

# LOKALPLAN NR. 1246

## BOLIGER PÅ FORDGRUNDEN SLAGELSE

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for en boligbebyggelse langs Smedegade og Rosenkildevej i op til 5 etager.

Bebyggelsen udformes som en randbebyggelse i forlængelse af Slagelses middelalderlige bymidte og udformes med korte facade-længder, der harmonerer med den varierede købstadsbebyggelse.

Der planlægges et gårdrum til ophold og leg. Parkering foregår på terræn og i parkeringskælder.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 25. juni 2021 til den 20. august 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 4 høringsvar. På baggrund af høringsvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Muligheden for at etablere tagterrasser er fjernet.
- Det er specificeret, hvor der må etableres en 5. etage, og at den skal rykkes min. 1,5 m tilbage fra facaden.
- Det er specificeret, at der ikke må etableres altaner mod Smedegade og Rosenkildevej.
- Der skal etableres espalier på dele af facaden mod Smedegade og Rosenkildevej.
- Den nordlige del af byggefeltet er forlænget mod vest.
- Muligheden for solceller på facaden er fjernet.





## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
OFFENTLIG HØRINGDET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	17
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	18
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1246.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	34
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	35
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	36
BILAG 4: SKYGGEDIAGRAMMER .....	37

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

### HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

#### Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

### Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

### Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



*Sådan ser området ud i dag (2021).*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.4 at udlægge areal til en udvidelse af Rosenkildevej.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

#### **Slagelse Bygrunde**

186a og 187a

samt alle parceller, der efter den 25. juni 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

**Ad 4.1**

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

*Med "i princippet" menes, at skelgrænsen kan flyttes nogle meter med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.*

**Ad 5.1**

*Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.*

## § 3 AREALANVENDELSE

---

**3.1 Anvendelse**

Området må kun anvendes til boligformål. Stueetagen kan dog anvendes til kontor erhverv.

## § 4 Udstykning

---

**4.1 Udstykning**

En del af området kan udstykkes til udvidelse af krydset Rosenkildevej/Smedegade, i princippet som vist på kortbilag 2. Området må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

**5.1 Vejadgang**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Smedegade som vist i princippet på kortbilag 2.

**5.2 Vejadgang, matr. nr. 187c**

Vejadgang til matr. nr. 187c skal ske fra lokalplanområdet som vist i princippet på kortbilag 2.

**5.3 Veje**

Adgangsvejen udlægges i en bredde af 5 m med et befæstet areal på 5 m.

**5.4 Reserveret vejareal**

Der reserveres areal til en udvidelse af krydset mellem Rosenkildevej, Smedegade og Parkvej som vist på kortbilag 2. Indtil vejudvidelsen bliver etableret, skal området fremstå med fliser eller belægningssten eller beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning.

**Ad 5.7**

Med udvidelsen af krydset mellem Rosenkildevvej, Smedegade og Parkvej vil fortovet følge den nye skelgrænse.

**Ad 5.8**

Med muligheden for at henlægge parkeringspladser menes, at der skal reserveres areal til det angivne antal parkeringspladser, men at en del af pladserne kan henlægges som grønne arealer indtil, der er behov for dem. Når behovet opstår, skal de udlagte parkeringspladser etableres. Det er alene Slagelse Kommune, der afgør, om der er behov for de ekstra parkeringspladser i tilknytning til bebyggelsen. Parkeringspladserne skal etableres på ejers regning.

**5.5 Tilgængelighed**

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

**STIER****5.6 Stier og fortove**

Adgang til bebyggelse skal ske via stier/fortove.

**5.7 Fortov**

Der skal etableres et fortov langs bebyggelsen som vist på kortbilag 2.

**PARKERING****5.8 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist i princippet på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende normer for parkeringspladser:

- 1,2 P-pladser pr. etagebolig med mulighed for at henlægge 0,4 heraf som grønne områder i etableringsfasen,
- 1,0 pr. 50 m<sup>2</sup> kontor og administration

De henlagte parkeringspladser skal senest etableres, når Slagelse Kommune kræver det.

**5.9 Cykelparkering**

Der skal etableres cykelparkering i området udlagt til fælles friareal på kortbilag 2.

**5.10 Parkering ved handicapforhold**

Ved udformningen af parkeringspladser skal 5 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 3 handicapparkeringspladser have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt. Maks. 2 af parkeringspladserne kan etableres i parkeringskælderen.

**5.11 Handicapforhold**

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

**BEFÆSTELSE****5.12 Befæstelse, veje**

Veje skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt.

**5.13 Befæstelse, stier og fortov**

Stier og fortove skal befæstes med følgende materiale: Belægningssten eller fliser.

**5.14 Befæstelse, parkeringsarealer**

Parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt eller belægningssten.

**§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

---

**6.1 Ledninger, kabler mv.**

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

**6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning**

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

**6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning**

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

**6.4 Antenner**

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

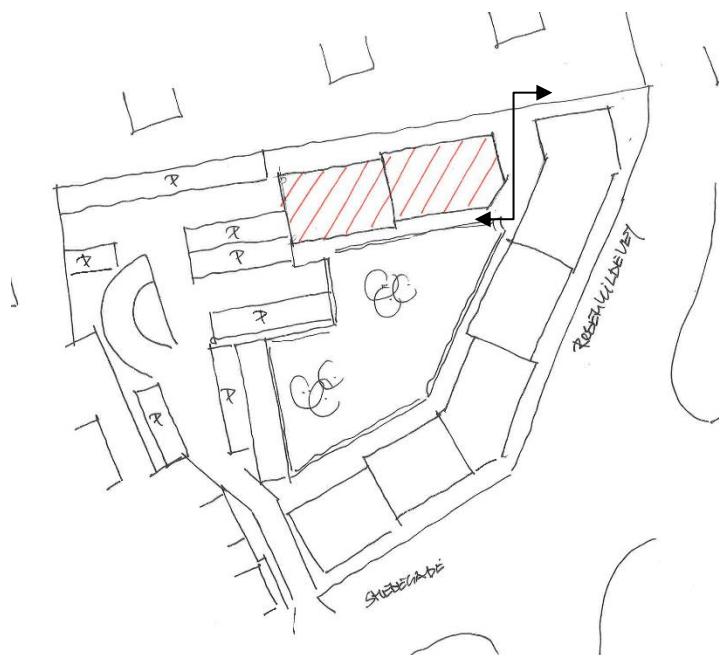


**Ad 6.5**

Lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret. Det anbefales at skille spildevand og regnvand i to ledninger i forhold til en fremtidig separatkloakering.

