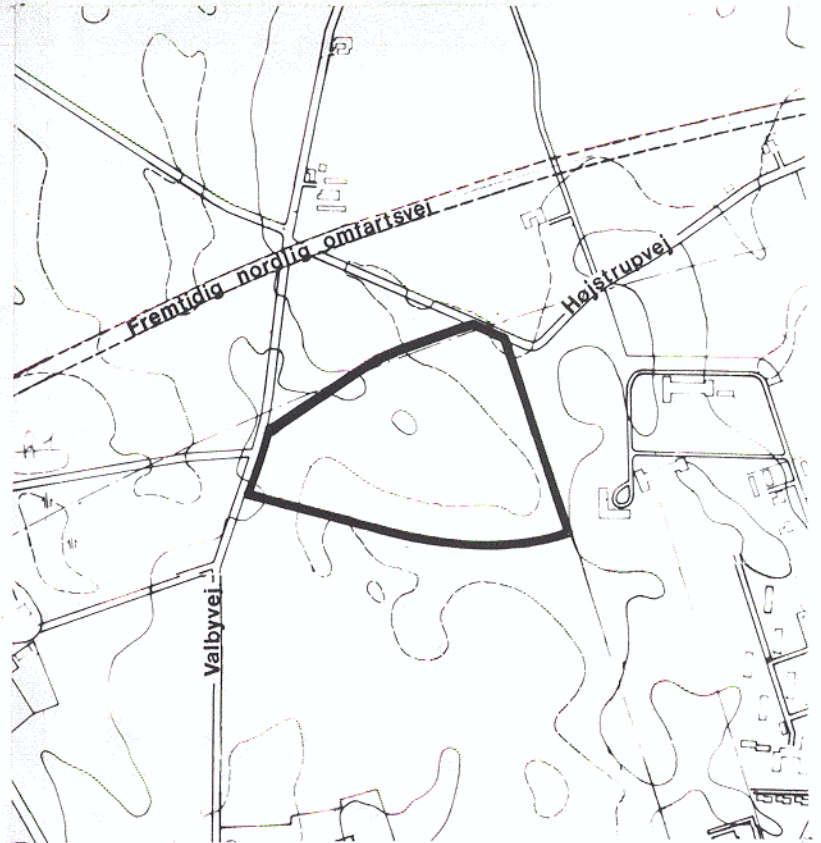




SLAGELSE KOMMUNE



LOKALPLAN NR 54

HAVEKOLONIEN
"NØRREVANG"
I NORDBYEN

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

TILVEJEBRINGELSE

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om kommuneplanlægning. 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 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 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.

LOKALPLAN NR. 54

HAVEKOLONIEN „NØRREVANG“
I NORDBYEN



INDHOLD

REDEGØRELSE

FORORD

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LOKALPLANENS INDHOLD

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLAN NR. 54

- § 1 LOKALPLANENS FORMÅL
- § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS
- § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE
- § 4 Udstykning
- § 5 VEJ- OG STIFORHOLD
- § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING
- § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN
- § 8 UBEBYGGEDE AREALER
- § 9 VEDTAGELSESPÅTEGNING

KORTBILAG A MATRIKELKORT

KORTBILAG B OMRÅDE OG ANVENDELSE

KORTBILAG C ILLUSTRATIONSPLAN

26 oktober 1981

REDEGØRELSE

FORORD

Kommuneplanloven

Efter kommuneplanloven, der trådte i kraft den 1. februar 1977, har kommunen pligt til at udarbejde en lokalplan før et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang. Meningen med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i planlægningen samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

En lokalplan fastlægger retningslinier for anvendelse af enkeltområder i kommunen (f.eks. hvilken slags bolig, der skal bygges).

