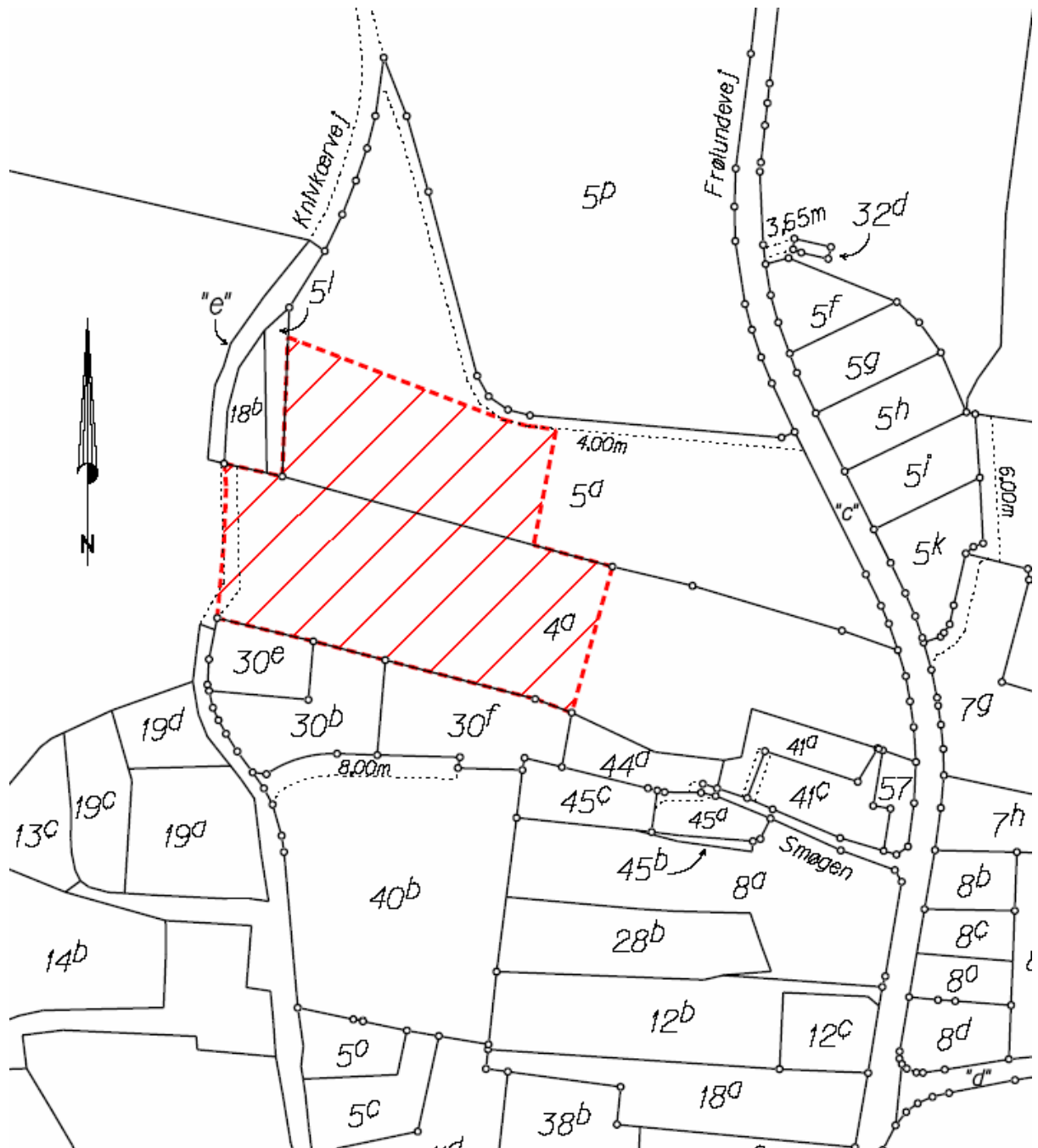
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold (planlægningslovens § 17). Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at byggelovens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, maksimal bebyggeshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 24. november 2008 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 31. december 2009.



Del af matr. nr. 4a og 5a Frølunde By, Tårnberg

**MATRIKELKORT MED
OMRÅDEAFGRÆNSNING**

LOKALPLAN NR. 1051

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbestemmelse nr. 833 af 18. august 2004) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål,

at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende landsbybebyggelse,

at ny bebyggelse placeres så landsbyen får en tydelig, men åben afgrænsning mod kystlandskabet.

at eksisterende beplantning bevares,

at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer,

at området vejbetjenes fra Knivkærvej,

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter del af matr. nr. 4a og 5a Frølunde By, Tårn-
borg.