**Ad 7.1**

Bebyggelse langs Rosenkildevej og Smedegade skal etableres som en samlet randbebyggelse. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en åbning i den nordlige del af bebyggelsen, så længe det fælles gårdrum stadig kan overholde de vejledende støjgrænser.


**6.5 Kloakering**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det eksisterende kloaknet. Tilslutningen skal etableres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

### PLACERING

**7.1 Byggefelt**

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen skal etableres som en samlet randbebyggelse langs Smedegade og Rosenkildevej, der skærmer det fælles friareal mod støj.

**Ad 7.4**

*Etagearealet er udregnet på baggrund af en bebyggelsesprocent på 100 i forhold til hele lokalplanområdet.*

**Ad 7.5**

*Bebyggelsen skal hovedsagelig etableres i 4 etager. Der må enkelte steder etableres en 5. etage med udtryk som en penthouse-lejlighed. Med "i princippet" menes, at placeringerne af 5. etage kan justeres nogle meter, så de kan placeres i overensstemmelse med de påtænkte delbygninger specificeret i § 8.2.*

**7.2 Mindre, sekundære bygninger**

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> må opføres uden for byggefeltet. Disse bygninger må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej og nærmere end 2,5 m fra øvrige skel. Mindre sekundære bygninger må ikke opføres nærmere end 5 m fra øvrige bygninger.

**7.3 Bygningsfremspring**

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbage-/fremrykkes op til 2 m fra bygningsfacaden.

**OMFANG****7.4 Rummelighed**

Det samlede etageareal må ikke overstige 8.350 m<sup>2</sup>.

**7.5 Etager**

Maks. etageantal er vist i princippet på kortbilag 2.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Ad 8.1

Jordfarveskalaen. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

### FARVER

#### 8.1 Farver

Facadernes farver skal holdes inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne.

Træbeklædning skal fremstå i brune eller mørke nuancer fra jordfarveskalaen eller i sort eller i træets naturlige farve.

**Ad 8.2**


Visualisering af skift i facadeudtryk og spring i facaden, hvor de enkelte delbygninger frem- og tilbagerykkes i forhold til hinanden.



Den nye boligbebyggelse skal ligesom den øvrige randbebyggelse i Slagelse bymidte gives et udtryk af sammenbyggede bygninger. Billedet viser nabobebyggelse mod vest.

**Ad 8.3**

Espalieret skal bidrage til at skabe et grønt udtryk mod Smedegadeparken og Sct. Mikkels Kirkegård.

**FACADER**
**8.2 Facader**

Facader skal udføres som teglsten eller skiffer og fremstå som blank mur.

Bebyggelsen skal opdeles i min. 7 mindre delbygninger som vist i princippet på kortbilag 3, hvor bebyggelsen er opdelt i 8 delbygninger. Hver delbygning skal fungere som et selvstændigt boligkompleks med egen indgang. En delbygning må maks. have en facadelængde på 25 m. Alle delbygninger langs Smedegade og Rosenkildevej skal være sammenbyggede for at skærme opholdsarealet mod støj.

Delbygningerne skal fremstå med forskellige facader, der giver delbygningerne karakter af sammenbyggede bygninger, som det ses i Slagelse Bymidte.

Bebyggelsen skal fremstå med min. 3 forskellige facadeudtryk, som delbygningerne kan udføres med. De forskellige facadeudtryk skal minimum bestå af et skift i farvenuance for den sten som murværket er udført med samt et skift af vinduerne og dørenes udformning.

Der skal etableres adgang til hver enkelt delbygning fra både gadeplan og fælles friareal.

Bebyggelsen skal indeholde spring i facaden som illustreret på kortbilag 3.

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i træ.

**8.3 Espalier**

Der skal etableres espalier på dele af facaden mod Smedegade og Rosenkildevej.

**Ad 8.4**


*Eksempel på bebyggelse hvor øverste etage er trukket tilbage fra facaden på nedenstående etager.*

**Ad 8.6**

*Mindre dele af facaden kan f.eks. pudses/filtzes eller beklædes med træ eller metal.*

**8.4 Penthouselejlighed**

Boliger på 5. etage skal trækkes min. 1,5 m tilbage fra facaden på nedenstående etager, så etagen får et udtryk som en penthouselejlighed.

Der må ikke etableres altaner/udendørs opholdsrum ud for den 5. etage mod Smedegade og Rosenkildevej. Der må gerne etableres altaner/udendørs opholdsrum ud mod det fælles friareal og mod boligbebyggelsen ved Klokkestøbergade.

**8.5 Altaner**

Der må ikke etableres altaner ud mod Smedegade og Rosenkildevej.

**8.6 Mindre bygningsdele**

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 10 % af facaden pr. delbygning) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

**8.7 Ventilationsafkast**

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

Øvrige tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningernes volumen.

Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.



**Ad 8.9**

*Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og kan tilbageholde regnvand.*

**TAGE****8.8 Tagform**

Tage skal udføres som flade tage. Tage må kun udføres med varierende hældning, såfremt særlige energiforhold begrundet det og maks. med en hældning på 5°.

**8.9 Tagmaterialer**

Tage kan etableres som sedumtage/grønne tage.

Der må ikke etableres tagterrasser.

**8.10 Solceller**

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**SKILTE****8.11 Skilte, boligbebyggelse**

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

**8.12 Skilte, kontorhverv**

Firmaskilte må kun etableres på muren ved indgangspartiet. Skiltet skal tilpasses bygningens arkitektur og fremstå diskret. Der må kun skiltes for virksomheder, der har kontor i bebyggelsen.

**VINDUER****8.13 Vinduer**

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, aluminium eller som en kombination af disse.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### Ad 9.1

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist

### Ad 9.2

Der skal etableres hegn i skel, der afgrænser lokalplanområdets parkeringsplads. Hegnet kan etableres som et lavt hegn.

### Ad 9.3

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.