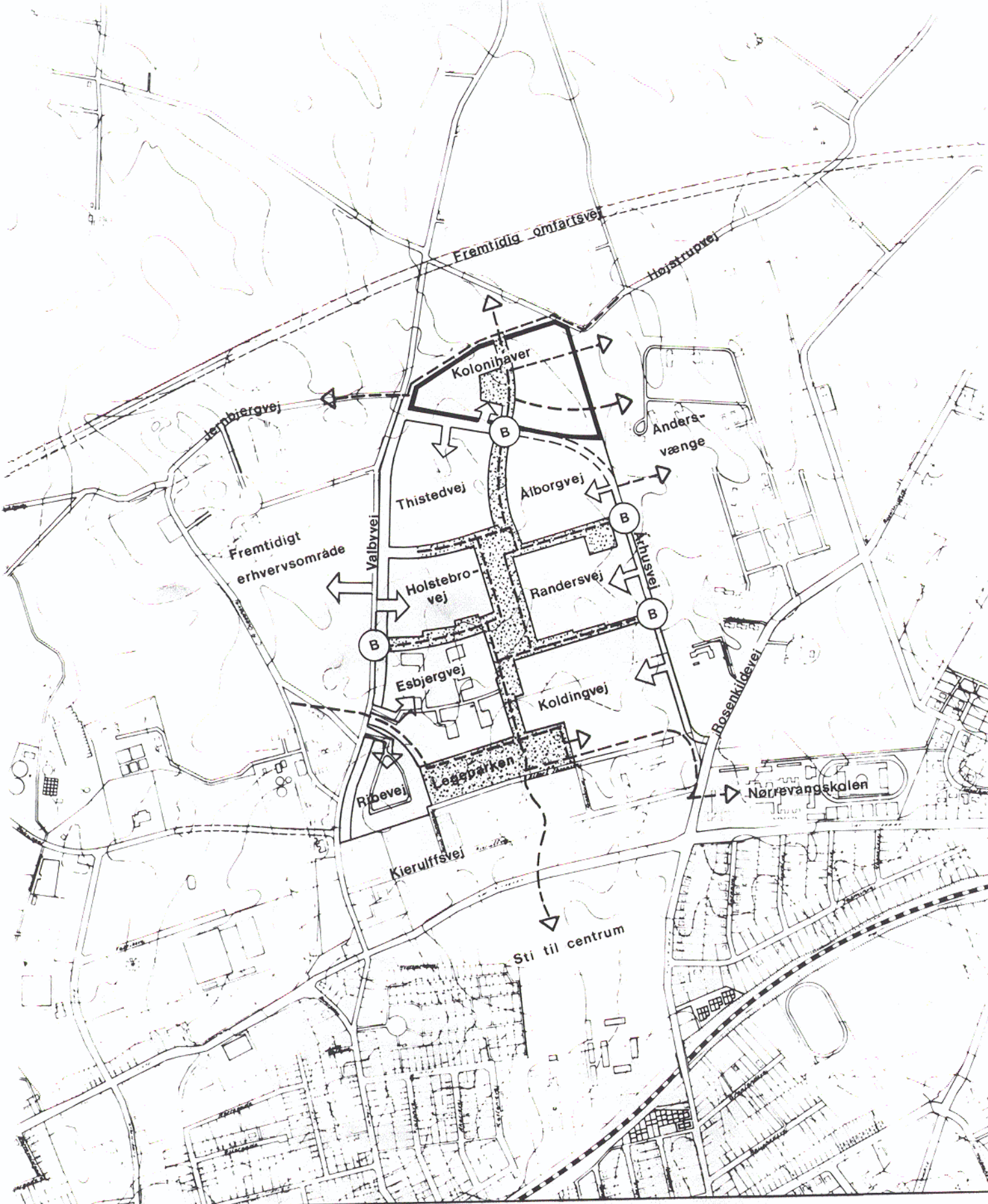
Inden byrådet endeligt kan vedtage en lokalplan skal denne fremlægges for borgerne, således at disse kan komme med kommentarer og ændringsforslag.

Lokalplan

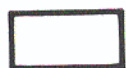

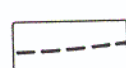

Denne lokalplan omfatter en samlet plan for 107 kolonihaver med tilhørende fællesanlæg i Slagelse Nordby.

Kolonihaverne opdeles ved hjælp af beplantningsbælter og stier i 13 grupper med fra 7 - 11 haver i hver gruppe. De enkelte grupper af haver har en fælles gruppeplads der kan indrettes til forskellige fælles formål af parcellerjerne.

Princippet har tidligere været anvendt i kolonihaveområdet ved Etterbjerg.



STRUKTURPLAN 1981
Mål 1:10 000

-  Lokalplanområde
-  Centralt grønt område
-  Stisystem
-  Busstop

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Dispositionsplan

Lokalplanområdet er i dispositionsplanen udlagt til lav boligbebyggelse.

