



LOKALPLAN NR. 1222

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

BOLIGER OG KONTORER VED ØSTERBRO OG
JERNBANEGADE, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen omhandler hjørnegrunden ved Østerbro og Jernbanegade i Slagelse bymidte og giver mulighed for opførelse af en 8 etager høj etagebebyggelse til ungdomsboliger og kontorer. Det arkitektoniske udtryk skal være nutidigt, markant og let genkendeligt, så bygningen vil fremstå som et nyt pejlemærke og vartegn for Slagelse by.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 20. september 2019 til 15. november 2019.

Slagelse Kommune har modtaget i alt 9 høringsvar. Høringsvarerne har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Tilføjelse af mulighed for solcellepaneler i syd- og vestvendte facader i bestemmelsen vedr. solcellepaneler (§ 8.8).



ØSTERBRO/JERNBANEGADE, SLAGELSE

INDHOLD

DET 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	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	14
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	15
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1222	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	18
BILAG 1: MATRIKELKORT	32
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	33
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	34
BILAG 4: SOLSTUDIER	35
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29	39

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 Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, 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 (2019).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som beskrives i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at skabe grundlag for opførelse af ny bebyggelse til etageboliger og kontorer,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder vejadgang samt placering og omfang af bebyggelse og parkeringsarealer,
- 1.3 at fastlægge principper for bebyggelsens udformning og udseende, der giver mulighed for nybyggeri med en nutidig og klar arkitektonisk identitet.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse bygrunde

467h, 467i,

samt alle parceller, der efter den 20. september 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til følgende centerformål:

- Etageboliger i form af ungdomsboliger
- Kontorerhverv
- Transformatorstation (matr. nr. 467i)

Kontorerhverv må kun etableres i bebyggelsens stueetage og de øverste 2 etager.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Bestemmelsen hindrer ikke opdeling i ejerlejligheder.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJADGANG

5.1 Vejadgang til etagebebyggelse

Vejadgang til etagebebyggelse skal ske fra eksisterende rundkørsel på Østerbro via privatfællesvej over matr. 467c, Slagelse Bygrunde, og matr. nr. 8at, Slagelse Markjorder. Overkørsel skal placeres inden for den strækning, der er markeret på kortbilag 2.

Ad 5.1

Af trafiksikkerhedsmæssige årsager kan der ikke etableres vejadgang direkte fra Østerbro og Jernbanegade til ny etagebebyggelse i lokalplanområdet. Bestemmelsen forudsætter, at der er anlagt og registreret en privat fællesvej over matr. nr. 467c og matr. nr. 8at (se også § 10.3 om etablering af vejadgang før ibrugtagning). Adgang og overkørsel kan f.eks. etableres som illustreret på kortbilag 3.

5.2 Vejadgang til transformatorstation

Der skal til enhver tid være uhindret adgang til eksisterende transformatorstation på matr. nr. 467i som vist på kortbilag 2.

Ad 5.3

Den præcise placering og udformning af fodgængerarealer vil afhænge af det endelige projekt for områdets bebyggelse, herunder disponering og indretning af de ubebyggede arealer.

Ad 5.5

Lokalplanens krav til parkering forudsætter dobbeltudnyttelse af bilparkeringspladser i området hen over døgnet, hvor brugen af pladserne deles mellem bebyggelsens boliger og kontorerhverv. Ligeledes forudsættes det på grund af den centrale og stationsnære placering, at mange beboere og brugere benytter offentlig transport, cykler eller går til og fra området.

Parkeringspladser kan etableres på terræn og/eller i konstruktion (stueetage og/eller kælder).

Ad 5.6

Den præcise udformning af parkeringsarealer vil afhænge af det endelige projekt for områdets bebyggelse, herunder disponering og indretning af de ubebyggede arealer.

ADGANG FOR FODGÆNGERE
5.3 Adgang for fodgængere

Der skal sikres adgang for fodgængere til og fra parkeringspladser samt fortov på Østerbro og Jernbanegade.

TILGÆNGELIGHED
5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Adgangs- og tilkørselsarealer skal udformes, så området og bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap. Niveauforskelle i adgangsareal skal udlignes i terræn eller ved rampe.

PARKERING
5.5 Etablering af parkeringspladser

Til ny etagebebyggelse skal der etableres 27 parkeringspladser.

Parkeringspladserne skal etableres på egen matrikel eller på anden ejendom i nærheden. Der skal som minimum etableres 8 parkeringspladser inden for lokalplanområdet på matr. nr. 467h.

5.6 Placering og udformning af parkeringspladser

Der udlægges areal til parkering som vist i princippet på kortbilag 2.

Parkeringspladser skal anlægges med en minimumsstørrelse på 2,5 m x 5 m.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved anlæg af parkeringspladser jf. § 5.6 skal minimum 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Her af skal 1 parkeringsplads anlægges med en minimumstørrelse på 4,5 m x 8 m.

5.8 Cykelparkering

Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering til etagebebyggelsen. Cykelparkering skal placeres indenfor arealerne udlagt til parkering og byggefelt (vist på kortbilag 2).

VENDEPLADS OG BEFÆSTELSE

5.9 Vendeplads

Der skal etableres mulighed for, at renovationsbiler og lignende kan vende på arealet udlagt til parkering (vist på kortbilag 2).

5.10 Befæstelse

Arealer til færdsel og parkering skal anlægges på en måde, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Parkeringsareal og øvrige færdselsarealer skal udformes med integrerede løsninger til afledning af overfladevand. Se også bestemmelse om regnvandshåndtering i § 6.5.

Ad 5.10

Lokalplanen stiller ikke krav om, at arealer til færdsel og parkering anlægges på en bestemt måde, men det skal sikres, at brugen af de forskellige arealer er tydelig for områdets beboere, medarbejdere og besøgende.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Tekniske anlæg og installationer fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformerstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

Ad 6.4

Kloakering skal ske i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan. På tidspunktet for lokalplanens vedtagelse gælder Spildevandsplan 2019. Nye afløbsanlæg i lokalplanområdet skal etableres som separatkloakering og tilsluttes eksisterende kloaknet.

Ad 6.5

For at forebygge overbelastning af kloaknettet skal der ske en forsinkelse til maks. 2 l/s/ha før afledning til kloak, jf. Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2019. Underjordiske løsninger til forsinkelse kan kombineres med løsninger, der tilbageholder vandet til fordampning, f.eks. regnvandsbede, grønt tag mm. Der må ikke ske nedsivning i området.

Ad 7.2

Overdækninger forstås her som åbne konstruktioner med tag og med maks. 2 lukkede sider.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til f.eks. udluftning og opvarmning skal integreres i bebyggelsen. Ventilationsafkast, antenner mv. kan dog etableres på tag tilbagetrukket minimum 2 m fra facaden.

6.4 Kloakering

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

6.5 Afledning af regnvand

Regnvand (overfladevand) skal afledes til kloak 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. Byggefeltet er udformet, så der er minimum 2,5 m til skel mod Østerbro og Jernbanegade.

7.2 Småbygninger og overdækninger

Der må etableres småbygninger i form af et affaldsskur eller en overdækning af standpladser til affaldsbeholdere uden for byggefeltet. Trapper, ramper og overdækninger ved indgange til etagebebyggelsen må ligeledes etableres uden for byggefeltet.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 265 for den enkelte ejendom.

7.4 Etager

Bebyggelse må maks. opføres i 8 etager.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 27 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Eventuelle antenner og ventilationsafkast er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facadematerialer

Facader skal udføres med pladebeklædning, stueetage dog jf. § 8.3.

Facaderne skal have afrundede hjørner og skal gives et ensartet udtryk, så bebyggelsen får et særpræg, der er let genkendeligt fra alle retninger.

Facader må ikke udføres med blanke eller skinnende overflader, der kan medføre blændingsgener for naboejendomme, forbipasserende og i forbindelse med trafikafvikling, herunder risiko for signalforveksling i jernbanedriften.

8.2 Farver

Facader skal overvejende fremstå i gyldne og brunlige nuancer, stueetage dog jf. §§ 8.3 og 8.4.