### BEPLANTNING

#### 9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

### HEGN

#### 9.2 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

Der skal etableres hegn i skel som vist på kortbilag 2. Hegnet skal have en højde på min. 80 cm og maks. 180 cm.

### TERRÆNREGULERING

#### 9.3 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

#### 9.4 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

**Ad 9.6**

*Gadearealet opstår ved, at de enkelte delbygninger frem- og tilbagegrykkes i forhold til hinanden for at skabe spring i facaden, jf. § 8.2.*

**Ad 9.8**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.*

**Ad 9.10**

*Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.*

**OPHOLDSAREALER****9.5 Fælles friareal**

Der udlægges ét fælles friareal for hele lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.

**9.6 Gadeareal**

Arealet mellem bebyggelsen og fortov langs Smedegade/Rosenkildevej som vist på kortbilag 2 skal etableres med chaussésten. Der må placeres bænke på gadearealet. Der må etableres bede i tilknytning til espalier.

**9.7 Oplag forbudt**

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.8 Renovation**

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

**9.9 Renovation, placering**

Renovation skal placeres som vist på kortbilag 2.

**9.10 Fælles friareal, inventar**

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) i friarealet, angivet på kortbilag 2, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

**9.11 Fællesarealer, legeplads og ophold**

Der skal på fællesarealet anlægges en legeplads med legeredskaber. Legepladsen skal anlægges med et areal på min. 50 m<sup>2</sup>.

Der skal etableres opholdszoner med borde og bænke i fællesarealet.

#### **Ad 9.12**

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

#### **Ad 9.14**

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner, sedumtage eller andre LAR-løsninger.

#### **Generel kommentar**

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

#### **9.12 Lyskilder**

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

#### **9.13 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder i gårdrummet skal etableres som pullerter med en maksimal højde på 1 m. Der må etableres lyskilder på facader i stueetagen.

Det skal sikres, at lyskegler er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

#### **9.14 Regnvand**

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak. Regnvand må ikke nedsives.

## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

#### **10.1 Kloakering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloaksystem.

#### **10.2 Støj**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sikret den nødvendige støjbekyttelse af randbebyggelsen langs Smedegade og Rosenkildevej i form af lydrunder og udluftningsvinduer.

#### **10.3 Vejadgang**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

**10.4 Regnvand**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand.

**10.5 Fælles friareal**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det fælles friareal med beplantning, opholdsudstyr, lys og legeplads er etableret.

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

**11.1 Medlemspligt**

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

**11.2 Opgaver**

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

**11.3 Vedtægter**

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

**11.4 Pligt**

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

**11.5 Oprettelse**

Grundejerforeningen skal oprettes, hvis der etableres ejerlejligheder.



## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 12.1 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan 173, Erhvervsområde - Ford

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1246 ophæves lokalplan 173, Erhvervsområde - Ford, tinglyst 8. marts 1994, i sin helhed.

### SERVITUTTER

#### 12.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter udover Lokalplan 173, jf. § 12.1.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykses, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

#### Ad 13.1

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.*

*Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.*

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere*

*fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.*

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1246

---

Lokalplan 1246 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 21. juni 2021.

Lokalplan 1246 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. april 2022.

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

---

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

---

### HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

#### **Lokalplanforslaget**

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

#### **Den endelige lokalplan**

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

---

### LOKALPLAN 1246's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### **Baggrund**

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for en ny boligbebyggelse på den gamle Fordgrund, beliggende på hjørnet af Smedegade og Rosenkildevej.

Hjørnegrunden har været anvendt til forhandling af Fordbiler siden 1920'erne, og har også tidligere huset en benzintank.



*Eksisterende parkeringskælder som bevares.*



*Illustration af bebyggelse og gårdrum.*

Lokalplanområdet er i Lokalplan 160 fra 1994 udpeget som et område hvor der med fordel kan etableres en randbebyggelse, for at fuldende Slagelse Bymidte.

I forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen vil hele den eksisterende bebyggelse med udstillingsbygninger og værksteder blive nedrevet. Den eksisterende parkeringskælder med 44 pladser bevares.

### **Formål**

Lokalplanen har til formål, at fastlægge en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til boligformål. Samtidig fastlægger lokalplanen en række bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal sikre en høj arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanområdet ligger centralt i kanten af Slagelse bymidte. En ny boligbebyggelse vil understøtte bymidten og skabe grundlag for en arkitektonisk fornyelse.

Som en del af lokalplanen udlægges der areal til en udvidelse af Rosenkildevej.

### **Indhold**

Bebyggelsen skal opføres som en randbebyggelse langs Smedegade og Rosenkildevej.

Fuldt udbygget vil området omfatte ca. 8.000 m<sup>2</sup> boligareal svarende til ca. 85 boliger afhængig af størrelse. Stueetagen kan dog også anvendes til kontorerhverv.

Bag randbebyggelsen etableres et attraktivt gårdrum med fælles opholdsarealer og legeplads til hele bebyggelsen.

Randbebyggelsen kan opføres i op til 4 etager med et antal penthouselejligheder som en 5. etage. Bygningerne skal opføres med mindre forskydninger i gadelinjen og i et varieret farvevalg. Samtidig skal der være en variation i døre og vinduesformater, der understøtter en karakter af enkelthuse i en gadelinje.

Husene skal opføres med flade tage med mulighed for etablering af solfangere og indretning af mindre afgrænsede opholdsarealer.

Bygningerne skal opføres i teglsten eller skiffer. Mindre dele af facaderne kan opføres i andre materialer for at give et mere varieret facadeudtryk.





Illustration af fælles friareal.

Mod det indre gårdrum kan der etableres attraktive altaner orienteret mod syd og vest.

Bag randbebyggelsen skal der anlægges et fælles opholdsareal til hele bebyggelsen. Området skal indrettes med små velindrettede solorienterede opholdskroge og en legeplads. Langs bebyggelsen etableres et belagt areal, der giver adgang til de enkelte opgange. De fælles opholdsarealer suppleres med private altaner.

Området vejbetjenes fra Smedegade. Vejen fører frem til et fælles parkeringsanlæg med parkeringskælder.

Umiddelbart efter indkørslen skal der etableres en bygning til cykelparkering og rum til affaldshåndtering.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2021

#### Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for boligudvikling.

