

SLAGELSE KOMMUNE



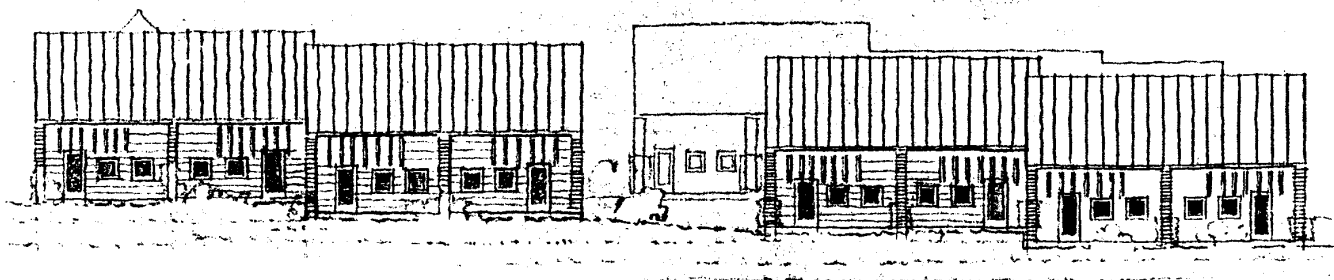
LOKALPLAN NR 65

TÆT-LAV BEBYGGELSE
VED SØNDERÅS

LOKALPLAN NR. 65

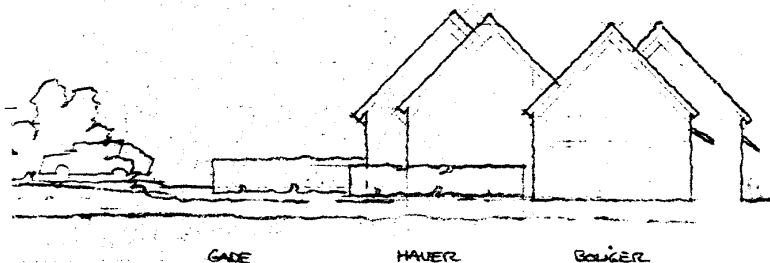
TÆT - LAV BEBYGGELSE
VED SØNDERÅS





FACADER

FACADER



INDHOLD

REDEGØRELSE

FORORD

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LOKALPLANENS INDHOLD

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLAN NR. 65

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

KORTEILAG A - UDSYKNINGSPLAN

KORTEILAG B - ILLUSTRATIONSPLAN

8. august 1983

REDEGØRELSE

FORORD

Denne lokalplan er udarbejdet for at der kan opføres 48 tæt-lav boliger på det ubebyggede areal mellem Sønderaas og Baldersvej.

Rækkehusene kan opføres enten som private lejeboliger eller ejerboliger der selvstændigt udmatrikuleres.

Bebyggelsesplanen er udformet således at hver bolig får et privat opholdsareal på 50-100 m². Ud over disse arealer anlægges centralt i området i nærlegeområde med småbørnslegepladser og i den sydlige del af området en kvarterlegeplads op mod Birkelunden.