Ad 8.1 - 8.4

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udseende forholder sig til de foreliggende skitser for et projekt på grunden, som viser en facadebeklædning af metal, i stueetagen kombineret med betonmur. Bestemmelserne afspejler en vision om en markant bebyggelsesmæssig fortætning og et nybyggeri med en klar arkitektonisk identitet. Visionen hænger sammen med den konkrete placering i et område med høj aktivitet og en eksisterende bygningsmasse med stor variation i det arkitektoniske udtryk.

Ad 8.3

På grund af beliggenheden ved et af bymidtens trafikknudepunkter og i et område med mange fodgængere skal ny bebyggelse være et aktiv for bylivet. Da der ikke planlægges for offentlige eller publikumsorienterede funktioner i stueetage, lægges der i lokalplanen vægt på, at den arkitektoniske udformning af facaderne forholder sig til oplevelsen for især de gående trafikanter. Herunder at der arbejdes med at skabe visuel forbindelse til de indendørsrum, og at der i materialevalg og detaljering er fokus på kvaliteten også i oplevelsen helt tæt på.

Ad 8.7

Der stilles ikke krav om bestemte tagmaterialer. Tage må gerne etableres som sedumtage/grønne tage.

8.3 Facader i stueetage

Facader i stueetage må udføres i andre materialer og farver end de overliggende etager.

Facader i stueetage skal udformes som "aktive facader", dvs. med en høj grad af transparens/åbenhed, detaljering og variation. Arkitektonisk kan "aktive facader" skabes gennem anvendelse af bl.a. følgende principper:

- Isætning af transparente facadepartier mod bagvedliggende rum med aktive og/eller fælles funktioner, f.eks. hall/foyer, gangareal, opholdsareal mv.
- Etablering af indgange.
- Materiale- eller farveskift, overflader med reliefvirkning eller andre former for detaljering og/eller dekoration.

8.4 Facadematerialer, mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele og partier (mindre end 1/3 af det samlede facadeareal inkl. vinduesareal) kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1.

8.5 Facader, småbygninger og overdækninger

Affaldsskur eller overdækning til standpladser for affaldsbeholdere jf. § 7.2 kan fremstå i andre materialer og farver end nævnt i § 8.1, men skal i udformning og udseende tilpasses etagebygningens facadeudtryk og farvesætning.

TAGE

8.6 Tagform

Tage skal udføres som flade tage.

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tage må ikke udføres i materialer, der kan medføre blændingsgener for naboejendomme, forbipasserende og i forbindelse med trafikafvikling, herunder risiko for signalforveksling i jernbanelinjen.

Ad 8.8

Eventuelle solcelleanlæg og -installationer på tag skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

Ad 8.9 - 8.13

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med ejere eller lejere, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Miljø, Plan og Teknik ved ønske om opsætning af skilte.

8.8 Solcellepaneler

Solcellepaneler må placeres på etagebebyggelsens tagflader og på syd- og vestvendte facader. Placering på facader kan kun ske under forudsætning af, at solcellepanelerne integreres visuelt og arkitektonisk i facadeudtrykket og i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.1-8.4.

Solcellepaneler må ikke give blændingsgener for naboejendomme, forbipasserende og i forbindelse med trafikafvikling, herunder risiko for signalforveksling i jernbanedriften.

SKILTNING**8.9 Skilte, egen virksomhed**

Udover almindelig navne- og nummerskiltning må der i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed. Skiltning skal ske i tilknytning til den enkelte virksomhed eller som del af fælleskiltning.

8.10 Skilte på bebyggelse

Skiltning må kun placeres på etagebebyggelsen. Skiltning må ikke gå ud over facaden eller placeres på tag.

Skiltning må ikke give anledning til oversigtsproblemer eller blændingsgener for naboejendomme, forbipasserende og i forbindelse med trafikafvikling, herunder risiko for signalforveksling i jernbanedriften.

8.11 Skilte, arkitektonisk

Skiltning skal underordne sig etagebebyggelsens arkitektur, dvs. skal i omfang og udseende tilpasses etagebebyggelsens facadeudformning og farvesætning.

Skilte skal integreres i facadeudformningen eller påsættes facaden som enkeltstående/løse bogstaver, tal og logoer. Skilte må ikke placeres i vinduesåbninger, heller ikke som folie på glas.

8.12 Skilte, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facade. Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte (og facader). Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte.

8.13 Flagstænger og pyloner

Flagstænger og pyloner er ikke tilladt i lokalplanområdet.

Ad 9.1

Da der er tale om en relativt lille grund beliggende mellem et trafikkeret vejkryds og jernbanen, er det ikke attraktivt at etablere opholdsarealer på terræn på grund af bl.a. støj. Udsigten over byen fra tagterrasser i de øverste etager vil være en unik, rekreativ kvalitet for bebyggelsens boliger og kontorlejemål. Opholdsareal på tagterrasser skal i udgangspunktet opfylde samme krav til komfort som på terræn.

Ad 9.2

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

Ad 9.3

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald og husholdningsaffald.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

9.1 Opholdsareal på tagterrasse

Der skal etableres minimum én tagterrasse i etagebebyggelsens øverste etager med et samlet opholdsareal på minimum 60 m², hvoraf minimum 45 m² skal være offentligt tilgængelige.

Tagterrasser skal udformes, så der er gode lys- og solforhold, læ for vind og med eventuelle foranstaltninger til begrænsning af trafikstøj.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

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

INVENTAR OG RENOVATION

9.3 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.

9.4 Lyskilder

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

Ad 10 (generel kommentar)

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

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet eksisterende kloaknet jf. § 6.4.

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.

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladser til biler og cykler jf. § 5.

10.4 Afledning af regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til afledning af regnvand jf. § 6.5.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan, ophævelse af del af lokalplan 158

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1222 ophæves lokalplan 158 for det område, der er omfattet af lokalplan 1222.

SERVITUTTER

11.2 Aflysning af servitutter

Følgende servitutter aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan 1222:

- Servitut af d. 16. marts 1942 vedr. skøde med vilkår af bebyggelsesregulerende karakter,
- Servitut af d. 21. november 1917 vedr. opfyldning af grøfteareal med nærmere vilkår af bebyggelsesregulerende karakter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, 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. 287 af 16. april 2018).

Ad 12.1

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.

Princippet 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.

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.

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 1222

Lokalplan 1222 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 16. september 2019.

Lokalplan 1222 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. januar 2020.

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.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Slagelse Kommune har fokus på, at der skal bygges flere boliger i Slagelse by i de kommende år – ikke mindst til de mange unge under uddannelse, som efterspørger boliger centralt i Slagelse. Efterspørgslen forventes at blive øget med udbygningen af campusområdet ved Slagelse Station, hvor et koncentreret undervisnings- og forskningsmiljø med både erhvervs- og universitetsuddannelser skal medvirke til at styrke Slagelses profil som uddannelsesby. Slagelse Kommune har derfor besluttet at sælge arealet på hjørnet af Østerbro og Jernbanegade til opførelse af en etagebebyggelse med ungdomsboliger og mulighed for kontorhverv.



Området ved Østerbro. Omgivelserne til lokalplanområdet er bl.a. karakteriseret ved større, åbne mellemrum og eksisterende bebyggelse med stor arkitektonisk variation: Fra boligblokke i 3 etager ved Østerbro og Torvegade opført i 1930'erne og 1940'erne, Vestsjællandscenterets store bygningskompleks opført fra 1969 og frem, til den almene boligbebyggelse Alliancehaven i 3 etager vest for krydset Østerbro/Jernbanegade opført i slutningen af 1990'erne.

De ”Unge under uddannelse” er en af målgrupperne i Slagelse Kommunes bosætningsstrategi. Som gruppe er de ”Unge under uddannelse” karakteriseret ved at være under 30 år, de foretrækker at bo centralt, og særligt nærheden til kollektive trafikforbindelser, uddannelsesinstitutioner, byliv og indkøbsmuligheder er højt prioriteret i deres valg af bolig – en karakteristik, der understøttes af resultaterne af Slagelse Kommunes seneste studielivsundersøgelser. Nye ungdomsboliger på det konkrete areal ved Østerbro og Jernbanegade vil opfylde de unges ønske om en central placering tæt på de tilbud og aktiviteter, som er en del af deres hverdag.

