



# **SLAGELSE KOMMUNE**

## **LOKALPLAN NR 21**

**RÆKKEHUSBEBYGGELSE  
VED SØNDERMARKSVEJ**

LOKALPLAN NR. 21

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Udstykninger
5. Vej- og stiforhold
6. Bebyggelsens omfang og placering
7. Bebyggelsens ydre fremtræden
8. Ubebyggede arealer
9. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse
10. Grundejerforening
11. Deklaration
12. Vedtagelsespåtegning

Kortbilag A - matrikelkort

Kortbilag B - udstykningsplan

REDEGØRELSE TIL  
LOKALPLAN NR. 21

13. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning i området
14. Lokalplanens indhold
15. Lokalplanens retsvirkning

S L A G E L S E   K O M M U N E

L O K A L P L A N   N R.   2 1

R Æ K K E H U S B E B Y G G E L S E N

V E D   S Ø N D E R M A R K S V E J

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

At overføre en mindre del af det østlige område fra landzone til byzone,

at give mulighed for en begrænset udvidelse af rækkehusene i Skovsøparken.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr. af Slagelse markjorder:

Del af 263a, 263b, 263c, 263d, 263e, 263f, 263g, 263h,  
263i, 263k, 263l, 263m, 263n, 263o, 263p, 263q, 263r,  
263s, 263t, 263u, 263v, 263x, 263y, 263z, 263æ, 263ø,  
263aa, 263ab, 263ac, 263ad, 263ae, 263af, 263ag, 263ah,  
263ai, 263ak, 263al, 263am, 263an, 263ao, 263ap, 263aq,  
263ar, 263as, 263at, 263au, 263av, 263ax, 263ay, 263az,  
263æ, 263aø, 263ba, 263bb, 263bc, 263bd, 263be, 263bf,  
263bg, 263bh, 263bi, 263bk, 263bl, 263bm, 263bn, 263bo,  
263bp, 263bq, 263br, 263bs, 263bt, 263bu, 263bv, 263bx,  
263by, 263bz, 263bæ, 263bø, 263ca, 263cb, 263cc, 263cd,  
263ce, 263cf, 263cg, 263ch, 263ci, 263ck, 263cl, 263cm,

263cn, 263co, 263cp, 263cq, 263cr, 263cs, 263ct, 263cu, 263cv, 263cx, 263cy, 263cz, 263cæ, 263cø, 263da, og del af matr.nr. 18a Skovse Slagelse markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. februar 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de på kortbilag A med lodret skravering viste områder fra landzone til byzone.
- 2.3 Den øvrige del af lokalplanområdet er beliggende i byzone.
- 2.4 Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2 og 3, som vist på kortbilag B.

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område 1 og 2 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse.  
Område 3 udlægges til opholdsareal (park og legeplads).

### 4. UDSTYKNING

- 4.1 Område 1 må ikke yderligere udstykkes.
- 4.2 Område 2 må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag B viste udstykningsplan.
- 4.3 Område 3 må ikke udstykkes.

### 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til adgangsveje med en beliggenhed, som vist på kortbilag B.
- 5.2 Der udlægges areal til en hovedsti i en bredde på ca. 4 m, som vist på kortbilag B.
- 5.3 Ved adgangsvejenes tilslutning til Søndermarksvej og Byskovvej skal hjørnerne afskæres, som vist på kortbilag B.

- 5.4 Ved sidevejes tilslutning til Søndermarksvej og Byskovvej samt ved Søndermarksvejs tilslutning til Byskovvej skal der sikres oversigtsarealer svarende til  $q = 15 \times 60$  m.
- 5.5 I område 1 må parkering kun finde sted på de afmærkede parkeringspladser.
- 5.6 I område 2 må der på hver parcel indrettes carport eller holdeplads til 1 bil. Iøvrigt må parkering kun finde sted på de afmærkede parkeringspladser.
- 5.7 Ejere og brugere af parcellerne må ikke parkere lastvogne, busser eller campingvogne på områdets veje.
- 5.8 Til samtlige stier må kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
- 5.9 Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra skel, således som vist på kortbilag B.

Søndermarksvej	8 m
Byskovvej	5 m
Hovedstien	2,5 m.

Arealet mellem byggelinien og skellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 36 for lokalområdet som helhed excl. adgangsarealerne.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for område 1 må ikke overstige 47, excl. adgangsarealerne.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten for område 2 må ikke overstige 37, excl. adgangsarealerne.
- 6.4 Område 3 må ikke bebygges, jf. dog afsnit 6.7.
- 6.5 I område 1 må der mellem rækkehusenes eksisterende læmure etableres en udvidelse på højst  $15 \text{ m}^2$  i 1. etage frem til altanens afslutning. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse.