§ 15-rammen

I forbindelse med udarbejdelse af § 15-rammen er områdets status ændret til kolonihaveformål, område K 6, med følgende rammebestemmelser:

- a) at området anvendes til kolonihaver,
- b) at grundstørrelsen ikke overstiger 400 m^2 ,
- c) at bebyggelsen på hver enkel grund ikke overstiger 35 m^2 .

Tillæg til
§ 15-rammen

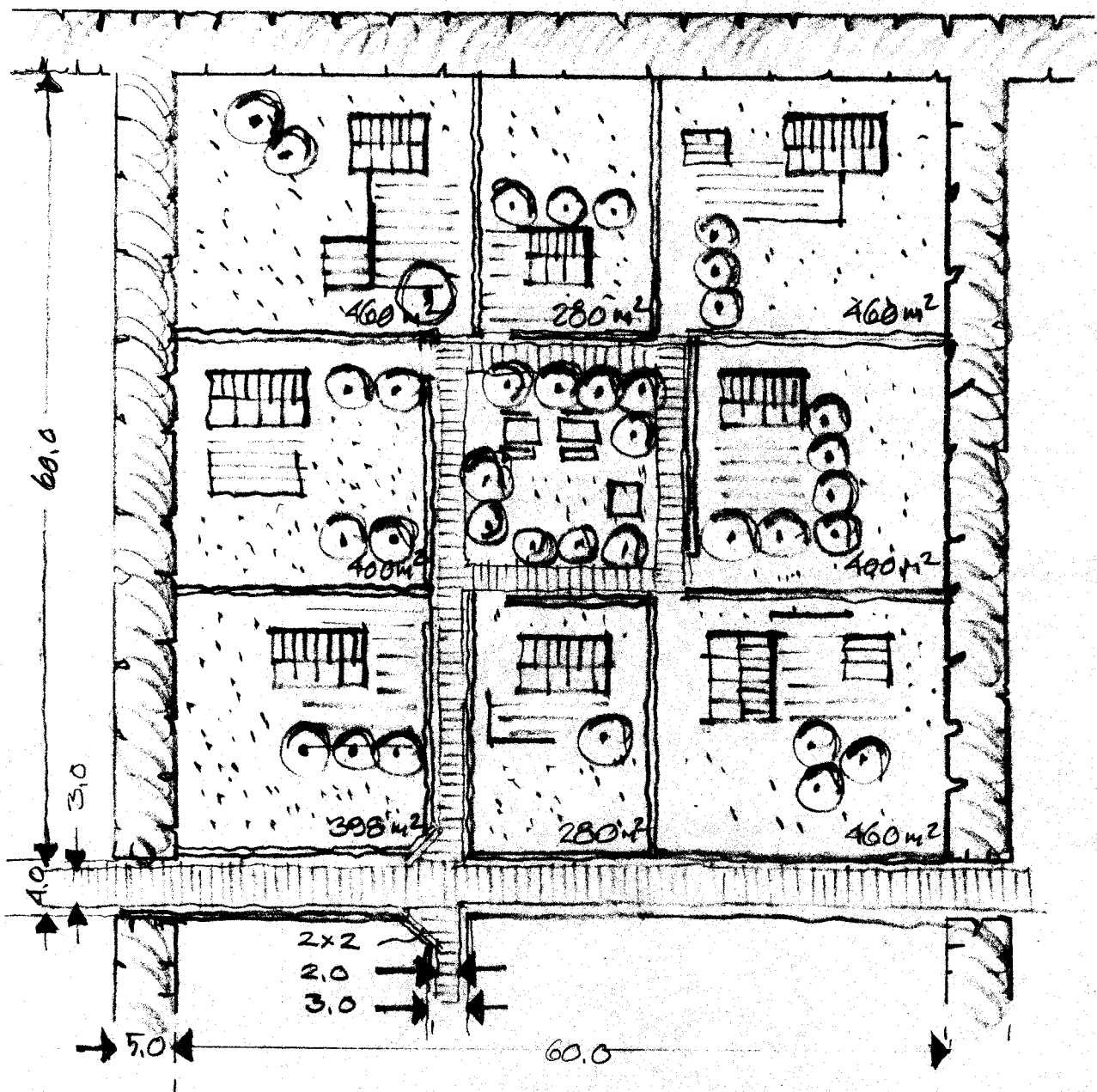
Lokalplanen forudsætter en mindre ændring af § 15-rammen, idet kolonihaveområdets afgrænsning mod syd ændres som følge af en anden hoveddisponering af boligområde B 45, jf. strukturplanen side 6. Endvidere bevarer Valbyvej i sit nuværende tracé, hvilket reducerer kolonihaveområdets areal.