I kommunens beslutning om at igangsætte ny planlægning for området indgår også et ønske om, at placeringen udnyttes til et byggeri, som i omfang og udformning skiller sig ud fra omgivelserne, og som kan blive et nyt pejlemærke og et arkitektonisk vartegn for Slagelse by. Mulighederne for et sådant byggeri er til stede i området ved Østerbro, som i forvejen er karakteriseret ved bebyggelse, anlæg og byrum i relativ stor skala sammenlignet med de mere centrale dele af bymidten.

Området er udbygget i nyere tid og rummer bygninger opført fra 1930'erne og frem til slutningen af 1990'erne, som i arkitektur og byggestil har hver deres tidstypiske udtryk. De udstrakte parkeringsanlæg til Vestsjællandscenteret skaber afstand mellem områdets bebyggelse på samme måde, som jernbaneterrænet skaber afstand til bebyggelserne mod nord. De store mellemrum, den arkitektoniske variation og den høje aktivitet, der allerede findes med bl.a. jernbanen og biltrafik til og fra Vestsjællandscenteret, er alt sammen med til at gøre området robust over for fortætning og byggeri i højden.

Formål

Lokalplanen er en projektlokalplan, som er udarbejdet på grundlag af bl.a. et skitseprojekt fra Slagelse Boligselskab for en bebyggelse til ungdomsboliger og kontorer. Visionen er en bygning, der i sin udformning optager de forskellige retninger på stedet, og som i kraft af sin højde og sin arkitektur markerer sig i bybilledet. Formålet med lokalplanen er derfor at fastlægge principper for bebyggelsens placering, omfang og udseende, som gør det muligt at realisere denne vision, og som sikrer en god helhedsvirkning i omgivelserne.

Indhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Slagelse bymidte med etageejendommene ved Østerbro og Torvegade, Vestsjællandscenteret og den almene boligbebyggelse og aktivitetscenter Alliancehaven som nærmeste naboer. Mod syd og vest afgrænses lokalplanområdet af henholdsvis Østerbro og Jernbanegade, mod nord af et offentligt stiareal og mod øst af parkeringsarealerne

til Vestsjællandscenteret. Den overordnede anvendelse fastlægges til centerformål, og lokalplanområdet er på den måde fortsat en del af det større centerområde i Slagelse bymidte.

Lokalplanområdet omfatter hjørnegrunden mod Jernbanegade/Østerbro (matr. nr. 467h) samt en mindre, tilstødende grund mod nord (matr. nr. 467i), hvorpå der ligger en eksisterende transformatorstation. Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal anvendes til boliger samt kontorerhverv.

Bebyggelsens placering og omfang

På hjørnegrunden mod Jernbanegade/Østerbro udlægges et byggefelt til opførelse af etagebebyggelse. Byggefeltet er placeret 2,5 m fra vejskel til Østerbro og Jernbanegade og er placeret under hensyn til bl.a. forsyningsledninger på den nordlige del af grunden. Da der er tale om en forholdsvis lille grund med en meget synlig beliggenhed, gives der ikke mulighed for anden bebyggelse uden for byggefeltet, dog undtaget åbne overdækninger ved cykelparkering, samt trapper, ramper og overdækninger ved indgange til etagebebyggelsen. Dette betyder, at sekundære funktioner som f.eks. affaldsrum og depotrum skal integreres i etagebebyggelsen.



Illustration fra skitseprojekt (Slagelse Boligselskab 2019). Lokalplanen giver mulighed for at koncentrere boliger og liberalt erhverv i en høj, slank bygning. Etagebebyggelsens facader skal udføres med en beklædning af metalplader i gyldne og brunlige nuancer, og et ensartet udtryk til alle sider.

Etagebebyggelse kan opføres i op til 8 etager og med en maks. bebyggelsesprocent på 265. Dette giver mulighed for at koncentrere boliger og liberalt erhverv i en høj, slank bygning. Opholdsarealer til boliger og kontorer og med offentlig adgang skal etableres på tagterrasser i de øverste etager af bebyggelsen under samme krav til komfort som for opholdsarealer på terræn. Den relativt lille grund og beliggenheden mellem et trafikeret vejkryds og jernbanen bevirker, at det ikke er attraktivt at etablere opholdsarealer på terræn på grund af bl.a. støj. Udsigten over byen fra tagterrasser i de øverste etager vil desuden være en unik, rekreativ kvalitet for bebyggelsens boliger og kontorer samt for byens borgere.

Der er til lokalplanen udarbejdet solstudier, som viser skyggevirkninger i nærområdet hen over året ved en bebyggelse i 8 etager. Solstudierne fremgår af lokalplanens bilag 4. Der er også udarbejdet visualiseringer, der bl.a. viser, hvordan en ny etagebebyggelse vil opleves i sigtelinjen fra vejkrydset Ndr. Stationsvej/Valbyvej mod Sct. Michaels Kirke (se illustration s. 21).

Arkitektur

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udseende afspejler visionen om en markant bebyggelsesmæssig fortætning og et nybyggeri med en klar arkitektonisk identitet. Visionen hænger sammen med den konkrete placering i et område med høj aktivitet og en eksisterende bygningsmasse med stor variation i det arkitektoniske udtryk.



Visualisering (Slagelse Boligselskab 2019). Etagebebyggelse i 8 etager set fra Jernbanegade (Stormbroen) mod Sct. Mikkel's Kirke.

Etagebebyggelsens facader skal udføres med en pladebeklædning i gyldne og brunlige nuancer. På grund af åbenheden i omgivelserne vil en ny bebyggelse være meget synlig, og facaderne skal derfor udformes med afrundede hjørner og et ensartet udtryk hele vejen rundt, så den får et arkitektonisk særpræg, der er let genkendeligt fra alle retninger.

Bygningens stueetage skal udføres med "aktive facader" i stueetagen af hensyn til bylivet og oplevelsen for området's mange gående trafikanter. "Aktive facader" betyder i denne sammenhæng facader med en høj grad af transparens/åbenhed, detaljering og variation, så der skabes visuel forbindelse til de indendørs rum og god kvalitet i oplevelsen af bygningen helt tæt på. For at give størst mulig fleksibilitet i udformningen, kan facaderne i stueetage udføres i andre materialer end de overliggende etager.

Overdækninger ved affaldsskure og indgange mm. uden for byggefeltet, skal underordne sig etagebebyggelsens arkitektur, dvs. tilpasses etagebebyggelsens facadeudformning og farvesætning. Det samme gælder ved opsætning af skiltning for virksomheder i ejendommen.

Adgangsvej og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østerbro via privat fællesvej over nabomatriklerne mod øst (matr. nr. 467c og matr. nr. 8at, Slagelse Bygrunde), dvs. med indkørsel fra eksisterende rundkørsel. Lokalplanen fastholder vejadgang til transformatorstationen fra Jernbanegade over matr. nr. 467h. De ubebyggede arealer omkring etagebebyggelsen udlægges til parkeringsareal, og i den endelige indretning af arealerne skal desuden indarbejdes færdselsarealer for fodgængere, adgang for renovationsbil mm.

Lokalplanens krav til parkering forudsætter dobbeltudnyttelse af bilparkeringspladser i området hen over døgnet, hvor brugen af pladserne deles mellem bebyggelsens boliger og kontorer/hverv. Ligeledes forudsættes det på grund af den centrale og stationsnære placering, at mange beboere og brugere benytter offentlig transport, cykler eller går til og fra området.

Lokalplanområdet ligger i et område i Slagelse bymidte, hvor der er parkeringsfond. Parkeringsfonden finder anvendelse, når der ved nybyggeri eller anvendelsesændringer i eksisterende bebyggelse ikke kan tilvejebringes tilstrækkelig parkering på egen matrikel eller på anden egnet ejendom i nærheden. I sådanne tilfælde skal der indbetales for etablering af parkeringspladser til parkeringsfonden, hvorefter fonden inden for 5 år skal etablere parkeringspladserne.