- 6.6 I område 2 må der på hver grund opføres et rækkehus og en carport, der må ikke opføres yderligere bebyggelse.
- 6.7 I område 3 må der, med byrådets særlige tilladelse opføres en mindre bygning til fælles formål for grundejerforeningen.
- 6.8 Der må ikke opføres de i bygningsreglementet kap. 13.1 stk. 1a nævnte småbygninger. (Drivhuse, legehuse og lignende småbygninger, der ikke er større end  $10 \text{ m}^2$ ), jf. dog afsnit 10.3.
- 6.9 I område 1 må bebyggelse højst opføres med 2 etager. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 6 m målt fra niveauplan.
- 6.10 I område 2 må bygninger kun opføres med 1 etage med udnyttet tagetage. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tagflade. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem  $40^\circ$  og  $50^\circ$ . Carportene skal udføres med flade tage.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, jf. dog afsnit 10.3.
- 7.2 Udvendige antenner må ikke etableres.
- 7.3 I område 1 skal facadepartier mod haven, ved fremrykning udføres af naturtræsbehandlet eller imprægneret træværk i sorte farver, jf. afsnit 6.5.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Område 3 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal til hele lokalplanområdet.
- 8.2 Langs Søndermarksvej skal der i en afstand 0,5 m fra vejskellet plantes en hæk. Der skal vedligeholdes således at den fremtræder ensartet og ubrudt.  
Hækken skal midlertidigt suppleres med et 1 m højt trådhegn, der opsættes i vejskellet.

- 8.3 Hegn må, i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn. Eventuelt suppleret med trådhegn.
- 8.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes Skovsøparkens fjernvarmeanlæg.
- 9.2 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

10. GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af alle lokalplanområdets fælles- og adgangsarealer.
- 10.3 Byrådet bemyndiger grundejerforeningen til at dispensere fra bestemmelserne i afsnit 6.8 og 7.1.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

11. DEKLARATION

- 11.1 Den af 14.2.1974 tinglyste deklARATION med senere tilføjelser, for område 1 og 2, fortrænges i det omfang den er uforenelig med lokalplanen, men er iøvrigt stadig opretholdt.

12. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbigt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 21 i lov om kommuneplaner, den 27. februar 1978


Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om kommuneplaner, den 12. juni 1978