Den nødvendige rammeændring, tillæg nr. 13 til Slagelse kommunes § 15-rammer, er anbragt bagest i lokalplanens redegørelse. Godkendelse gennemføres sideløbende med lokalplanproceduren.

Strukturplan

Den reviderede strukturplan for boligområderne og kolonihaveområdet fremgår af strukturplanen.

Grønningen der starter i den eksisterende legepark nord for Albert Ibsensvej ender i et større grønt område midt i kolonihaveområdet. Herfra vil der kunne etableres stiforbindelser til det åbne land f.eks.



**PRINCIPSKITSE AF
 HAVEGRUPPE**

ved anvendelse af de mindre kommuneveje Jernbjergvej og Højstrupvej.

Vejsystem

Kolonihaveområdet vejbetjenes fra den kommende Århusvej, der anlægges midlertidigt i stabilgrus i 4 meters bredde.

Stisystem

Langs kolonihaveområdets vest- og nordgrænse reserveres areal til en 3 m bred hovedsti som en fortsættelse af stien langs Valbyvej.

Midt i kolonihaveområdet etableres en hovedsti som en fortsættelse af det stisystem der skal forløbe i det grønne område mellem boligområderne.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter en samlet plan for 107 haveparceller med tilhørende fællesarealer på ialt 6,5 ha.

Haveparcellerne opdeles i 13 grupper med mellem 7 og 11 haver i hver gruppe. Den enkelte havegruppe er samlet omkring en fælles gruppeplads der kan indrettes til fælles formål som f.eks. legeplads, eller sportsplads.

Centralt i området etableres en større grønning, hvor der indenfor byggefeltet kan opføres fælleshus og toiletter for hele kolonihaveområdet.

Beplantning

Mod syd, vest og nord afgrænses området af 10 meter brede beplantningsbælter. Østgrænsen udgøres af den eksisterende beplantning på Andersvænge.

De enkelte havegrupper afgrænses iøvrigt af 5 meter brede beplantningsbælter, der understreger strukturen i opdelingen-

Hække

De enkelte haver skal hvor de ikke støder op til et beplantningsbælte afgrænses af hække der ikke må blive højere end 180 cm.

Parkering

Området betjenes af en samlet parkeringsplads med plads til ca. 65 biler svarende til godt en $\frac{1}{2}$ parkeringsplads pr. kolonihave. Pladsen placeres ud til Århusvej og omkranses af beplantningsbælter. På selve parkeringspladsen plantes opstammede træer, jf. kortbilag C.

Det vil ikke blive tilladt at parkere motorkøretøjer udenfor parkeringspladsen. Kørsel til de enkelte haver må kun finde sted i forbindelse med af- og pålæsning.

Stier

Hovedstierne indenfor området anlægges som 3 meter brede grusstier. Der kan eventuelt etableres stiforbindelse til parkanlægget på Andersvænge som vist på kortbilag B. Adgangsstierne til gruppepladserne og til haveparcellerne anlægges som 2 meter brede grusstier.

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 bestemmelser.

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. 54

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 udlægge arealer til kolonihaveformål
 - at fastlægge områdets opdeling i lo7 haveparceller og forskellige former for friarealer og
 - at overføre arealet fra landzone til byzone

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter del af matr.nr. 21a, Slagelse markjorder.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag A med skravering viste areal fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål. (kolonihaver)
- 3.2 Områdets stier og fællesarealer skal være offentligt tilgængelige.
- 3.3 De enkelte havelodder og bebyggelser herpå må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål.
- 3.4 Kolonihavehuse må ikke benyttes til varigt ophold.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Området må ikke udstykkes men forbliver som et matr.nr.
- 4.2 Området opdeles i 107 haveparceller og fællesarealer som vist på kortbilag B.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet vejforsynes fra Århusvej af en 5 m adgangsvej med 4 m grusbelægning.
- 5.2 Der udlægges areal til en fælles parkeringsplads i grus med plads til 0,5 bil pr. haveparcel, som vist på kortbilag C.
- På parkeringspladsen kan opstilles affaldscontainere efter aftale med Slagelse kommune.
- 5.3 Parkering må kun finde sted på den fælles parkeringsplads.
- 5.4 Møtorkørsel i områderne må kun undtagelsesvis finde sted.
- 5.5 Langs områdets vest- og nordgrænse udlægges areal til en 4 m bred hovedsti som vist på kortbilag B.
- Stien anlægges i en bredde af 3 m i stabil grus.
- 5.6 Inden for kolonihaveområdet udlægges areal til et system af 4 m bredde hovedstier som vist på kortbilag B.
- Stierne anlægges i en bredde af 3 m i stabil grus.
- 5.7 Adgangsstierne, der forbinder gruppepladserne med hovedstierne udlægges i en bredde på 3 m som vist på kortbilag B.
- Stien anlægges i en bredde af 2 m i stabil grus.