Klimatilpasning

Regnvand (overfladevand) skal afledes til offentlig kloak. For at forebygge overbelastning af kloaknettet skal der dog ske en forsinkelse af vandafstrømningen før afledning til kloak. Underjordiske løsninger til forsinkelse kan kombineres med løsninger, der tilbageholder vandet til fordampning, f.eks. regnvandsbede, grønt tag mm. Der må ikke ske nedsivning i området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens hovedstruktur

Købstæder: Slagelse – kommunens hovedby

Slagelse by er det naturlige, centrale kraftcenter og dynamo for Slagelse Kommune. Udvikling af Slagelse by gavner hele kommunen og regionen, og af udviklingspotentialer kan fremhæves bl.a. uddannelse. Slagelse er en af landets førende uddannelsesbyer, og der findes derfor mange unge mennesker i byen. Denne fordel skal styrkes gennem planlægning for flere ungdomsboliger og et nyt campusområde.

Kommuneplanens retningslinjer

Byudvikling

Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra. Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.

Boliger

Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.



Rammeområder i Kommuneplan 2017. Der er sammen med lokalplan 1222 udarbejdet kommuneplantillæg, som ændrer rammeområderne 1.1C9 og 1.2B6.

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler del af rammeområde 1.1C9 og del af rammeområde 1.2B6.

For rammeområde 1.1C9 gælder:

Plannummer: 1.1C9

Rammenavn: Vestsjællandscenteret mv.

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 75 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Samlet maks. bruttoetageareal til butikformål: 36.300 m². Maks. butiksstørrelse: Dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer ubegrænset. Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: Dagligvarer 2.000 m², udvalgsvarer 10.001 m²

Lokalplan 1222 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.1C9 med hensyn til maks. bebyggelsesprocent og maks. etageantal og højde.

Der er derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 29

Kommuneplantillægget tilføjer en ny ramme for et område, der omfatter matr. nr. 467h og matr. nr. 467i, Slagelse Bygrunde. Den nye kommuneplanramme tages ud af det eksisterende rammeområde 1.1C9 (Vestsjællandscenteret mv.).

I den nye kommuneplanramme fastholdes den overordnede anvendelse som centerområde, dog specificeret til etageboligbebyggelse samt kontor- og serviceerhverv. Der gives nye rammer for bebyggelsesprocent, maks. etageantal samt butikformål.

Der er i forbindelse med kommuneplantillægget gennemført en idéfase fra den 20. maj 2019 til den 3. juni 2019. Kommunen modtog i alt 3 idéer, forslag eller øvrige kommentarer til planlægningen.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i planlægningen:

- Fastlæggelse af adgangsvej over tilstødende matrikel mod øst med fleksibel placering af overkørsel (af hensyn til udviklingsmuligheder på den tilstødende matrikel).
- Udarbejdelse af sol-/skyggestudier med henblik på at undersøge eventuelle gener for naboer mod nord, herunder villakvarteret ved Lindevej mv., ved byggeri i 8 etager.
- Undersøgelse og vurdering af indblik til naboejendomme, herunder villakvarteret ved Lindevej mv., ved byggeri i 8 etager.

Kommuneplantillægget er at finde på side 39.

Lokalplan/byplanvedtægt

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 1222 ophæves del af lokalplan 158, Område ved Vestsjællandscentret, vedtaget af Slagelse Byråd i juni 1995 og tinglyst den 9. august 1995.

ZONEFORHOLD

Byzone

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er ubebygget. Nærmeste nabobebyggelse ligger på syd- og vestlige side af vejkrydset Jernbanegade/Østerbro og rummer både boliger og erhverv. Mod nord er nærmeste naboer hjørneejendommen ved villaerne omkring Lindevej, Platanvej mv. Lokalplanområdet og villakvarteret er adskilt af jernbanetracéet.

Sigtelinjer og kig

Lokalplanområdet er synligt i omgivelserne fra flere forskellige retninger, f.eks. langs Østerbro (fra Torvegade), langs Jernbanegade (begge retninger) og fra Ndr. Stationsvej henover jernbaneterrænet.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger centralt placeret i Slagelse bymidte. Området afgrænses mod nord af jernbaneterrænet, mod vest af Jernbanegade/Stormbroen og mod syd af Østerbro. Mod øst afgrænses området af parkeringsareal til Vestsjællandscenteret (matr. nr. 467c). Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østerbro med indkørsel fra eksisterende rundkørsel via privat fællesvej over matr. nr. 467c og matr. nr. 8at.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er beliggende i gangafstand til Slagelse Station (ca. 400 m) og busterminalen (ca. 500 m via gangtunnel fra stationen). På Østerbro er der stoppested for flere lokale buslinjer.

Skoler og institutioner

Inden for en radius af 1 km fra lokalplanområdet er der adgang til skoler, daginstitutioner, plejecenter mm. Området ligger i skoledistriktet for Nymarksskolen.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er omgivet af bymæssig bebyggelse og infrastruktur/tekniske anlæg til alle sider. Terrænet er fladt, men området ligger lavt i forhold til den centrale del af bymidten (højest ved Sct. Mikkels Kirke). Lokalplanområdet er i gangafstand fra bymidtens torve og pladser (500-600 m). Nærmeste grønne område er Slagelse Lystanlæg (700 m).

Kulturhistorie

Lokalplanområdet ligger ca. 300 m nord for Slagelses middelalderlige bykerne, der er registreret som kulturarvsareal af national betydning (Nationalmuseet/Museum Vestsjælland). Området mellem Slagelse bys middelalderlige bykerne og jernbanens tracé (forlagt til nuværende placering i 1890'erne) har historisk været anvendt i tilknytning til forskellige typer af fremstillingsvirksomhed, værksteder og oplag. Fra slutningen af 1800-tallet indgik den nuværende hjørnegrund Østerbro/Jernbanegade i området for Slagelse Cementstøberi og Tagstensfabrik, senere Silvans Cementstøberi. Silvan flyttede fra området i 1960'erne, og 1969 åbnede Vestsjællandscenteret på sydsiden af Østerbro.

Bebyggelsen på den nordlige side af Østerbro blev revet ned i slutningen af 1980'erne. I midten af 1990'erne overgik en del af arealet nord for Østerbro til parkeringsplads for Vestsjællandscenteret, mens hjørnegrunden mod Jernbanegade blev indrettet som offentligt, grønt areal. Områdets omdannelse fra industri til bycenter er sket fra ca. 1960'erne og frem, så området i dag kan betegnes som "den moderne by" i Slagelse bymidte.

Servitutter

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

Dato/løbenummer: 16.03.1942-908236-23

Matr.nr. 467h, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 16. marts 1942

Titel/beskrivelse: Skøde med vilkår af bebyggelsesregulerende karakter

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Dato/løbenummer: 21.11.1917-908235-23

Matr.nr. 467h, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 21. november 1917

Titel/beskrivelse: Servitut vedr. opfyldning af grøfteareal med nærmere vilkår af bebyggelsesregulerende karakter.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Dato/løbenummer: 24.04.1911-90823423-23

Matr.nr. 467h, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 24. april 1911

Titel/beskrivelse: Kloakledninger

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Dato/løbenummer: 25.09.1992-16378-23

Matr.nr. 467h m. fl., Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 25. september 1992

Titel/beskrivelse: Rådighedsindskrænkninger i forbindelse med elektrificering af jernbanen København - Korsør.

Påtaleberettiget: DSB

Dato/løbenummer: 31.10.1995-26128-23

Matr.nr. 467h m. fl., Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 31. oktober 1995

Titel/beskrivelse: Vilkår vedr. etablering af vandledning

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

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 servitutternes kort, er korrekt vist.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). Matriklerne er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurennet jord. Bortskaffelse og håndtering af overskudsjord skal udføres i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen (lovbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015). Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune.

Ved konstatering af uforudset forurening i jorden under udførelse af bygge- og anlægsarbejde skal arbejdet standses og kommunen straks kontaktes jf. jordforureningslovens § 71.

Lokalplanen giver mulighed for følsom arealanvendelse i form af boliger. Ejer/bruger skal derfor sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus eller lignende) eller varig fast belægning jf. jordforureningslovens § 72 b. Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller at der er etableret varig fast belægning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse.