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1B12, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1B12

Rammenavn: Boliger på Ford-grunden

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv

Zonestatus: Byzone

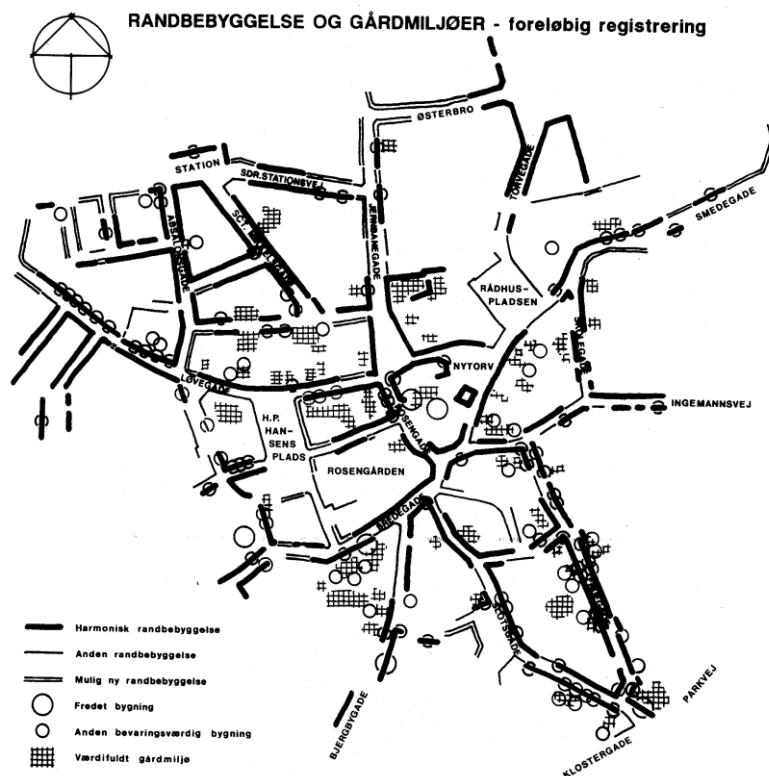
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal: 5

Øvrige bestemmelser: Der må kun etableres erhverv i form af kontorerhverv.

Lokalplan 1146 er i overensstemmelse hermed.



I Lokalplan 160 er Fordgrunden udpeget som et område, hvor randbebyggelsen bør suppleres. Lokalplanområdet omfatter den østligste del af Smedegade, som er vist på kortet.

## Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 160 og Lokalplan 173.

Lokalplan 160 er en rammelokalplan for Slagelse Bymidte. Lokalplanen har til formål at sikre, at ny bebyggelse udformes således, at der i forbindelse med bygningernes omgivelser opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning, dette både i forhold til placering, udformning og materialevalg. Med lokalplanen ønskes at bevare købstadens udtryk med det krogede middelalderlige vejnet, de relativt korte facadelængder og en harmonisk sammenhængende, men dog varieret randbebyggelse. I lokalplanen udpeges Fordgrunden som et område, hvor randbebyggelsen bør suppleres, enten fordi den ikke findes, eller fordi den nuværende bebyggelse bør udskiftes, f.eks. som følge af vejudvidelser.

Byrådet ønsker med lokalplanen at skærpe de arkitektoniske bestemmelser for Slagelse bymidte. Bestemmelserne har til formål at øge kvaliteten af bymiljøet. Omvendt må det understreges, at der stadig skal være plads til nye idéer, fantasi og en mangfoldighed af løsninger

Lokalplan 173 fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål. Lokalplan 173 er i strid med lokalplanlægningen til boligområde, hvorfor lokalplanen ophæves med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 1246.

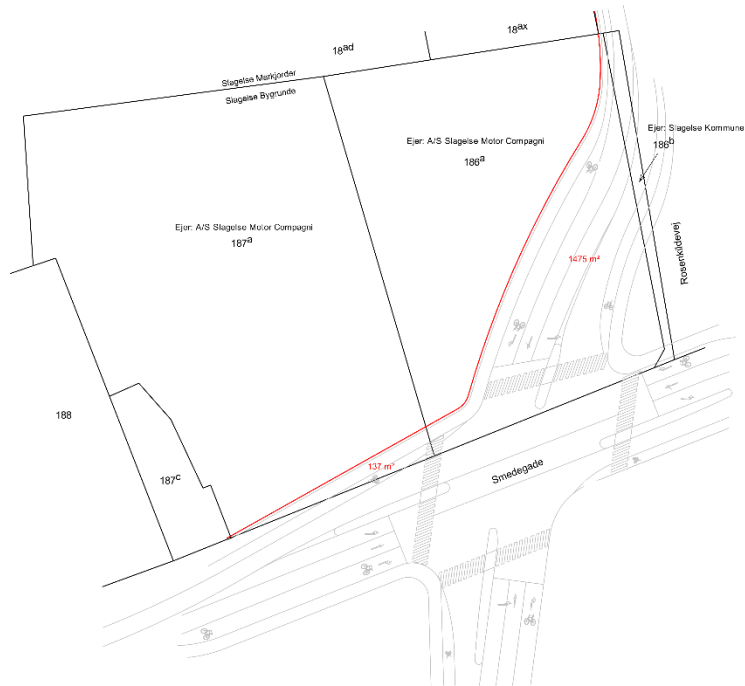
## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

## EKSISTERENDE FORHOLD



Kortet viser den planlagte udformning af et nyt veikryds mellem Smedegade, Rosenkildevej og Parkvej.

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet har indtil for nyligt været anvendt til autoværksted og bilforhandler. Området indeholder en lang række bygninger i én etage, som er sammenbyggede. Lokalplanområdet fremstår sammensat med mange forskellige bygningsudtryk. Alle eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet planlægges nedrevet.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Slagelse bymidte, som er karakteriseret af sit krogede middelalderlige vejnet, relativt korte facadelængder og en harmonisk sammenhængende, men dog varieret randbebyggelse. Med udviklingen af Fordgrunden til boliger fuldendes randbebyggelsen langs Smedegade inden for bymidtens afgrænsning.

Nord for lokalplanområdet ligger et eksisterende etageboligkompleks i to etager og øst for lokalplanområdet ligger et blandet boligområde med hovedsagelig enfamiliehus i 1-2 plan. Der er udarbejdet skyggediagrammer i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen. Skyggediagrammerne kan ses på kortbilag 4.

