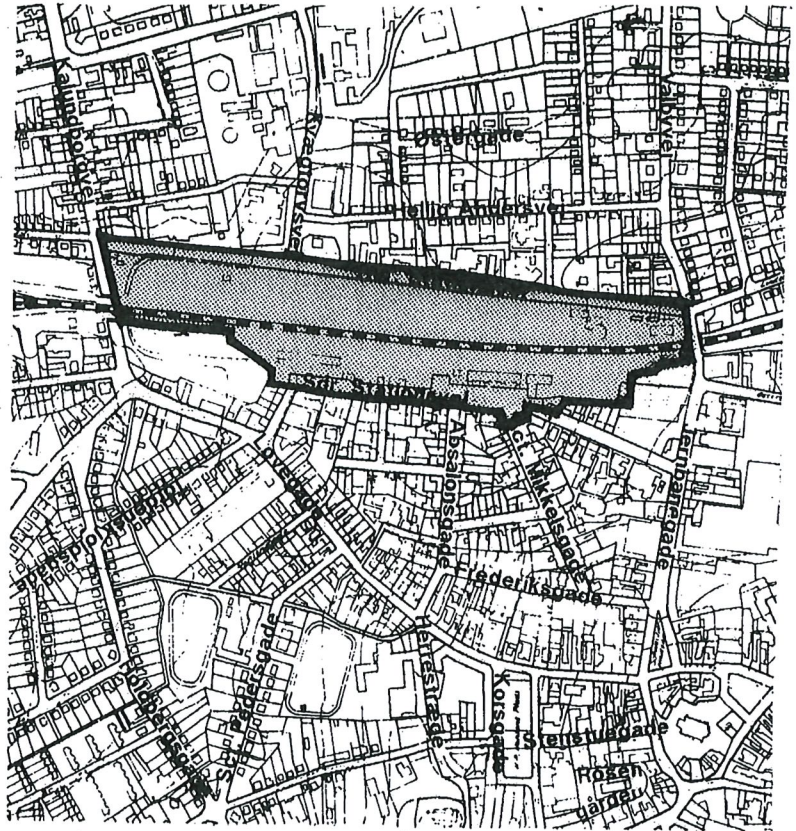




SLAGELSE KOMMUNE



LOKALPLAN NR 161

SLAGELSE BANEBY

HVAD ER EN LOKALPLAN

Tilvejebringelse

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Offentliggørelse.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal vare 8 uger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til amtsrådet, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægningen.

Byrådet kan vedtage planen endeligt, hvis der ikke er kommet indsigelser, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

Indhold.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan.

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Retsvirkninger.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen, efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lokalplaner.