- 5.8 .Langs kanten af gruppepladserne anlægges 2 m brede grusstier i en afstand af 0,5 m fra haveparcellerne.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Inden for det på kortbilag B viste byggefelt kan opføres fælleshuse. Etagearealet må ikke overstige 200 m².
- 6.2 På hver haveparcel må opføres et kolonihavehus på max. 35 m², samt tilhørende udhuse og drivhuse på højst 10 m².
- 6.3 Alle bygninger, herunder også udhuse og drivhuse, skal holdes i en afstand af mindst 2 m fra skel.
- 6.4 Ingen bygning må opføres med mere end 1 etage.
- 6.5 Ingen bygning må opføres med en facadehøjde på mere end 2,7 m.
- 6.6 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 20° og 40°.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.2 Udvendige bygningsdele, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i naturtræ eller i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.
- Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre ydre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- 7.3 Udvendige antenner må ikke etableres.
- 7.4 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Langs områdets sydlige, vestlige og nordlige grænse etableres et 10 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag B.
- 8.2 Inden for området afgrænses havegrupperne af 5 m brede beplantningsbælter som vist på kortbilag B og C
- 8.3 Hvor de enkelte haveparceller ikke grænser op til beplantningsbælter skal der plantes hæk der ikke må få en større højde end 1,8 m.
- 8.4 Parkeringspladsen beplantes med højstammede træer, jf. kortbilag C.
- 8.5 Beplantningsbælter, hække og fælles friarealer skal iøvrigt etableres efter en samlet beplantningsplan udarbejdet af Slægelse kommune.
- 8.6 Gruppepladserne kan indrettes til forskellige fælles formål af de parcellere der har indgang fra pladsen.
- 8.7 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 9 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbigt vedtaget af Slægelse byråd i henhold til § 21 i lov om kommuneplaner, den 29.6.1981

Endeligt vedtaget af Slægelse byråd i henhold til § 27 i lov om kommuneplaner, den 26.10.1981