Husene vil blive opført med røde teglsten og tagene vil blive dækket med moccifarvede betontagsten.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Dispositionsplanen	Lokalområdet er i dispositionsplanen udlagt til lav boligbebyggelse.
§ 15-rammer	Lokalplanområdet er i § 15-rammerne omfattet af bestemmelserne for område B33 (Klosterbanken-kvarteret). En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal bl.a. sikre: <u>at</u> området anvendes til boligformål, <u>at</u> bebyggelsesprocenten ved bebyggelse af et ubebygget område under et, excl. udlagte vejarealer, ikke fastsættes højere end 30, og ikke for hver enkelt ejendom fastsættes højere end 30, <u>at</u> bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage.
Tillæg til § 15-rammerne	Lokalplanen forudsætter en ændring af § 15-rammerne, idet bebyggelsesprocenten for området er beregnet til knapt 35, og idet bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom vil overstige 30. Endvidere vil nogle af husene blive opført i 2 etager.
Anden lokalplanlægning	Arealet syd for lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 30 - Børneinstitution ved Baldersvej. Institutionen er opført, og den nordligste del af området op mod lokalplan nr. 65 området er etableret som offentlig park.
Skole	Skolesøgende børn i området skal gå i Søndermarksskolen.
Varme	Lokalplanområdet er i de foreløbige varmeplaner udlagt til naturgasområde.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hensigten med lokalplanen er at fastlægge en bebyggelsesplan for 48 tæt-lave boliger på arealet nord for børneinstitutionen ved Baldersvej.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35 excl. adgangsveje og adgangsstier, og bebyggelsen må kun opføres inden for de angivne byggezoner jf. kortbilag A.

Boligområdet får adgang fra Sønderås. Fra adgangsvejen etableres 2 boligveje, der munder ud i fælles parkeringspladser. Der vil ikke være mulighed for parkering på egen grund.

§ 40-veje

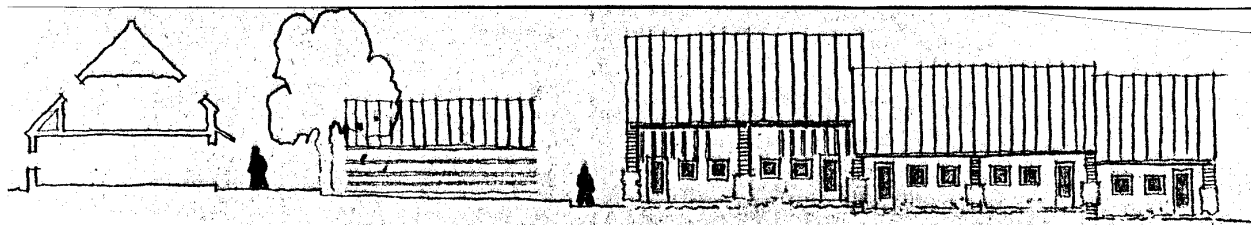
Vejene indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger i overensstemmelse med færdselslovens § 40.

Indkørselsvejen fra Sønderås udlægges som stillevej med højst tilladt hastighed på 30 km/t, mens de 2 sideveje udlægges til opholds- og legegader med en højst tilladt hastighed på 15 km/t.

Bebyggelsesplanen er udformet således, at hver bolig får et privat opholdsareal på 50-100 m². Ud over disse arealer anlægges centralt i området et nærlegeområde med 2 småbørnslegepladser, og i den sydlige del af området en kvarterlegeplads op mod Birkelunden og børneinstitutionen.

Terrænforholdet

Terrænet i området er kuperet med et markant fald fra vest mod øst. Bebyggelsesplanen er tilpasset dette forhold gennem en placering af byggezonerne langs kanten af området og 2 byggezoner placeret øst-vest midt i området. I de 2 sidste byggezoner er det hensigten at lade husene springe trinvis ned mod stamvejen som vist på skitsen.



BØLIG

TORV, PARKERING

BOLIGER

Husene vil blive opført som 1½ og 2 etages byggeri. Ydervægge skal være røde mursten, og tagene vil blive dækket med moccifarvede betontagsten.

Til hver bolig etableres et mindre redskabsrum.

I yderkanten af boligområdet anlægges små grusstier, således at samtlige boliger sikres en bagadgang til deres haver.

Beplantning

Der etableres beplantningsbælter langs nord-skel, østskel og i det sydvestlige skel. Parkeringspladser og opholdsarealer skal afgrænses af opstammede træer. De øvrige arealer skal udføres med græs og buske efter en samlet beplantningsplan, der skal godkendes af Slagelse kommune.

Såfremt området udstykkes i selvstændige parceller, skal der oprettes en fælles grundejerforening.