LOKALPLAN NR. 161

SLAGELSE BANEBY



LOKALPLAN NR. 161

SLAGELSE KOMMUNE

INDHOLD

REDEGØRELSE

INDLEDNING

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LOKALPLANENS INDHOLD

LOKALPLANENS RETSVIRKNING

LOKALPLAN 161, SLAGELSE BANEBY

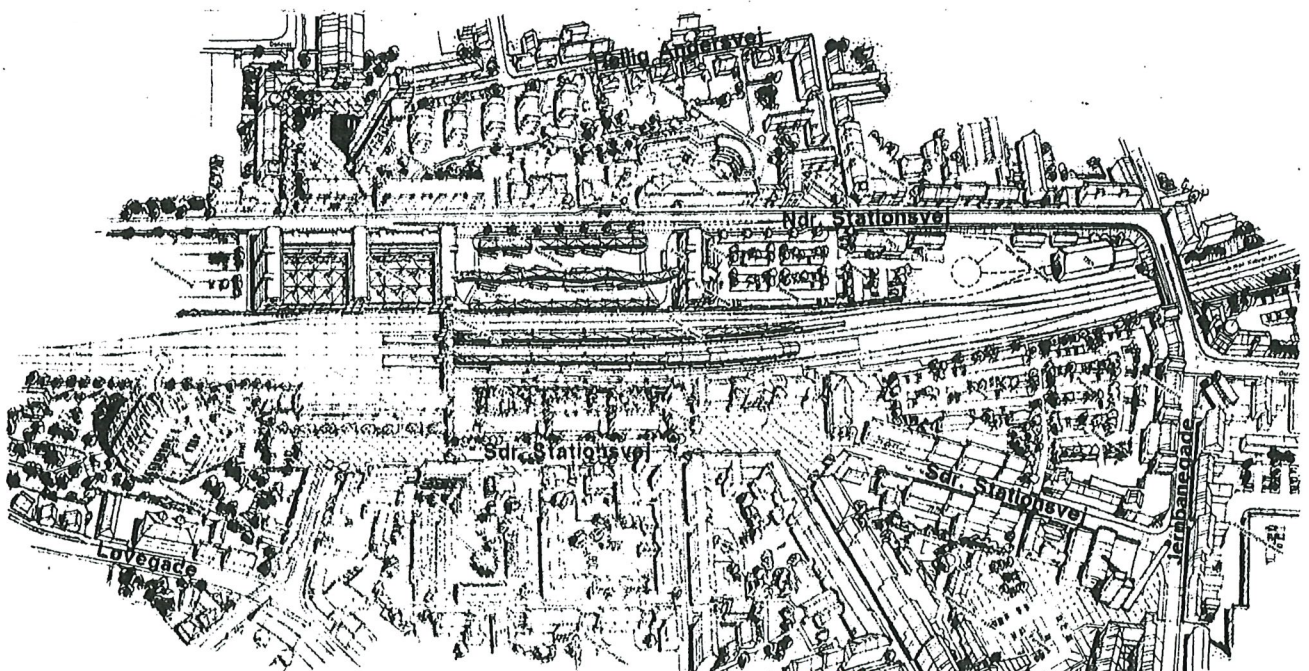
LOKALPLANENS BESTEMMELSER

KORTBILAG A- OMRÅDE OG ANVENDELSESPLAN

KORTBILAG B- ILLUSTRATIONSPLAN

(Kortbilag A er en del af kommuneplantillægget.)

Kortbilag B samt de øvrige illustrationer er ideskitser, som ikke er bindende.)



REDEGØRELSE

INDLEDNING

Denne lokalplan danner grundlag for igangsættelsen af 1. etape af Slagelse Baneby.

Målet med Slagelse Baneby er at skabe en vel-fungerende og smuk trafikterminal i samspil med byggeri af boliger samt butiks- og kontor-arealer.

Banebyen skal medvirke til at styrke Slagelses position som handels- og serviceby for hele Vestsjælland ved at binde det gamle bycenter sammen med stationsområdet. Samtidig udnyttes de nye muligheder, der opstår ved åbning af den faste jernbaneforbindelse over Storebælt, til at styrke Slagelses placering med kun 40 minutter til Odense og 50 minutter til København.

Banebyen skal etableres ved en velplanlagt udnyttelse af DSB's gamle banearealer og andre ubenyttede arealer i området ved stationen. Stationsområdet bliver gjort smukkere og vil give hele bybilledet et løft, i stedet for som nu at henligge som en grim skillelinie gennem byen.

Banebyen kan realiseres, fordi der er indgået en aftale imellem Slagelse kommune og DSB om en koordineret indsats i området. På de arealer, som skal udnyttes af private investorer, er igangsat et samarbejde om realisering af projekterne.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

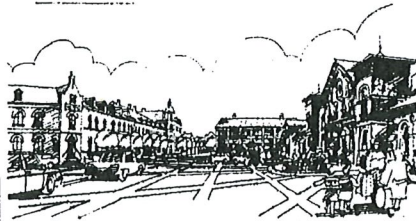
Lokalplanen er i kommuneplanen omfattet af rammebestemmelserne for område 5 D 11, Slagelse station m.v.

Tillæg til kommuneplanen



**SLAGELSE
KOMMUNE**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Det er derfor nødvendigt som grundlag for lokalplanlægning at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.



**KOMMUNEPLAN
TILLÆG**

NR. 11

SLAGELSE BANEBY

FORSLAG

Kommuneplantillæg nr. 11 omfatter hele Slagelse banebyområdet.