### Trafikale forhold

Der planlægges en frastykning af en del af lokalplanområdet til udbygning af veikrydset mellem Smedegade, Rosenkildevej og Parkvej for at forbedre trafikikkerheden i krydset.

Lokalplanområdet har i dag 3 vejadgange fra Smedegade. Med lokalplanlægningen bibeholdes kun den vestlige vejadgang, hvilket vurderes at øge trafikikkerheden på Smedegade. Der skal sikres gode oversigtsforhold ved den planlagte vejadgang. Der skal etableres en venstresvingsbane af hensyn til fremkommeligheden i krydset og trafikikkerheden.

### Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger under 1,5 km fra Slagelse Station. Fra Smedegade er der busforbindelse til Slagelse Station og Korsør.

Med det øgede antal beboere i området kan der være fordele ved at flytte stoppestedet for bus 901 hen til det nye boligområde. Med en ny placering kommer stoppestedet og dermed adgangen til kollektiv transport tættere på det kommende befolkningsmæssige tyngdepunkt i området. Derudover er der bedre mulighed for, at få plads til ordentlige venteforhold med læskærm end den nuværende placering.

### **Skoler og institutioner**

Lokalplanområdet ligger under 1 km fra Nymarksskolen og kun 300 m fra nærmeste daginstitution. Fra lokalplanområdet er der 500 m til nærmeste aktivitetscenter for ældre.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet ligger i et forholdsvis grønt område af byen. Overfor lokalplanområdet ligger Smedegadeparken og Sct. Mikkels Kirkegård, som fører ned imod Slagelse Lystanlæg og stadion.

Med lokalplanen planlægges et grønt friareal for beboerne. Udnyttelse af den eksisterende parkeringskælder giver mulighed for en øget udnyttelse af grundarealet.

### **Servitutter**

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 186a og 187a, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 8. marts 1994

Titel: Lokalplan nr. 173

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Lokalplan 173, Erhvervsområde – Ford ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 1246.

Matr. nr. 186a, 187a og 187c, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 26. januar 1914

Titel: Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 187A

Påtaleberettiget: Ejere af matr. nr. 186a, 187a og 187c

Med servituten er tinglyst en fælles adgangsvej for matr. nr. 187a og 187c, Slagelse Bygrunde. Med Lokalplan 1246 bibeholdes vejadgangen til matr. nr. 187c. Ejeren af matr. nr. 187a er desuden forpligtet til at finde sig i, at kloakledning for matr. nr. 187c forbliver liggende på matr. nr. 187a til brug og vedligeholdelse.

Matr. nr. 186a, 187a og 187c, Slagelse Bygrunde  
Tinglyst: 12. april 1921  
Titel: Dok om vej mv, Vedr 187A  
Påtaleberettiget: Ejere af matr. nr. 186a, 187a og 187c

Med servituten tinglyses nye dimensioner på adgangsvejen oprindeligt tinglyst i 1914.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

---

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

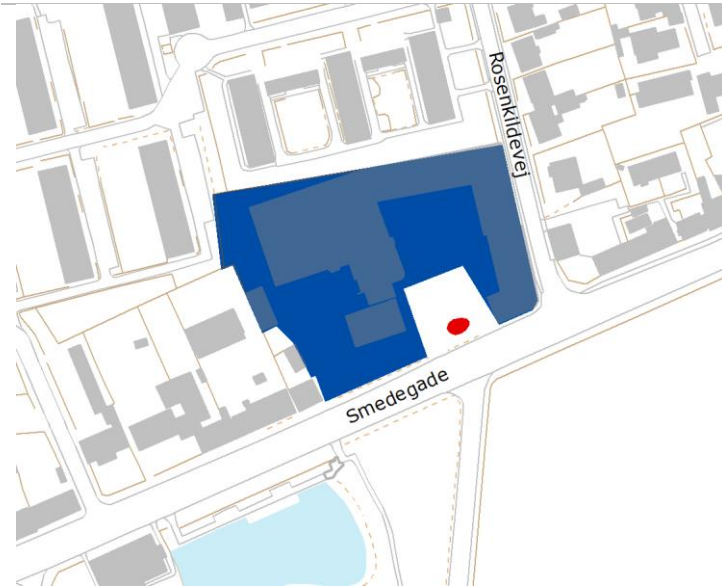
Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

### **Forurening**

Matriklerne ligger i et område, der er V1 og V2 kortlagt efter jordforureningsloven (LFJ). Områderne har lokalitet ID 333-00498 og ID 333-00498.

Ved ændring af arealanvendelse til følsom anvendelse; bolig, legeplads, børneinstitution, eller lignende skal ejer eller bruger ansøge Slagelse Kommune om §8 tilladelse i LFJ inden påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder på arealet.

Området er desuden omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.



Lokalplanområdet er kortlagt efter jordforureningsloven. Arealet markeret med blå på kortet er kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Arealet markeret med rød på kortet er kortlagt på vidensniveau 2 (V2).

Jf. § 72b i Lov om forurenede jord skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Såfremt der under opførelse af projektet, konstateres en forurening af jorden skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes jf. § 71 i LFJ. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

## STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Lokalplanområdet er beliggende ud mod Smedegade og Rosenkildevej, som er to meget trafikerede veje. For at overholde de vejledende grænseværdier for støj i boliger og udendørs opholdsarealer er bebyggelsen placeret, så den danner en skærm mod trafikken.

Placeringen af boligbebyggelsen og mindre sekundære bygninger vurderes at kunne sikre, at de vejledende grænseværdier for støj ikke overskrides i det udendørs opholdsareal.

For at kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj indenfor i boligerne, skal facader mod vej udformes, så de dæmper trafikstøjen markant. Altaner må ikke placeres ud mod Rosenkildevej og Smedegade, og det kan evt. blive nødvendigt at etablere vinduer i facader mod pågældende veje, der ikke kan åbnes.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Det anbefales, at spildevand og regnvand separeres i forhold til en fremtidig seperatkloakering i området.

### **Regnvandshåndtering**

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner, sedumtage eller andre LAR-løsninger.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Renovation placeres i et skur langs adgangsvejen. Der skal være plads til, at der kan affaldssorteres i 10 fraktioner. Renovationsbilen skal kunne køre ind i lokalplanområdet og vende på parkeringspladsen.