På byrådets vegne

Aage Nørsgaard
Aage Nørsgaard

Indført i dagbogen for civilretten i Slægelse, den 3.11.1981

På civilrettens vegne

H. Hvilson

Fredningslinie

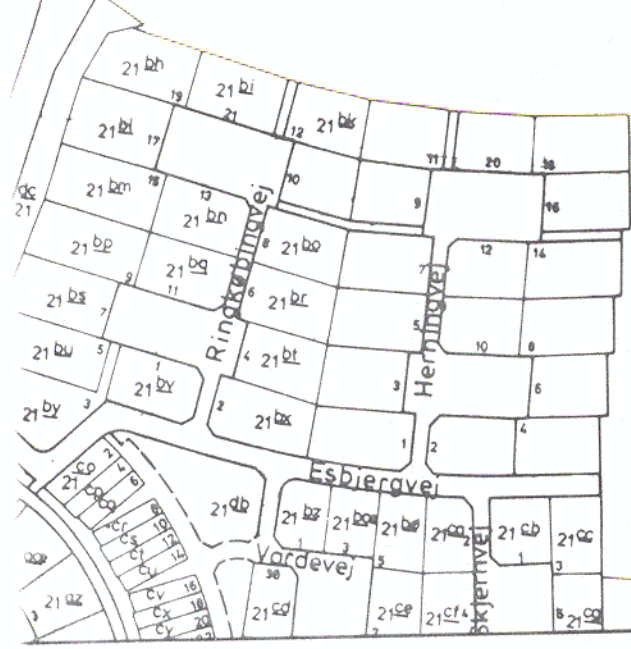
11^a, Li. Valby


Jernbjergvej

Valbyvej

21^a, Slagelse Markjorder

21^a



 Landzone der overføres til byzone

MATRIKELKORT MED
OMRÅDEAFGRÆNSNING

LOKALPLAN NR. 54
Kortbilag A
Mål 1:3000

Andersvænge

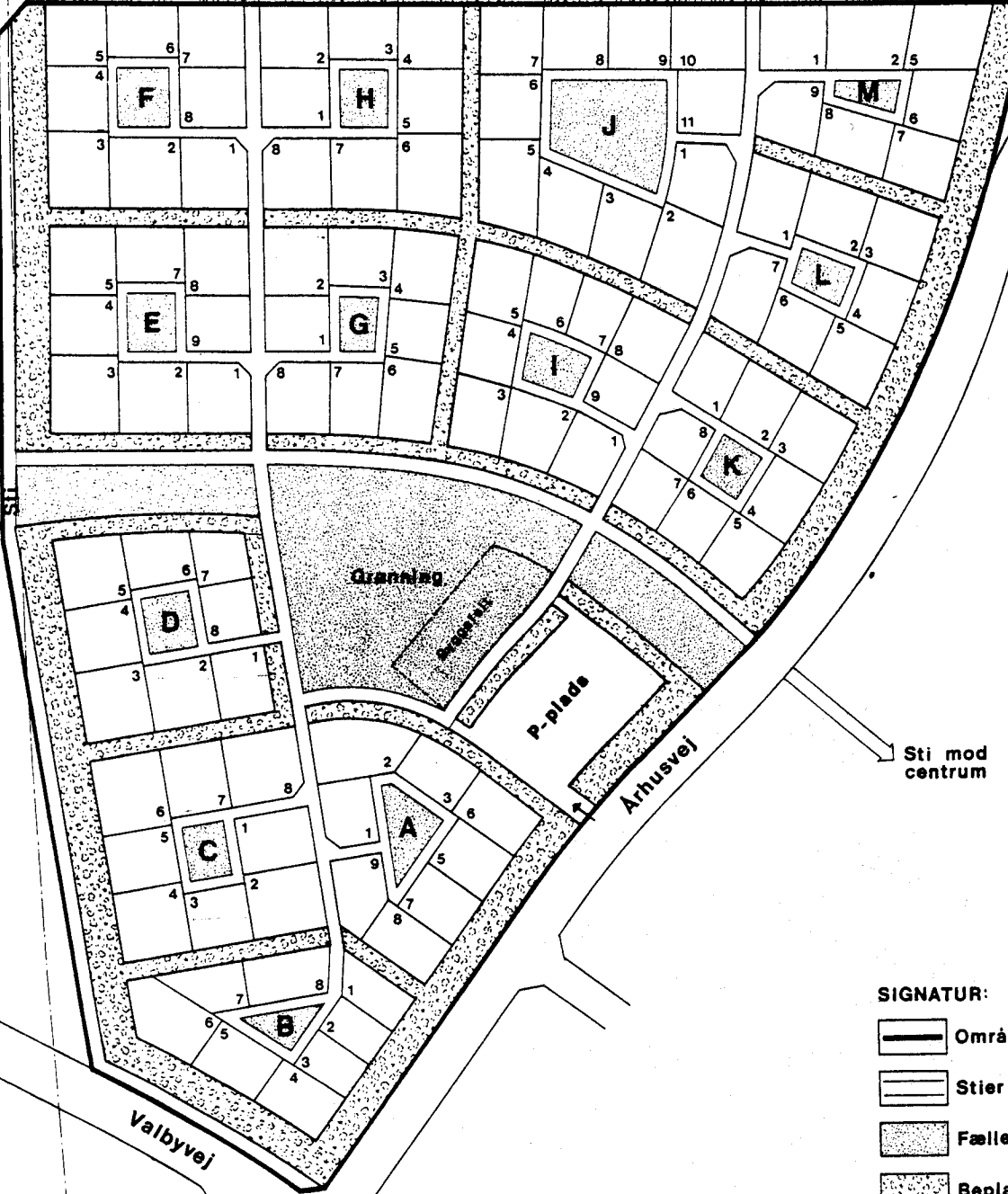
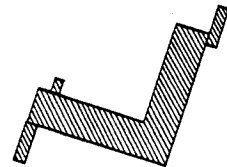
Evt. sti