Kommuneplantillægget vil blive udsendt samtidig med denne lokalplan, men være fremlagt i 16 uger.

Vej- og stiplanlægning

Ndr. Stationsvej er i kommuneplanen udlagt som primærvej.

Sdr. Stationsvej er i kommuneplanen udlagt som sekundærvej.

Skoledistrikt

Området skolebetjenes for tiden af Nymarkskolen.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er i Slagelse varmeplan udlagt til fjernvarmeområde.

Spildevandsplanlægning

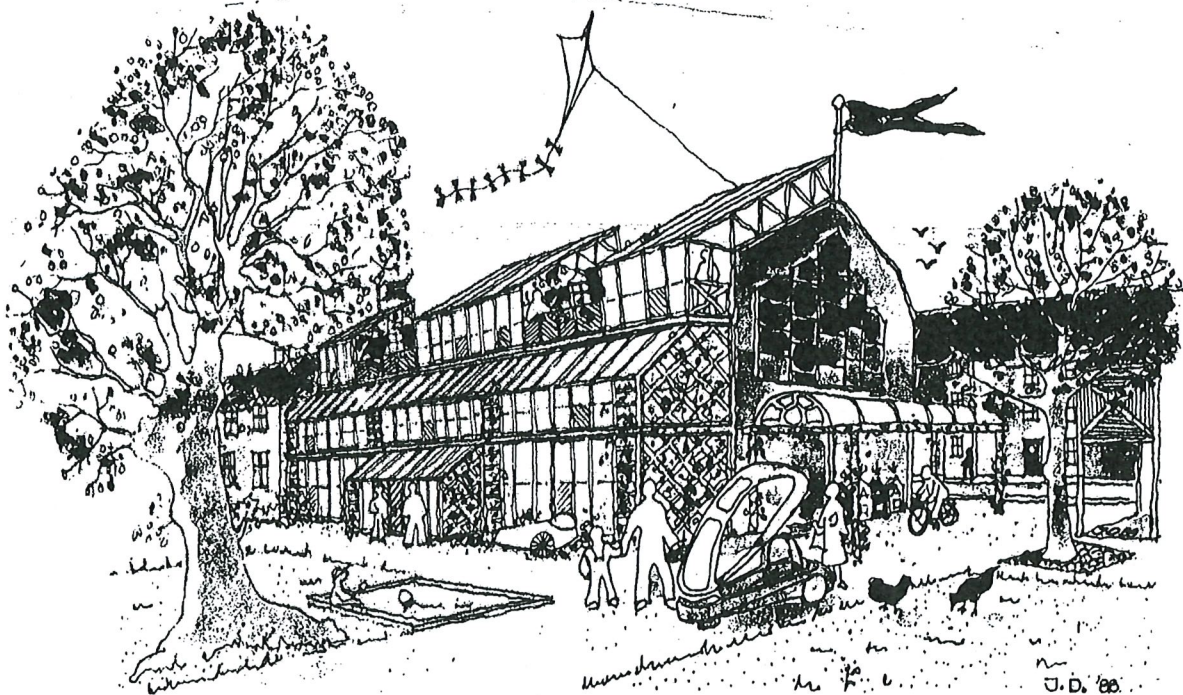
Kloaksystemet i hele banebyområdet er gammelt og skal derfor renoveres indenfor de nærmeste år.

Skidenrenden passerer under jernbanen i den vestlige del af lokalplanområdet ved langtidsparkeringspladsen i en dybde på 8- 9 m.

Centralt på tværs under jernbanen gennem område 8 og 3 passerer en spildevandsledning, som skal respekteres i forbindelse med ændret anvendelse i ovennævnte områder.

Grøn by

Godsbanebygningen er omfattet af intentionerne omkring Grøn by. Grøn by er et forsøgsprojekt, hvor forskellige byøkologiske foranstaltninger afprøves.



Forureningsforhold

DSB og Slagelse kommunes tekniske forvaltning har gennemgået området med henblik på registrering af potentielt forurenende lokaliteter. I områder med uændret fremtidig anvendelse, og såvel befæstede som ubefæstede fremtidigt ubebyggede arealer, foretages ikke yderligere undersøgelser. Arealer til fremtidig bebyggelse skal undersøges inden bebyggelse påbegyndes.