Området omfatter herudover alle parceller, der efter den 1. juli 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone efter lokalplanens vedtagelse.

2.3 Lokalplanområdet deles ind i 2 delområder benævnt I og II (se kortbilag 1).

- 2.4 Se landzoneadministration under § 11

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Bebyggelse indenfor delområde I kan anvendes til bolig for én familie ved opførelse af parcelhuse.
- Der må ikke opføres dobbelthuse i delområde I.
- 3.3 Bebyggelse indenfor delområde II kan anvendes til bolig for én familie ved opførelse af parcelhuse eller til to familier ved opførelse af dobbelthuse.
- 3.4 Der kan inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder for eksempel liberalt erhverv og kontorvirksomhed, dog under forudsætning af:

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning el. lign.) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse i den enkelte bolig,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende samt

at virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede i området.

Ejendomme må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes efter en samlet udstykningsplan i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.
- 4.2 Ingen boligparcel må udstykkes med en grundstørrelse mindre end 1000 m² til parcelhusbebyggelse for én familie og 500 m² til dobbelthusbebyggelse for to familier.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra kommunevejen Knivkærvej, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Boligvejene, der får status som private fællesveje, udlægges i en bredde af 7 m. Vejene anlægges med 5 m kørebane og med 1 m græsrabat i hver side. Kørebane anlægges med fast belægning.
- 5.3 Boligvejene skal anlægges som stilleveje efter færdselslovens bestemmelser.
- 5.4 Til hver bolig må etableres én overkørsel på maks. 4 m. Placering af overkørsel skal godkendes af Slagelse Kommune.
- 5.5 Alle parceller skal have kørende adgang til boligvej og der skal på hver parcel sikres parkeringsplads til 2 biler pr. bolig.
- 5.6 For at sikre ejeren af landbrugsejendommen matr.nr. 4a adgang til markerne vest for lokalplanområdet skal der udlægges et 6 meter bredt areal til grusvej i lokalplanområdets østlige side som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.7 Vejprojekter skal planlægges, indrettes og disponeres efter en samlet plan godkendt af Slagelse Kommune.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller til parcelbebyggelse må ikke overstige 30.

Bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller til dobbelthusbebyggelse må ikke overstige 30.

6.2 Bygningshøjde

Bebyggelsen skal opføres i 1 eller 1½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 8½ meter målt fra et niveauplan fastsat af Slagelse kommune i henhold til bygningsreglementet (se 6.10).

6.3 Facadehøjde

Bygningers facadehøjde, målt til skæring mellem facadens og tagfladens yderside, må ikke overstige 3½

meter.

6.4 **Længehuse og tage**

Ny bebyggelse skal opføres som længehuse med symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 25 og 50°. Tage på garager, carporte eller udhuse skal udføres med samme taghældning som beboelsesbygningen eller med taghældning under 5°.

6.5 **Mindre bygninger**

Der kan på grunden opføres anden form for bebyggelse – udhus, carport/garage og lign.

Udhuse, garager, carporte og lign. kan opføres i naboskel i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser, se dog nedenfor og 6.7, 6.8 og 6.9.

Garage, carport og udhus skal udføres mindst 1,5 m fra naboskel, hvis taghældningen udføres som hovedhus.

6.6 **Placering af bebyggelse**

Beboelsesbygninger i delområde I skal placeres således at den ene facade er parallel med det østlige naboskel, i princippet som vist på kortbilag 2.

6.7 For at sikre udsigtsmulighederne for boligerne må der ikke opføres nogen form for bebyggelse (herunder tagudhæng) i en afstand af 12 meter fra naboskellet mod nord (lokalplanområdets *nordlige afgrænsning*).

6.8 For at sikre et beplantningsbælte i delområde II må der ikke opføres nogen form for bebyggelse i en afstand af 5 meter fra naboskellet mod syd og øst (se 8.4).

6.9 Alle bygninger skal placeres min. 2,5 m fra skel mod vej og sti.

Ovenstående byggelinier fremgår af kortbilag 3.

Bebyggelsen skal herudover placeres i henhold til byggelovens almindelige bestemmelser.

6.10 **Sokkelkote og terrænregulering**

Ved placering af bygninger på de enkelte parceller skal sokkelkote særskilt godkendes af kommunen for at sikre den bedst mulige landskabelige indpasning og mindst mulige terrænregulering.