STØJFORHOLD

Støj i bygninger

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at bygninger og deres installationer skal udformes på en sådan måde, så generende lyd fra tilgrænsende rum, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner begrænses. Dette skal ske i det omfang, som den planlagte anvendelse af bygningerne kræver, og så de personer, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyden. Ved bebyggelser i nærheden af veje og jernbaner må belastningen fra støj og vibrationer ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Kloakering af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal ske i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune.

På tidspunktet for lokalplanens vedtagelse gælder Spildevandsplan 2019. For lokalplanområdet betyder spildevandsplanen, at nye afløbsanlæg skal etableres som separatkloakering og tilsluttes eksisterende kloaknet.

Regnvandshåndtering

Afledning af regnvand skal ske i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune.

Risikoen for oversvømmelse og overløb ved kraftige regnskyl skal i henhold til Spildevandsplan 2019 reduceres eller fjernes ved separatkloakering eller håndtering af regnvand på egen grund. For lokalplanområdet betyder dette, at nye tilledninger og forøgelse af eksisterende tilledninger fra bebyggede og befæstede områder (herunder veje) til det offentlige kloaksystem som udgangspunkt skal forsinkes til 2 l/s/ha.

Underjordiske løsninger til forsinkelse kan kombineres med omfatte løsninger, der tilbageholder vandet til fordampning, f.eks. regnvandsbede, grønt tag mm. Der må ikke ske nedsivning i området.

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 husholdnings- og erhvervsaffald. Der skal sikres adgang og vendeplads for renovationsbil inden for lokalplanområdet.

Tekniske anlæg

Der skal til enhver tid være fri og uhindret adgang til transformatorstationen på matr. nr. 467i.

Ledningsanlæg

Ledningsanlæg til områdets skal som udgangspunkt respekteres. Lokalplanens fastlæggelse af byggefelt tager hensyn til placering af ny kloakledning (fællesledning) i den nordlige del af lokalplanområdet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet kan varmforsynes med fjernvarme.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeovgivningens 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.

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

”Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforslag 1222 iht. museumslovens §23.

Nyere tids interesser

Lokalplanområdet består i dag af en lille ubebygget, grøn lomme, mens omgivelserne har en meget sammensat karakter. Området ligger udenfor byens middelalderlige kerne og grænser op til jernbanen, en tankstation og en stor parkeringsplads til Vestsjællandscenteret. Området har været del af købstadens jorder og er fra ca. 1900 overgået til blandet industri og oplag. Kort fra år 1900 viser anlæggelsen af gaden Østerbro og bebyggelse på matrikel 467. Fra 1930’erne tages området omkring matriklen også i anvendelse til boliger, bl.a. med lave etagebyggerier.

Området karakteriseres historisk af blandet, men overvejende lav og spredt bebyggelse. Slagelse Arkiv har beskrevet matriklens historie med tilstedeværelsen af Silvans Cementstøberi og

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.

Tagstensfabrik og frem til nedrivningen af bygningerne på nordsiden af Østerbro i slutningen af 1980'erne. Omgivelsernes højeste bygning er elværket fra 1909. Den planlagte bygning i 8 etager vil være markant afvigende fra det kendte bebyggelsesmønster, hvor enkelte skorstene samt kirketårne dominerer byens skyline.

Arkæologi/jordfund

Af både ældre kort og luftfotos fra 1950'erne fremgår, at det aktuelle areal tidligere har rummet omfattende bygningsmasse, og arealet må af den grund formodes at være grundigt forstyrret og uden levn af væsentlige arkæologiske interesser”.

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

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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.

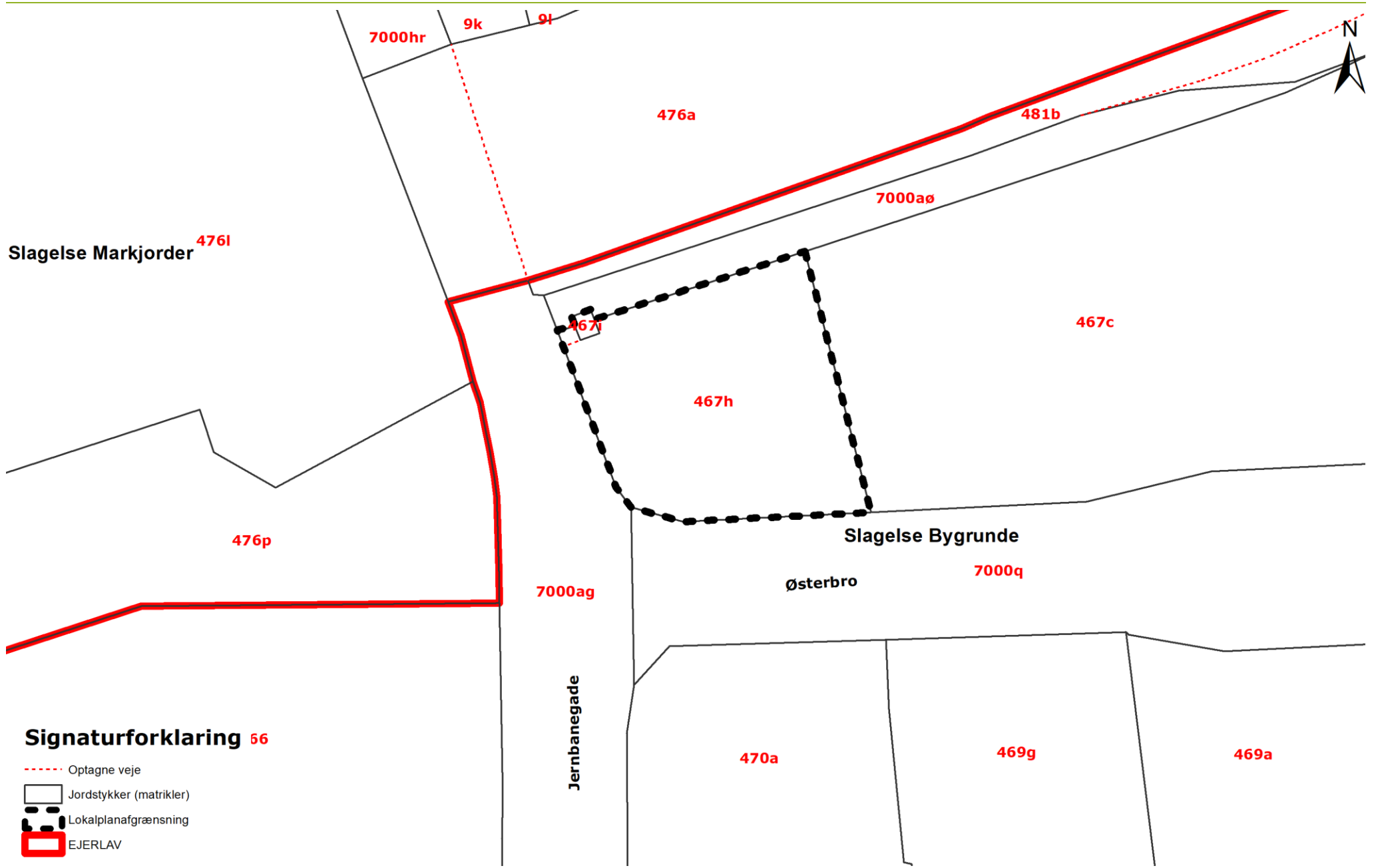
Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