Dette skal ske inden 1 år og det sikres ved en skriftlig aftale mellem DSB og Vestsjællands amtskommune. Såfremt 1 års fristen ikke overholdes tinglyses deklARATION med amtsrådet som påtaleberettiget.

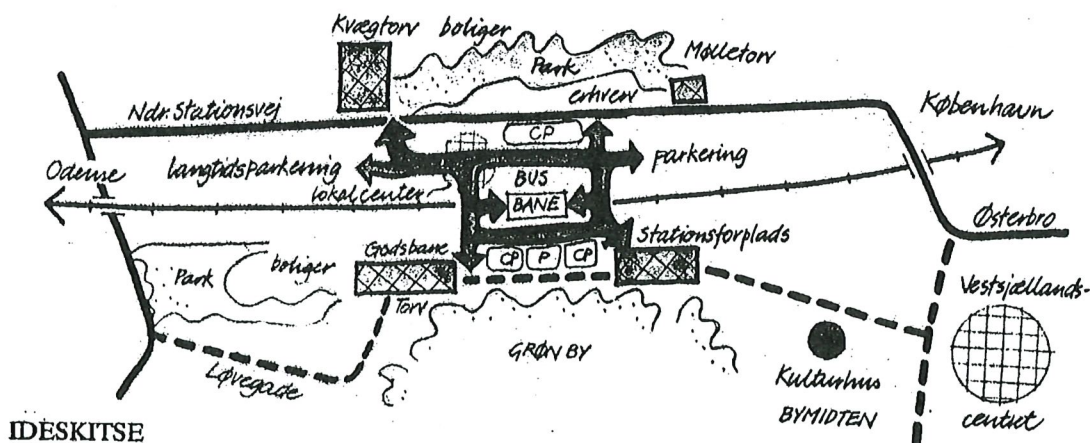
LOKALPLANENS INDHOLD

Vej- og stiforhold

Sdr. Stationsvej vil efter trafikterminalens flytning primært skulle anvendes som adgangsgangvej til funktioner omkring stationen. Det er således ikke hensigten at denne vej, som i dag, skal anvendes til gennemkørende trafik.

På tværs af vejen vil der blive opbygget 2 torve, som også skal fungere som hastighedsdæmpende foranstaltninger. Det ene torv anlægges foran stationsbygningen og vil kunne anvendes til taxa holdeplads, afsætning af rejsende m.v. men ikke til parkering. Det andet torv anlægges foran den renoverede godsbanebygning og samordnes med denne bygnings friareal.

Ndr. Stationsvej vil, som idag, skulle anvendes til gennemkørende trafik, men der vil komme en betydelig trafikstigning på vejen, dels fordi gennemkørende trafik overflyttes fra Sdr. Stationsvej, dels fordi der placeres rutebilstation og parkeringspladser samt trafikskabende nybyggeri langs vejen. I lokalplanen er det derfor bestemt, at Ndr. Stationsvej overalt skal udlægges i 15 m. bredde, således at der bliver mulighed for at anlægge fortove og cykelstier i begge sider.