Til brug ved fastlæggelse af niveauplan (jf. 6.2) og godkendelse af sokkelkote (max. 20 cm over fastsat niveauplan) skal der fremsendes terrænreguleringsplan til godkendelse i Slagelse Kommune.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE.

7.1 Facader

Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures/filtses.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer.

7.2 Farver

Farverne på al bebyggelse skal være rød, hvid, gul, sort eller farver dannet af disse. Ved opførelse af dobbelthuse skal farverne på den enkelte bygning - dvs. samtlige boliger i en bygning - være ens.

7.3 Tage

Tage indenfor området skal dækkes med røde, sorte eller blådæmpede tagsten. Tagstenene må ikke være glaserede, stærkt skinnende/reflekterende. Glansværdien må således ikke overstige 25.

Mindre tagflader, f.eks. på kviste, udestuer o. lign. kan endvidere tillades dækket med glas, zink, listepapdækning, kobber el.lign.

Til tagbelægning på carporte, garager og udhuse med flade tage kan der anvendes mørk tagpap/listet tagpap.

7.4 Antenner

Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger (se 8.6).

7.5 Skiltning, bortset fra almindelig navne- og nummer-skiltning ved boliger, må ikke finde sted i området.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges et fælles friareal med legeområde, som vist på kortbilag 2.

De fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så

der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægnings og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

8.2 Der må kun foretages +/- 0,5 m terrænregulering, der naturligt tilpasser sig områdets karakter og ikke skaber gener for omgivelserne.

8.3 Hegn i lokalplanområdet skal være levende hegn, bortset fra evt. afskærmning omkring terrasser.

Plankeværk og lign. er således ikke tilladt i og langs skel. Levende hegn kan evt. suppleres med trådhegn.

Hegn mod veje skal plantes på egen grund min. 40 cm fra skel.

8.4 Det eksisterende beplantningsbælte langs skellet som afgrænser lokalplanområdet mod syd skal bevares (se bilag 2).

8.5 De træer som er vist på kortbilag 3 må ikke fældes og grene, hvis diameter er større end 10 cm, må ikke beskæres. Bestemmelsen gælder ikke for syge og udgåede træer.

8.6 Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

8.7 Oplag af både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

8.8 Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes renovationsregulativ.

8.9 Friarealernes disponering hvad angår terrænregulering, indretning, beplantning, udstyr og belysning skal i øvrigt planlægges og udføres efter en samlet plan godkendt af Slagelse Kommune.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

9.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Slagelse Kommunes anvisninger. I gældende varmeplan er området planlagt varmforsynet med naturgas.

Dog kan der gives tilladelse til etablering af alternative opvarmningsformer i form af varmepumper, jordvarmeanlæg, solfanger m.v.

- 9.2 Samtlige boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlæg eller lyslederkabel/ fiberkabel.
- 9.3 Ny bebyggelse i delområde II må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens § 8. Beplantning dog senest 6 måneder efter ibrugtagning af hensyn til plantesæsonen.

§ 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 beplantning, veje, belysning, fællesanlæg og stier (se dog 10.4).
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1. bolig er taget i brug.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vej- og fællesarealer.

- 10.4 Den nye østlige grusvej over matr.nr. 5a og 4a til brug for matr. nr. 4a skal udelukkende vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer af landbrugsbygningerne på den nuværende landbrugsejendom matr. nr. 4a.

§ 11 LANDZONEADMINISTRATION

- 11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse gives der, i henhold til planlovens kapitel 7, zonetilladelse til de forhold der kan etableres i henhold til lokalplanens bestemmelser.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Den _____

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

Den _____

På byrådets vegne _____

Lis Tribler / Egon Bo
Borgmester Kommunaldirektør

Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

Den _____

På civilrettens vegne: _____

0 30 60 90 120 150 m



"e"

18b

**Delområde I
(parcelhuse)**

5a

4,00m

**Delområde II
(parcel- og dobbelthuse)**

4a

30e

30b

30f

8,00m

44a

41a

41c

45c

45a

45b

8a

Smøgen

19c

19a

14b

40b

28b

5b

5c

3,65m

5f

5g

"c"