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

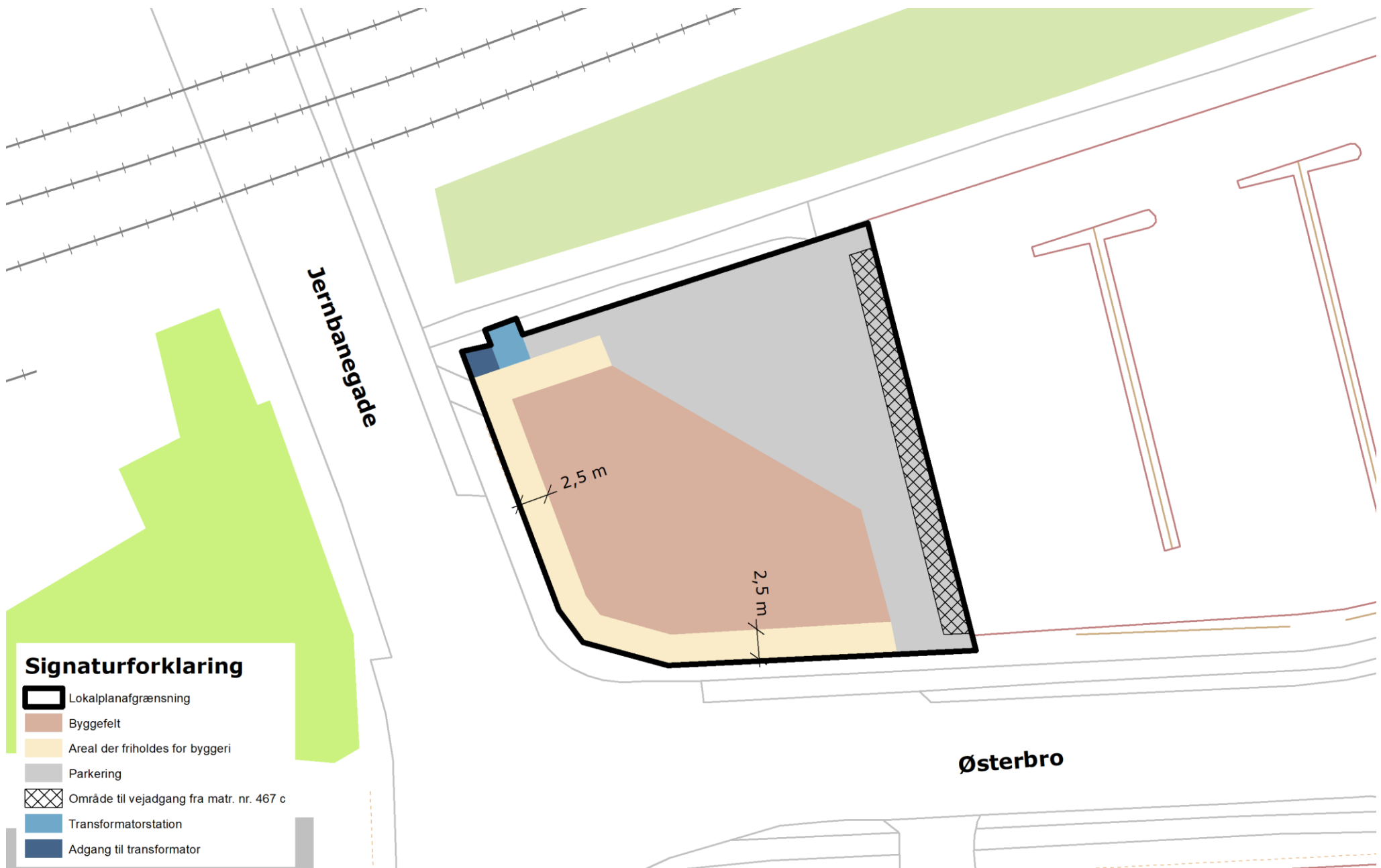
Sammenfatning af miljøvurderingsscreening for lokalplan 1222 samt kommuneplantillæg 29

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke fundet væsentlige påvirkninger i et omfang, der medfører miljøvurdering. Afgørelsen begrundes i, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, som er beliggende i et bymæssige omgivelser.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: SOLSTUDIER (MARTS)

23.03 2019



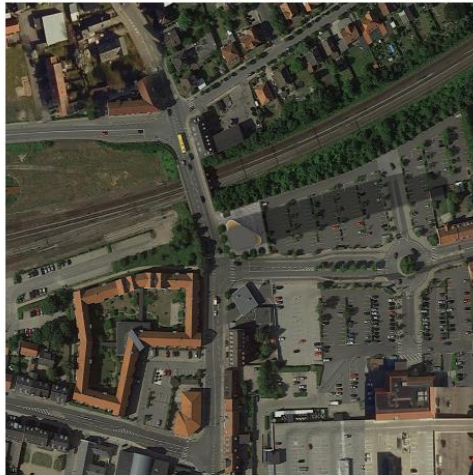
Kl. 09



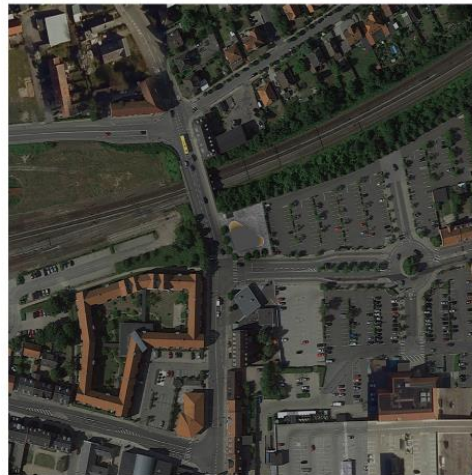
Kl. 12



Kl. 14



Kl. 17



Kl. 20

BILAG 4: SOLSTUDIER (JUNI)

23.06 2019



Kl. 09



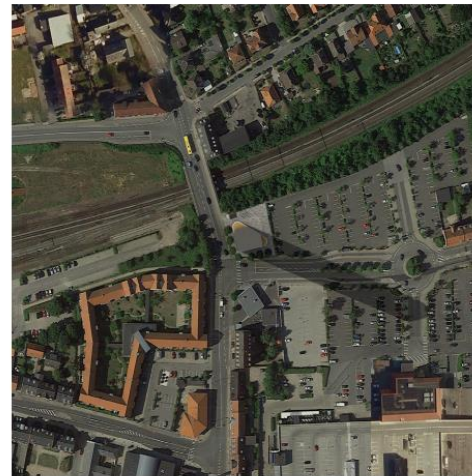
Kl. 12



Kl. 14



Kl. 17



Kl. 20

BILAG 4: SOLSTUDIER (SEPTEMBER)

23.09 2019



Kl. 09



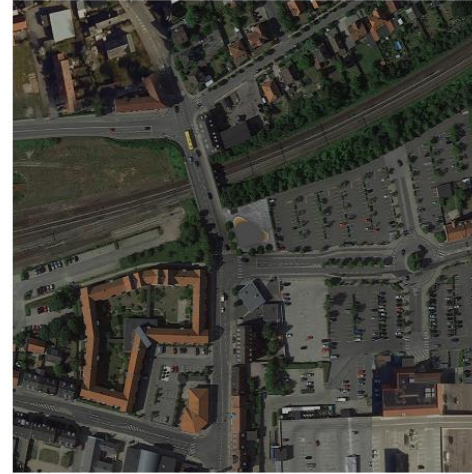
Kl. 12



Kl. 14



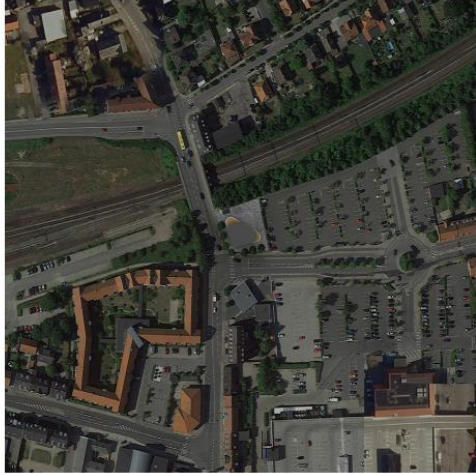
Kl. 17



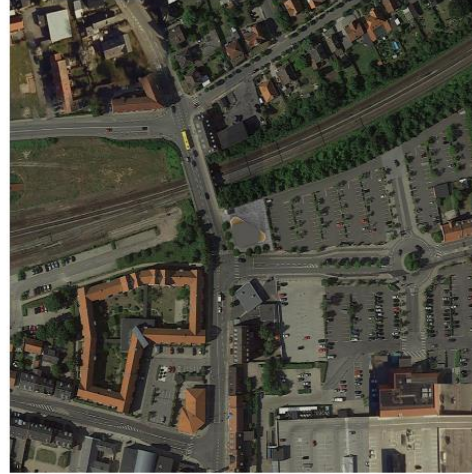
Kl. 20

BILAG 4: SOLSTUDIER (DECEMBER)