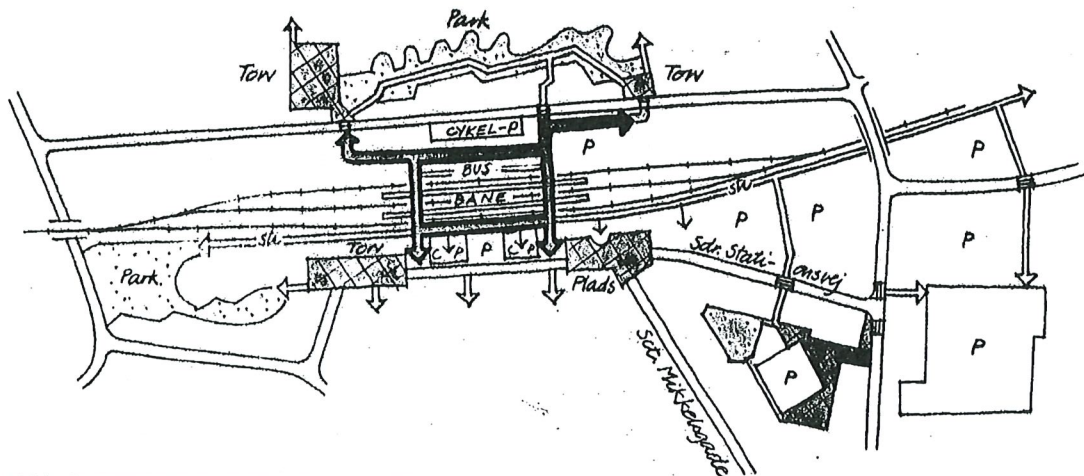


IDESKITSE

Langs sydsiden af banen vil der blive udlagt arealer til nye cykel- og gangstier. Fra øst skal en sti forløbe under Stormbroen frem til stationen, og fra vest skal en sti forløbe over broen ved Kalundborgvej, ligeledes frem til stationen. For så vidt angår det sidste forløb, er det dog en forudsætning at Slagelse-Næstved banen nedlægges, og at sporene optages.

Der vil på tværs af banen blive søgt etableret en ny gangbro med adgang til perronerne, dels til betjening af de rejsende, dels til betjening til den almindelige tværgående trafik mellem byområderne.

Den eksisterende tunnel bibeholdes og gøres kortere og hermed lysere.



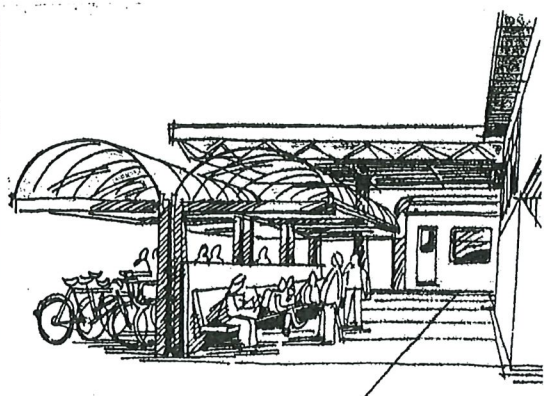
FODGÆNGERE OG KOLLEKTIV TRAFIK

Parkerings- og op- holdsarealer

Der etableres større samlet langtidsparkeringspladser nord for banen, henholdsvis mod øst og mod vest. Den vestlige parkeringsplads skal også betjene det nye center. Det østlige parkeringsanlæg skal også betjene den nye bebyggelse øst for rutebilstationen.

Som erstatning for parkeringspladserne foran stationen anlægges nye parkeringspladser på arealerne øst for postkontoret. Disse parkeringspladser skal også betjene den nye bebyggelse ved Sdr. Stationsvej samt posthuset.

Der anlægges mindre parkeringsanlæg ved de nye og renoverede bygninger syd for banen.



Cykelparkering anlægges i tæt kontakt til stiadgangene til jernbaneperronerne både nord og syd for banen.