### **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet er beliggende i et område forsynet med fjernvarme.

Det ses gerne, at ny bebyggelse opføres så energibesparende som muligt (eksempelvis med passende placering af ejendomme i forhold til solen), og at der anvendes energibesparende/bæredygtige opvarmningsformer.



## BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

### Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

## MUSEUMSLOVEN

*Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.*

*Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.*

*Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.*

*En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.*

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at lokalområdet ikke ligger langt udenfor den formodede afgrænsning af Slagelses middelalderlige by som vist af kulturarvsarealet. Byens østlige port/bom formodes at have ligget cirka 160 meter mod vest. I området kendes kulturlag fra 1500-tallet og frem. Tæt ved kendes fund af mønter fra 1200-tallet. Hele det pågældende areal fremstår i dag asfalteret og bebygget. På Ortofoto fra 1954 er en del af arealet bebygget mens resten fremstår græsklædt. På de høje og lave målebordsblade er der angivet to gårde på arealet. Da der fremkom 1,5 meter tykke kulturlag ved etablering af en fjernvarmeværk nær lokalplanområdet, er det muligt, at der også kan være bevaret kulturlag under de eksisterende bygninger på grunden.

Naboområdet består af blokbebyggelser med 2-3 etager, småhusbebyggelse samt kirkegård. De fleste omkringliggende bygninger er opført i tegl og har sadeltage. Der er ingen betydelige bevaringsinteresser, men Museum Vestsjælland vurderer, at nyt byggeri i 5 etager vil virke meget markant.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

### SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1246

Lokalplan 1246 giver mulighed for boliger og kontorerhverv i op til 5 etager på en grund, der i dag er udlagt til tungere industri. Lokalplanområdet er en del af Slagelse Bymidte. Lokalplanen

bidrager til en ønskværdig fortætning af den centrale del af Slagelse. Bebyggelsen planlægges som en randbebyggelse i tråd med visionerne for Slagelse Bymidte, beskrevet i Lokalplan 160.

Der er eksisterende jordforurening på grunden. En lille del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. Størstedelen af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1. Hele lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering.

Der planlægges en frastykning af en del af lokalplanområdet til udbygning af vejkrydset mellem Smedegade, Rosenkildevej og Parkvej for at forbedre trafikikkerheden i krydset.

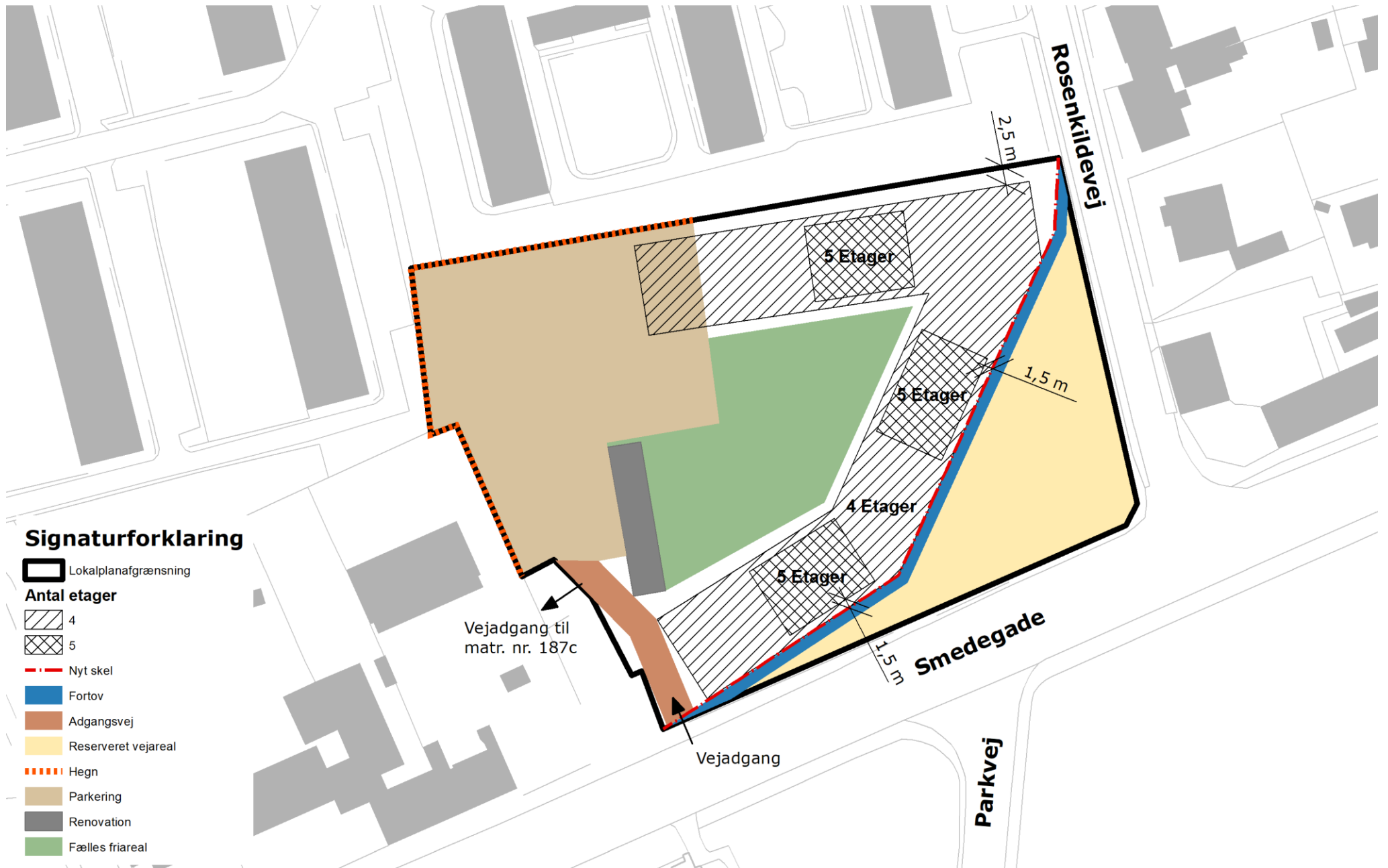
Lokalplanen giver mulighed for etagebyggeri i op til 5 etager, hvilket er en væsentlig forøgelse i forhold til den eksisterende kommuneplanramme, der giver mulighed for byggeri i op til 1 etage. Det højere antal etager kan give gener i form af skygge for naboer. Der er derfor udarbejdet skyggediagrammer i forbindelse med planlægningen af området. Boligbebyggelsen vurderes ikke at give væsentlige skyggegener for naboer.