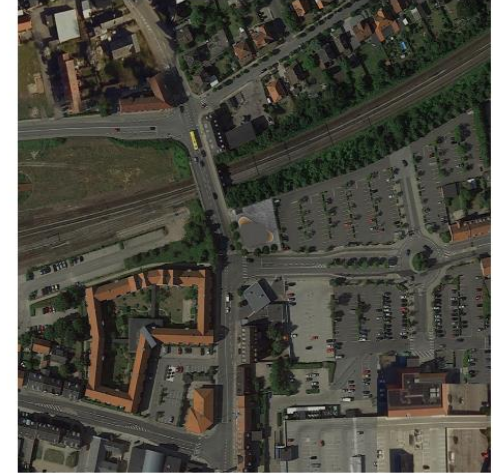
23.12 2019



Kl. 09



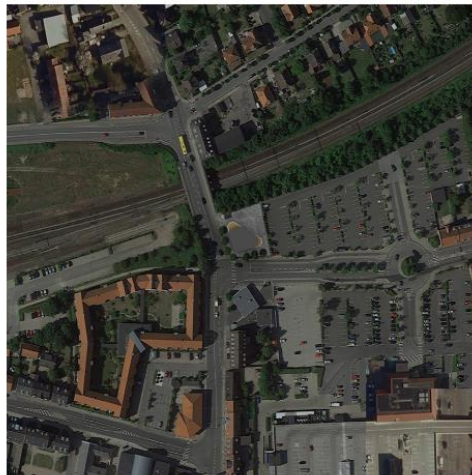
Kl. 12



Kl. 14



Kl. 17



Kl. 20



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGER OG KONTORER VED ØSTERBRO OG JERNBANEGADE, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2020

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 20. september 2019 til 15. november 2019.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget er udarbejdet for et område ved Østerbro og Jernbanegade i Slagelse bymidte og omfatter matr. nr. 467h og matr. nr. 467i, begge Slagelse Bygrunde.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for fortætning med bebyggelse i op til 8 etager og en maks. bebyggelsesprocent på 265.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 20. maj 2019 til den 3. juni 2019. Kommunen modtog i idéfasen 3 idéer, forslag eller øvrige kommentarer til planlægningen.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i planlægningen:

- Fastlæggelse af adgangsvej over tilstødende matrikel mod øst med fleksibel placering af overkørsel (af hensyn til udviklingsmuligheder på den tilstødende matrikel).
- Udarbejdelse af sol-/skyggestudier med henblik på at undersøge eventuelle gener for naboer mod nord, herunder villakvarteret ved Lindevej mv., ved byggeri i 8 etager.
- Undersøgelse og vurdering af indblik til naboejendomme, herunder villakvarteret ved Lindevej mv., ved byggeri i 8 etager.

BYFORTÆTNING

Kommuneplantillæg nr. 29 giver mulighed for at planlægge for fortætning på et areal ved krydset Østerbro/Jernbanegade og mellem Østerbro og jernbaneterrænet. Der kan med de ændrede rammer planlægges for byggeri i op til 8 etager med en bebyggelsesprocent på 265.

Arealet ved Østerbro/Jernbanegade har været bebygget med værksteder og lagerbygninger, da der op gennem 1900-tallet lå produktionsvirksomheder på begge sider af Østerbro (savværk, cementstøberi mv.). Områdets omdannelse fra industri til bycenter er sket fra ca. 1960'erne og frem, så området i dag kan betegnes som "den moderne by" i Slagelse bymidte. Slagelse bymidte består i hovedtræk af tre bydele: Den historiske by omkring Sct. Mikkel



Området i dag (2019). Arealet, der planlægges for ligger ved vejkrydset Østerbro/Jernbanegade og grænser mod nord op til jernbanen. Mod øst (nederst i billedet) grænser området op til de store parkeringsarealer til Vestsjællandscenteret. Omgivelserne er således præget af bebyggelse og anlæg i relativ stor skala og med en høj grad af åbenhed mellem de enkelte bebyggelser.

Kirke, stationsbyen fra ca. år 1900 og den moderne by med Vestsjællandscenteret. Den historiske og den moderne by er i dag sammenkoblet som handeleggader, mens stationsbyen rummer boliger og liberalt erhverv. Ved Slagelse Station udvikles i disse år Campus Slagelse, hvor et koncentreret undervisnings- og forskningsmiljø med både erhvervs- og universitetsuddannelser skal medvirke til at styrke Slagelses profil som uddannelsesby. I campusområdet opføres bl.a. et større uddannelsesbyggeri i 6 etager mellem jernbanen og Sdr. Stationsvej, og der er projekt for en ny gangbro over jernbanen.

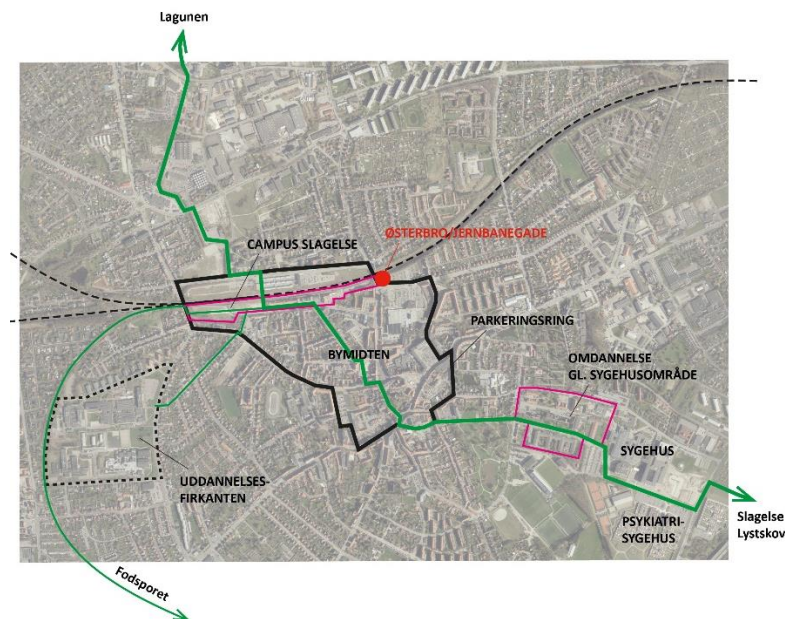
Arealet, der planlægges for, er omgivet af bebyggelse og anlæg i relativ stor skala sammenlignet med de mere centrale dele af bymidten. Omgivelserne er som nævnt udbygget i nyere tid og rummer bygninger fra 1930'erne og frem: Fra boligblokke i 3 etager ved Østerbro/Torvegade opført i 1930'erne og 1940'erne til den almene boligbebyggelse Alliancehaven i 3 etager vest for krydset Østerbro/Jernbanegade opført i slutningen af 1990'erne. De udstrakte parkeringsanlæg til Vestsjællandscenteret fylder meget i området og skaber afstand mellem områdets bebyggelse på samme måde, som jernbaneterrænet skaber afstand til bebyggelsen mod nord.

På baggrund af den store aktivitet, der allerede findes i området med bl.a. jernbanen, biltrafik til og fra Vestsjællandscenteret er det vurderet, at området er robust over for fortætning og for byggeri i højden. I kommunens beslutning om at igangsætte ny planlægning for området indgår derfor et ønske om, at placeringen udnyttes til et byggeri, som i omfang og arkitektonisk udformning kan blive et nyt pejlemærke og et vartegn for Slagelse by.

BOLIGER TIL DE UNGE

I Slagelse Kommunes beslutning om at igangsætte ny planlægning for arealet ved Østerbro/Jernbanegade indgår også, at størstedelen af den fremtidige bebyggelse skal anvendes til ungdomsboliger. Boliger til unge og studerende er et vigtigt fokusområde i udviklingen af Slagelse som uddannelsesby, og kommunen har bl.a. en målsætning om, at der frem mod 2020 skal etableres 500 nye studieboliger.