LOKALPLAN NR. 1051
Kortbilag 1
Mål: 1 : 1500
OMRÅDEPLAN



eks. overkørsel
nedlægges

ny overkørsel

knivkærvej

boligvej

vejspor til marker

grusvej

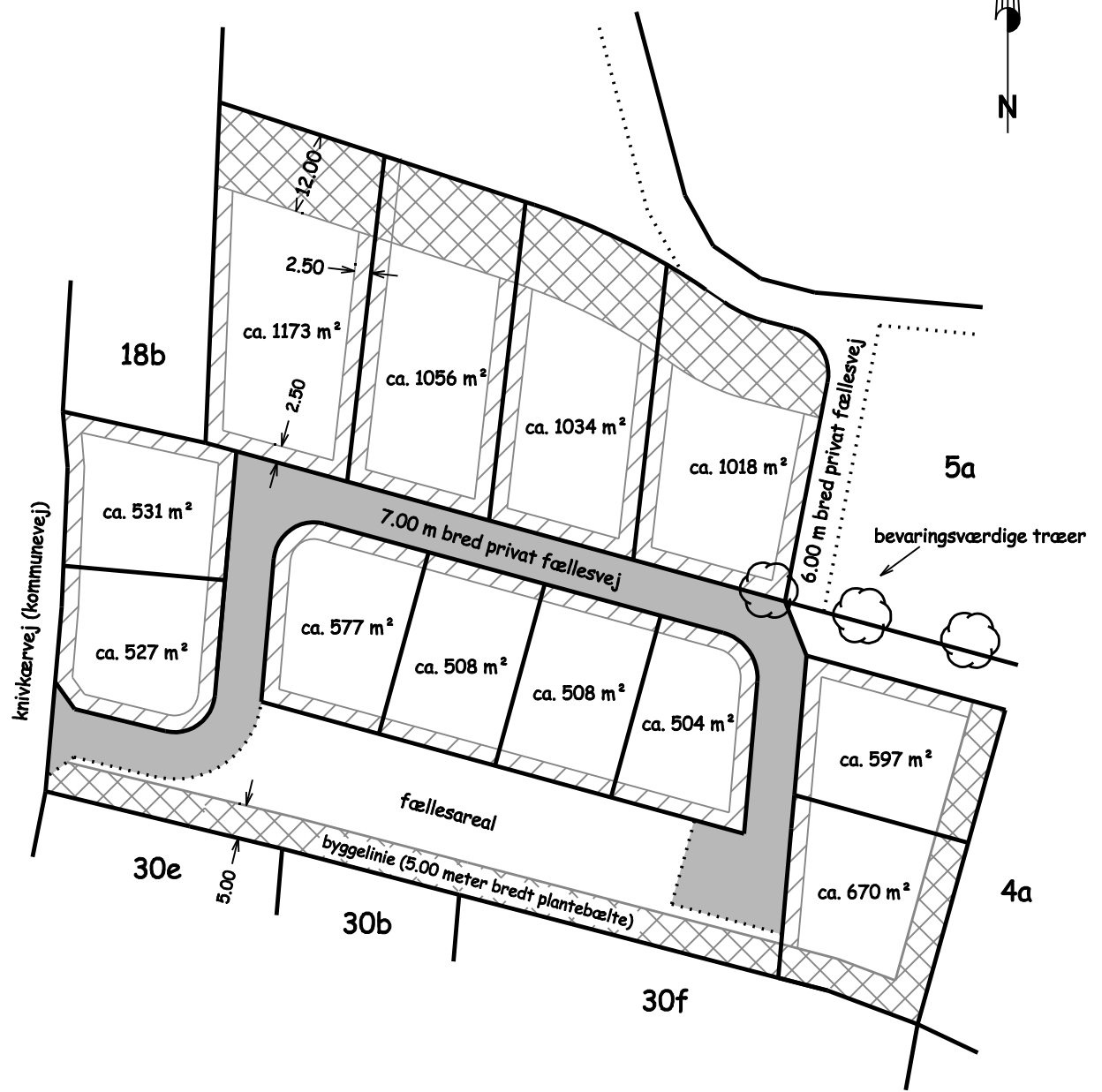
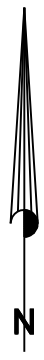
fællesareal med legeplads



vendeplads

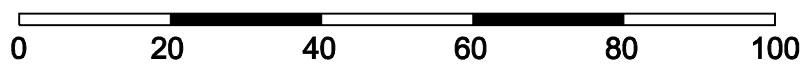
bepantningsbælte



LOKALPLAN NR. 1051
Kortbilag 2
Mål: 1 : 1500
ILLUSTRATIONSPLAN



-  = areal som ikke må bebygges, dog må udhuse, garager o.lign. placeres i naboskel jf. § 6.
-  = areal som ikke må bebygges.



LOKALPLAN NR. 1051
Kortbilag 3
Mål: 1 : 1000
UDSTYKNINGSPLAN



Slagelse Kommune
 Plan, Erhverv og Udvikling
 Caspar Brands Plads 6
 4220 Korsør

www.slagelse.dk