Lokalplanområdet ligger ud mod et trafikalt knudepunkt, som kan give gener for de nye beboere inden for lokalplanområdet. Boliger og opholdsarealer forventes at kunne etableres så de overholder bygningsreglementets krav i forhold til støj. Det udendørs opholdsareal skærmes mod vejen af den planlagte bebyggelse.

Samlet set vurderes lokalplanen ikke at have en væsentlig påvirkning på miljøet.



## BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



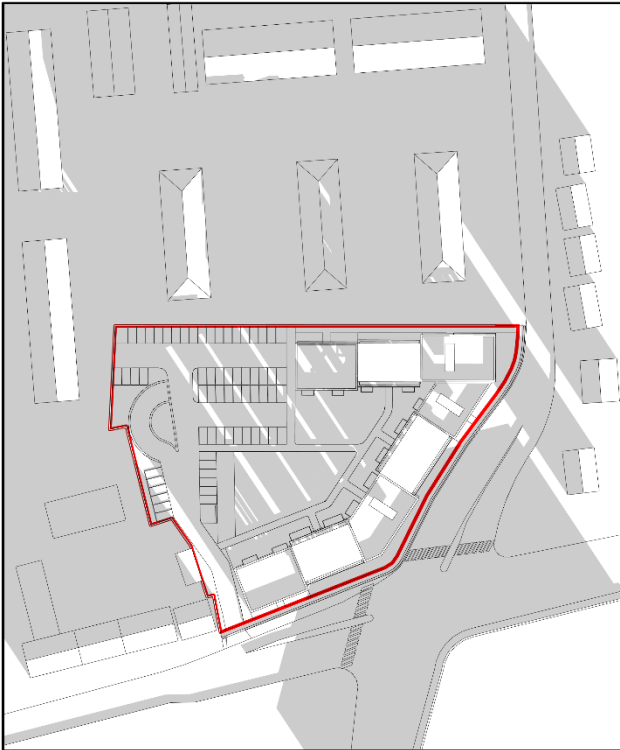
### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Antal etager**
- 4
- 5
- Nyt skel
- Fortov
- Adgangsvej
- Reserveret vejareal
- Hegn
- Parkering
- Renovation
- Fælles friareal

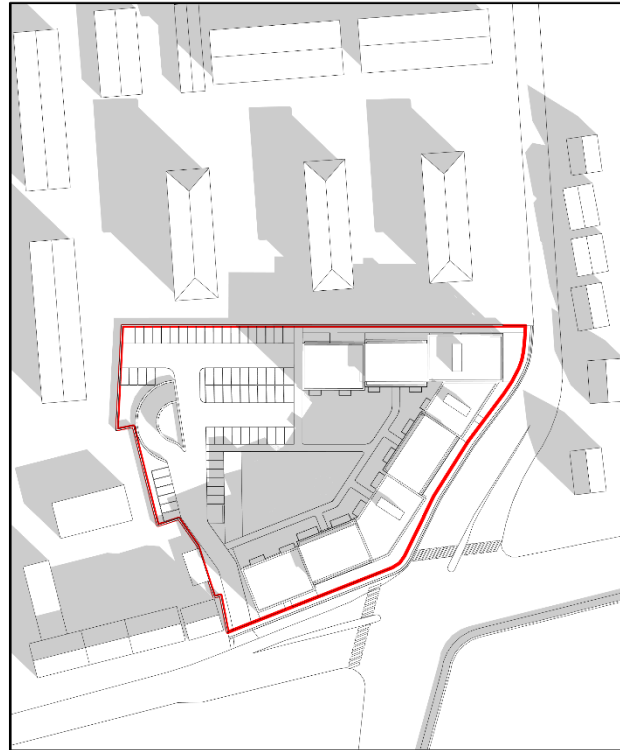
# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