Lokalplanen angiver nogle rammer for grundejerforeningens virksomhed, men rammerne skal i givet fald præciseres i en særlig vedtægt.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

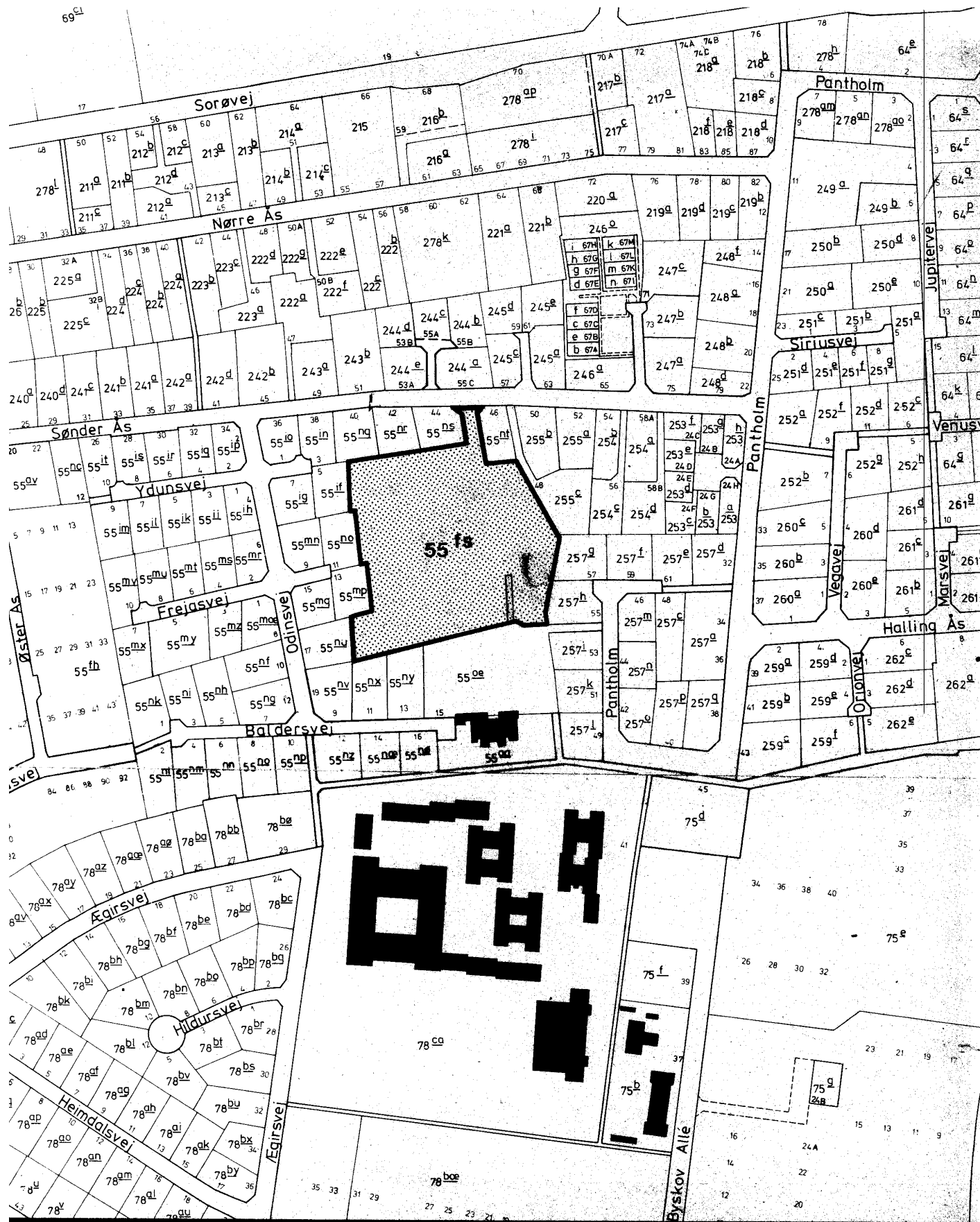
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges el-

ler 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.