De "Unge under uddannelse" er en af målgrupperne i Slagelse Kommunes bosætningsstrategi. Som gruppe er de "Unge under uddannelse" karakteriseret ved at være under 30 år, de foretrækker at bo centralt, og særligt nærheden til kollektive trafikforbindelser, uddannelsesinstitutioner, byliv og indkøbsmuligheder er højt prioriteret i deres valg af bolig – en karakteristik, der understøttes af resultaterne af Slagelse Kommunes seneste studielivsundersøgelser. Nye ungdomsboliger på det areal, der indgår i planlægningen, vil opfylde de unges ønske om



Byudvikling i Slagelse. Illustrationen ovenfor er fra Kommuneplan 2017 / Masterplan for Slagelse og viser sammenhængen mellem flere af de strategiske byudviklingsprojekter i og omkring bymidten (indsat på luftfoto). Herunder Grønt Gennembrud (forbindelse mellem Lagunen og Slagelse Lystskov), Campus Slagelse omkring stationen og omdannelsesområdet ved sygehuset/Ingemannsvej og Fælledvej. Den tykke sorte streg angiver parkeringsringen, der omkranser de dele af bymidten, der kan kaldes den historiske by og stationsbyen.

Den røde prik markerer det areal ved Østerbro/Jernbanegade, som er omfattet af nærværende kommuneplantillæg.

en central placering tæt på de tilbud og aktiviteter, som er en del af deres hverdag. Samtidigt vil det medvirke til realisering af Slagelse Kommunes målsætning om at øge antallet af studieboliger i Slagelse by.

NATURA 2000

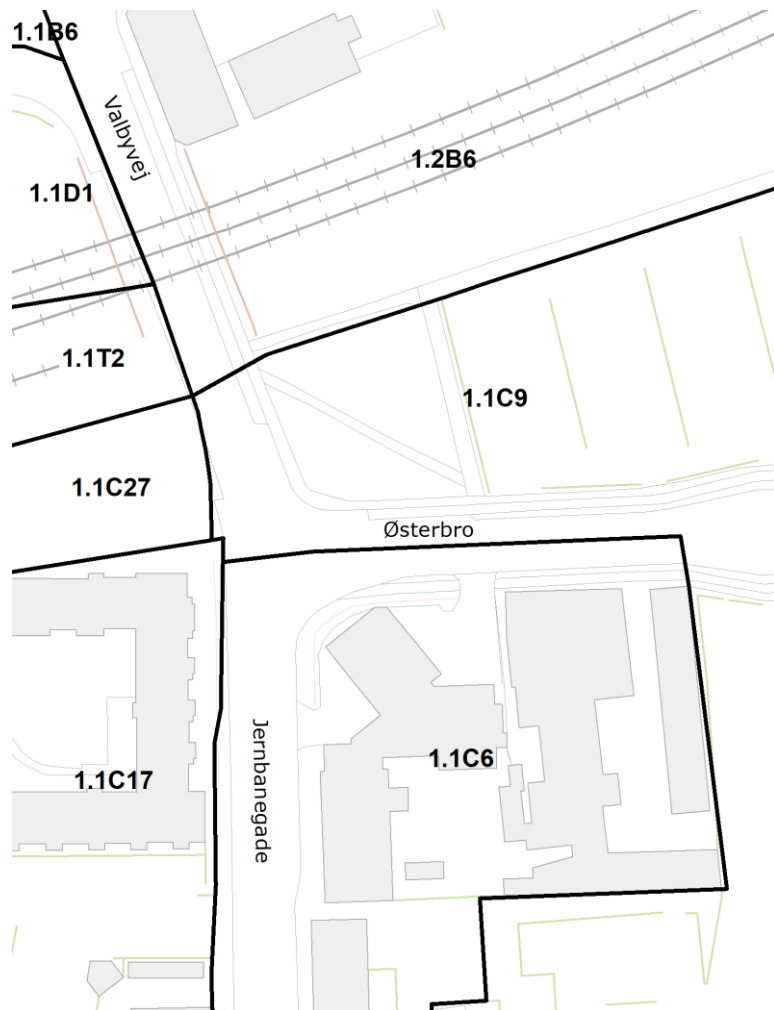
Området, som kommuneplantillægget vedrører, ligger ca. 12 km i direkte linje fra Natura 2000-område nr. 163 (Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen) og ca. 13 km i direkte linje fra Natura 2000-område nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken). Det er Slagelse Kommunes vurdering, at ændringen af kommuneplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV

Ifølge "Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter" er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm. Ændringen af kommuneplanen vedrører ikke områder, som er yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV, og vurderes derfor ikke at være ødelæggende for disse.

DETAILHANDEL

Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for butikker.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler del af rammeområde 1.1C9.

For rammeområde 1.1C9 gælder:

Plannummer: 1.1C9

Rammenavn: Vestsjællandscenteret mv.

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

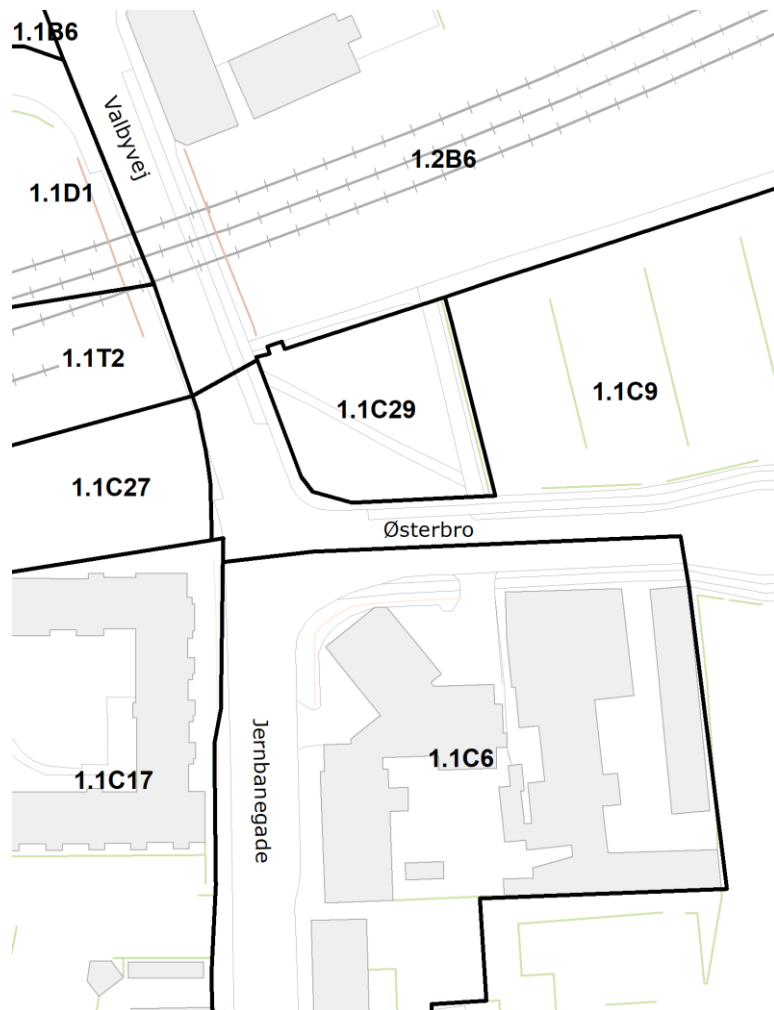
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 75 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Samlet maks. bruttoetageareal til butikformål: 36.300 m². Maks. butiksstørrelse: Dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer ubegrænset. Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: Dagligvarer 2.000 m², udvalgsvarer 10.001 m²



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til centerformål. Den nye kommuneplanramme tages ud af det eksisterende rammeområde 1.1C9 (Vestsjællandscenteret mv.).

I den nye kommuneplanramme 1.1C29 (Kløverhuset) fastholdes den overordnede anvendelse som centerområde, dog specificeret til etageboligbebyggelse samt kontor- og serviceerhverv. Der gives nye rammer for bebyggelsesprocent, maks. etageantal samt butiksmål.

For 1.1C29 gælder:

Plannummer: 1.1C29

Rammenavn: Kløverhuset

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse og kontor- og serviceerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 265

Maks. etageantal og højde: 8 etager

Øvrige bestemmelser: Samlet maks. bruttoetageareal til butiksmål: 0 m². Maks. butiksstørrelse: Dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 0 m². Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: Dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 0 m².

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

Kommuneplantillæg nr. 29 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 16. september 2019.

Kommuneplantillæg nr. 29 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. januar 2020.