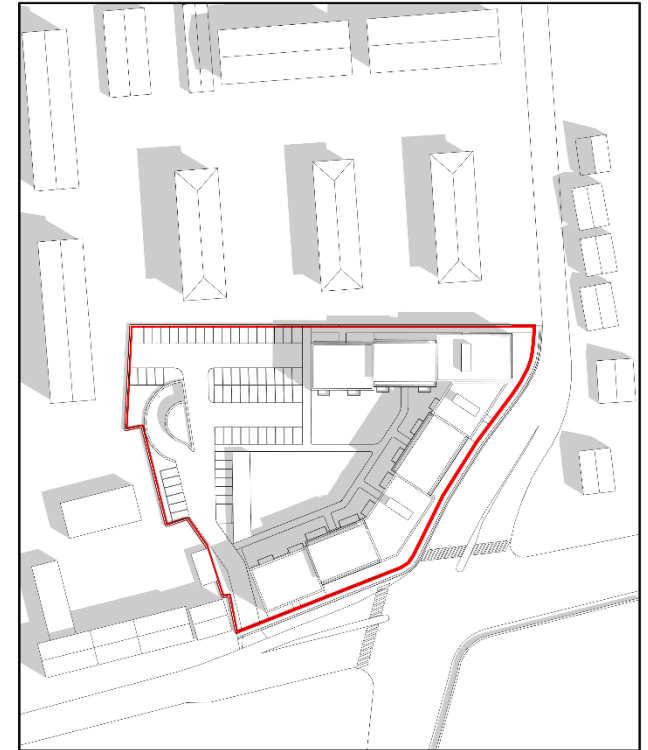
## BILAG 4: SKYGGEDIAGRAMMER



Kl. 09.00, 21. december

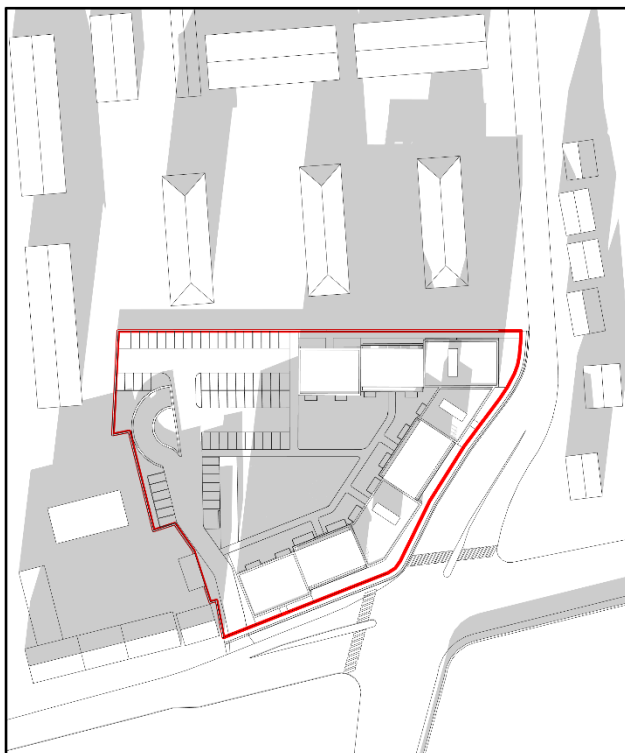


Kl. 09.00, 21. marts

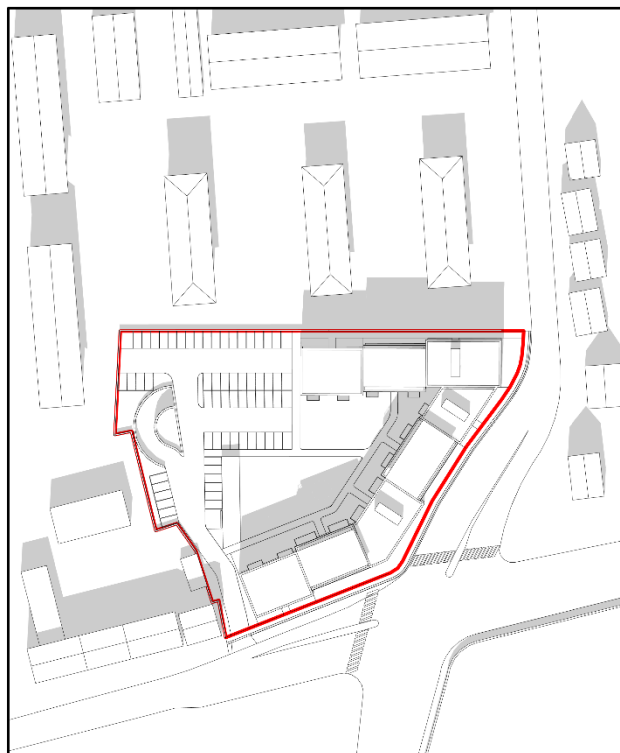


Kl. 09.00, 21. juni

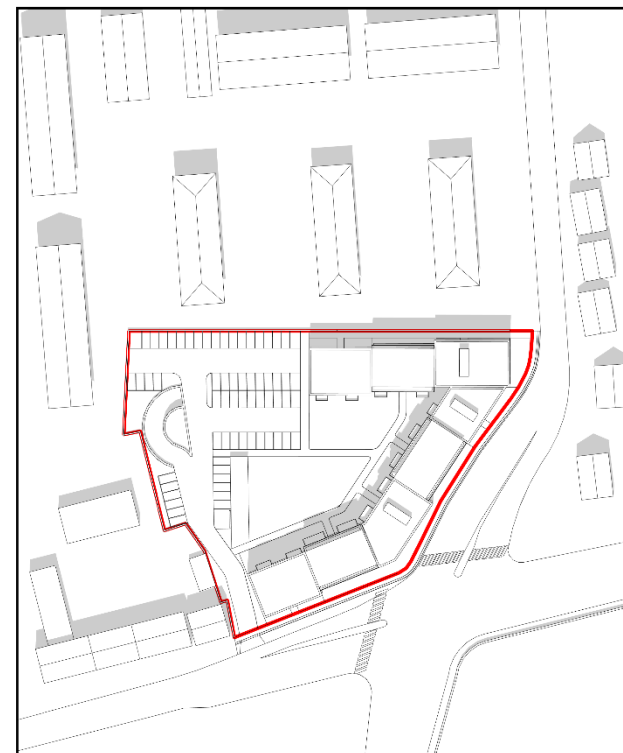




Kl. 12.00, 21. desember



Kl. 12.00, 21. marts



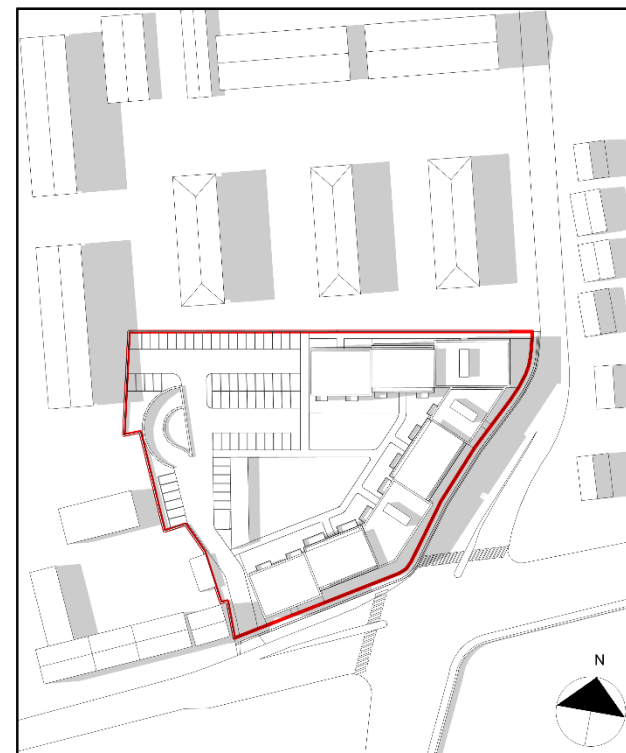
Kl. 12.00, 21. juni



Kl. 16.00, 21. desember



Kl. 16.00, 21. marts



Kl. 16.00, 21. juni