LOKALPLAN NR. 65

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 rækkehusbebyggelse,
 - at fastlægge retningslinier for områdets udstykning.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr.nr. af Slagelse markjorder:
- 55fs, samt alle parceller der efter 1.3. 1983 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

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

§ 4 UDSYKNINGER

- 4.1 Området må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag A viste udstykningsplan.
- Byrådet kan dog tillade mindre skelforandringer.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til 5 m brede adgangsveje med en beliggenhed som vist på kortbilag A. Vejene skal udformes som stilleveje og lege- og opholdsveje i overensstemmelse med færdselslovens § 40.
- 5.2 Ved adgangsvejens tilslutning til Sønderås skal hjørner afskæres som vist på kortbilag A.
- 5.3 Der udlægges areal til adgangsstier med et befæstet areal på 2 m som vist på kortbilag A.
- 5.4 Der udlægges parkeringsareal som vist på kortbilag A, svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området under et excl. adgangsarealer må ikke overstige 35.
- 6.2 Boligbebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag A viste bebyggelsesplan.
- 6.3 Inden for parcellerne 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 § 10.4.
- 6.4 Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 6.5 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ydervægge skal opføres i røde teglsten.
- 7.2 Tage skal udføres af moccafårvede beton-tagsten.
- 7.3 Der må ikke etableres udvendige antenner.
- 7.4 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted jf. dog § 10.4.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der skal etableres opholdsarealer som vist på kortbilag A og B.
- 8.2 Langs områdets nordgrænse etableres et beplantningsbælte med 1-6 m bredde og langs østgrænsen et beplantningsbælte med 2 m bredde som vist på kortbilag A.
- 8.3 I områdets sydvestlige hjørne skal etableres en afskærmende beplantning som vist på kortbilag A.
- 8.4 Området må ikke terrænreguleres med mere end ± 1 m.
- 8.5 Parkeringspladserne og opholdsarealerne skal afgrænses af højstammede træer i princippet som vist på kortbilag B.
- 8.6 Hegn mellem parcellerne og friarealet skal udføres som levende hegn.
- 8.7 Fællesarealerne skal iøvrigt beplantes og befæstes efter en samlet plan godkendt af Slagelse kommune.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Hele bebyggelsen skal forsynes med et vandbåret anlæg eller luftvarmeanlæg, der lader sig ombygge til forsyning fra et fjernvarmenet eller naturgasnet.

- 9.2 Hele bebyggelsen skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.
- 9.3 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med kortbilag B.
- 9.4 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal de på kortbilag B viste legepladser være etableret.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

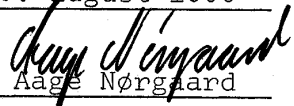
- 10.1 Såfremt området udmatrikuleres, skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af adgangsarealerne i området.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af beplantning, legeredskaber og andet inventar på § 40-vejarealerne.
- 10.4 Byrådet bemyndiger grundejerforeningen til at dispensere fra bestemmelserne i § 6.3 og 7.4.
- 10.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbigt vedtaget i Slagelse byråd i
henhold til § 21 i lov om kommuneplanen
den 11. april 1983

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i
henhold til lov om kommuneplanen
den 8. august 1983