På byrådets vegne: Aage Nørgaard

Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse den 23. juni 1978

På civilrettens vegne Vindel



 Landzone som overføres til byzone

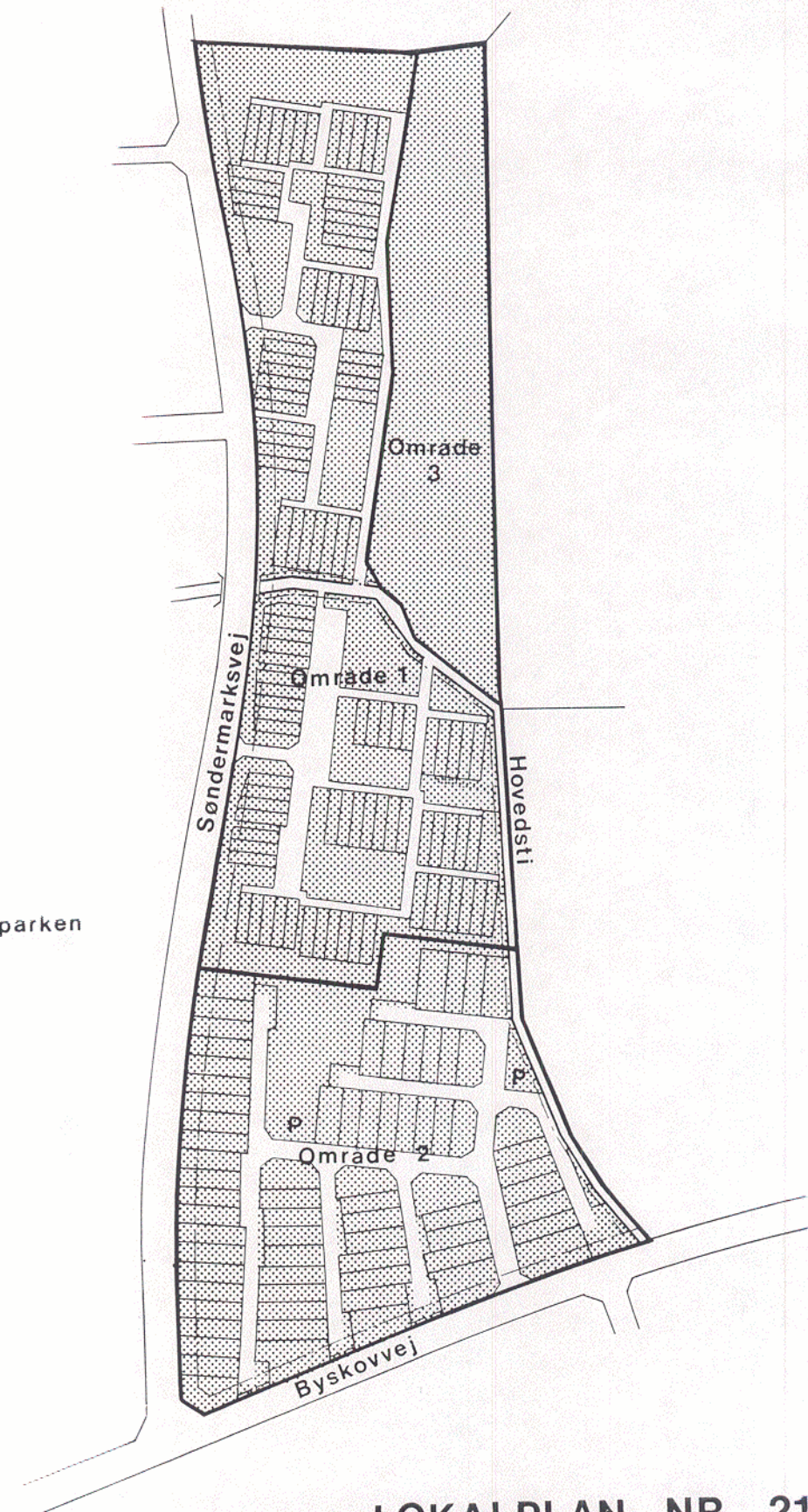
**MATRIKELKORT MED OMRÅDEBEGRÆNSNING**

**LOKALPLAN NR. 21  
Kortbilag A  
Mål 1:3000**





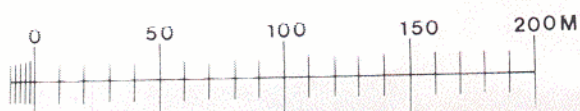
Byskovparken



LOKALPLAN NR. 21  
Kortbilag B

5610-78012

**UDSTYKNINGSPLAN**



SLAGELSE KOMMUNE  
REDEGØRELSE TIL  
LOKALPLAN NR. 21  
RÆKKEHUSBEBYGGELSE  
VED SØNDERMARKSVEJ

13. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING I KVARTERET

13.1 Slagelse dispositionsplan 1973 - 85.

Lokalplanområdet er i Slagelse dispositionsplan 1973 - 85 udlagt til lav boligbebyggelse.

13.2 § 15-rammen (midlertidige rammer for lokalplanlægning).

Lokalplanområdet er i § 15-rammen omfattet af bestemmelserne for område B 40 (Skovsøparken). Det hedder i disse bestemmelser:

at hele området skal ibrugtages til byformål i 1977-78,

at området skal anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg,

at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 36,

at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 2 etager,

at mindst 15% af området skal anvendes til opholdsareal

at vej- og stisystemet skal være adskilt.

13.3 Anden lokalplanlægning.

Samtidig med denne lokalplan, vil der blive udført lokalplaner både for det nordlige område (lokalplan nr. 20 Erhvervsområde ved Merkurvej) og for det sydlige område (lokalplan nr. 22 Parcelhusområde ved Byskovvej)

Disse lokalplaner vil sammen med denne lokalplan markere en foreløbig grænse for Slagelses byudvikling mod øst. På længere sigt, tidligst i midten af firserne, er det tanken at byudvikle de østlige områder omkring Kassebjerggård, ligeledes er det tanken at gennemføre Byskovvej til Sorøvej.

#### 13.4 Servitutter og deklARATIONER.

For lokalplanområdet er der i 1973 tinglyst en deklARATION. Denne deklARATIONs bestemmelser er stadig gældende, i det omfang de ikke er uforenelige med lokalplanen.

### 14. LOKALPLANENS INDHOLD

Hensigten med lokalplanen er, dels at samordne den eksisterende og den nye rækkehusbebyggelse og deres friareal, dels at overføre det 12.000 m<sup>2</sup> store friareal fra landzone til byzone.

Herudover opsamler lokalplanen en række nyere bestemmelser fra aftaler, deklARATIONER og § 15-rammer.

Lokalplanen fordeler således byggeretten mellem de enkelte områder.

For område 1 Skovsøparken fastsættes bebyggelsesprocenten til 47, dette betyder, at der på visse betingelser kan foretages en mindre udbygning mellem de eksisterende læmure f.eks. med en udvidelse af opholdsstuen eller en vinterhave på ca. 15 m<sup>2</sup>.

For område 2 fastsættes bebyggelsesprocenten til 37, dette betyder, at der på dette område ialt kan opføres 70 rækkehuse på 125 m<sup>2</sup>.

Område 3 skal i princippet udlægges, som ubebygget opholdsareal for hele rækkehusbebyggelsen. Det er dog tidligere aftalt med grundejerforeningen, at der skal kunne opføres en bygning til fælles brug for områdets beboere.

15. LOKALPLANENS RETSVIRKNING

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

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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



**SLAGELSE BY**