Evt. sti

Ekst. beplantning

Fredningslinie

Strupvej








Sti mod centrum

Valbyvej

Jernbjergvej

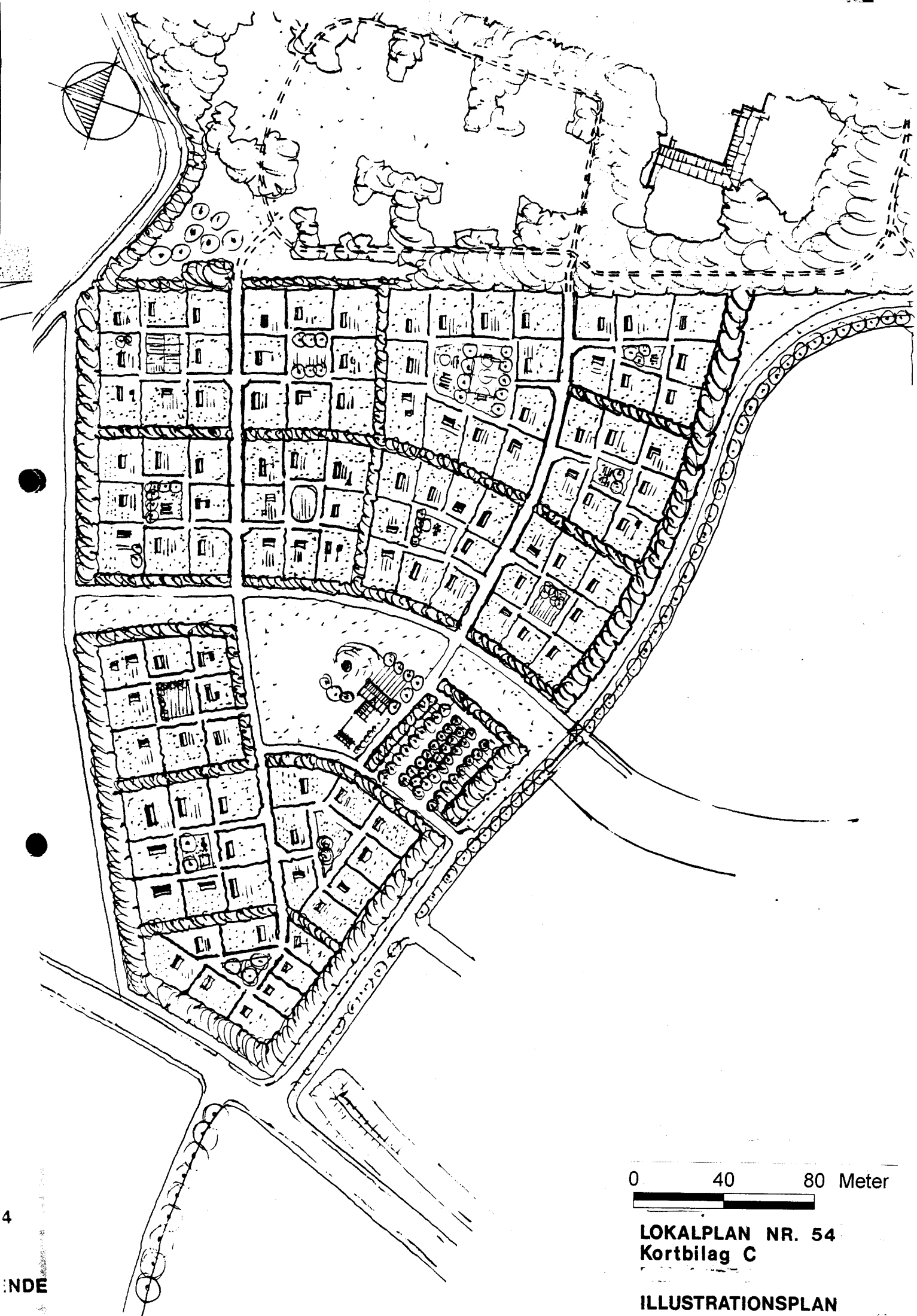
SIGNATUR:

-  Områdegrense
-  Stier
-  Fællesareal
-  Beplantningsbælte
-  Parkeringsareal

0 40 80 Meter

LOKALPLAN NR. 54
Kortbilag B

OMRÅDE OG ANVENDE



0 40 80 Meter

LOKALPLAN NR. 54
Kortbilag C

ILLUSTRATIONSPLAN

4

ENDE