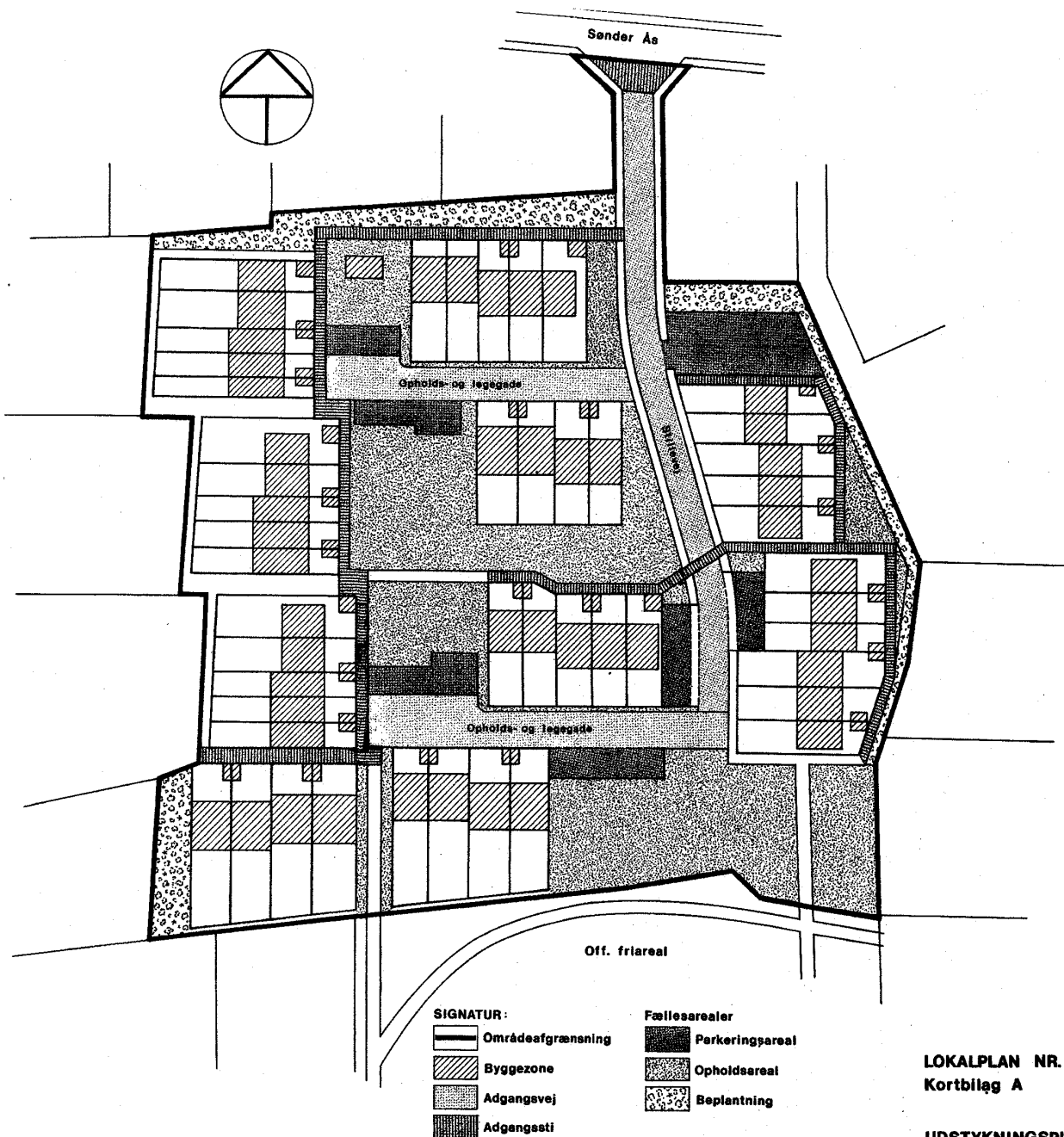
På byrådets vegne:


Aage Nørgaard

Indført i dagbogen for civilretten i
Slagelse, den 23. september 1983

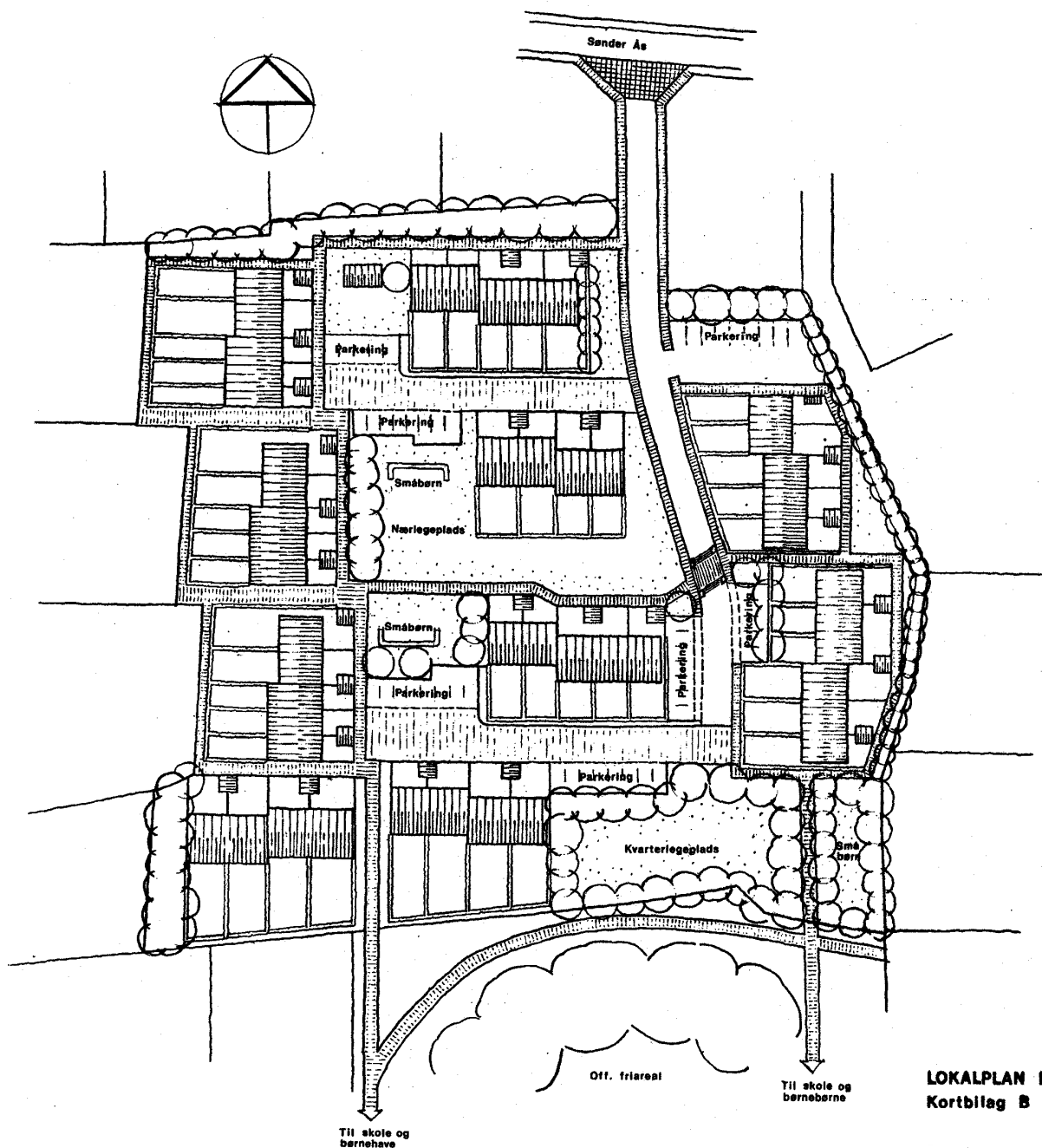
På civilrettens vegne:

B. Larsen



LOKALPLAN NR. 65
Kortbilæg A

UDSTYKNINGSPLAN



LOKALPLAN NR. 65
Kortbilag B

ILLUSTRATIONSPLAN