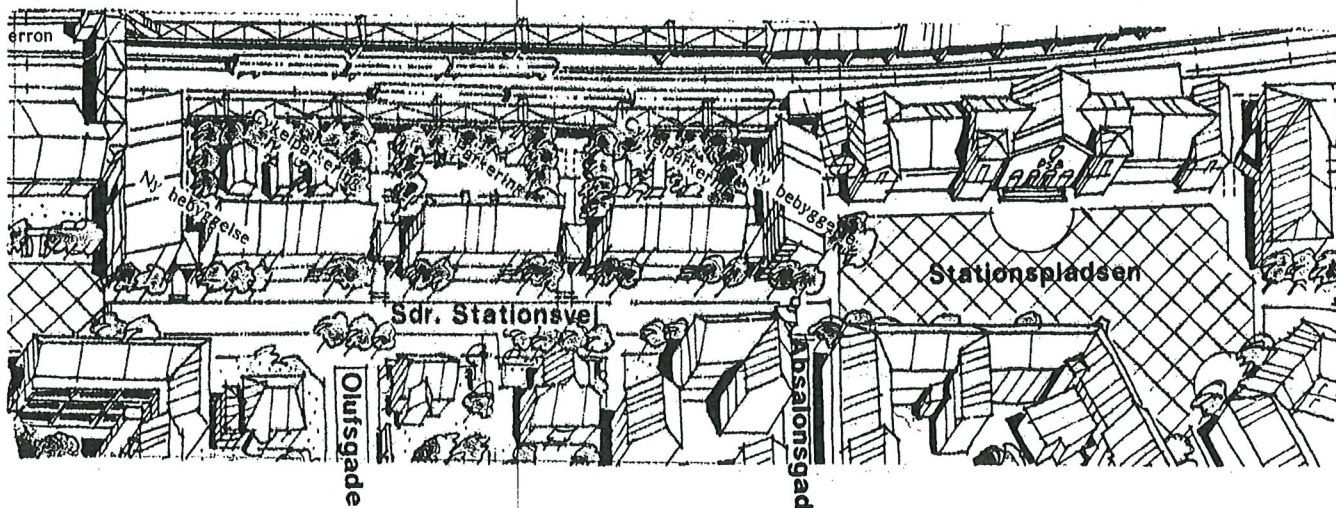
Den del af DSB's areal nord for banen mod Kalundborgvej, som ikke anvendes til parkeringsplads, udlægges til opholdsareal. Dette opholdsareal skal specielt betjene boligerne i centret. Arealet kan dog midlertidigt anvendes til jernbaneformål.

Bebyggelsesforhold

Lokalplanen fastlægger en række bebyggelsesplaner, se kortbilag A.

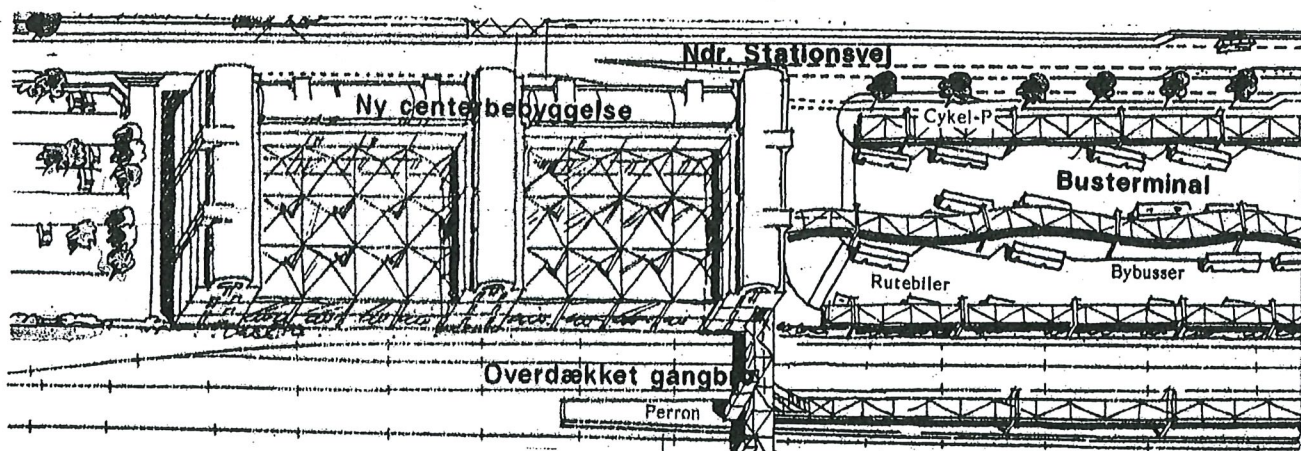
Område 8

Den nye bebyggelse på arealet ved den gamle rutebilstation, område 8, skal udformes som en randbebyggelse, der skaber "vægge" mod de 2 torve, henholdsvis godsbanetorvet og stationspladsen. Bebyggelsen er tænkt traditionelt udformet med røde teglsten. Bebyggelsen skal være i max. 3 etager, og etagearealet vil være ca. 4.250 m².



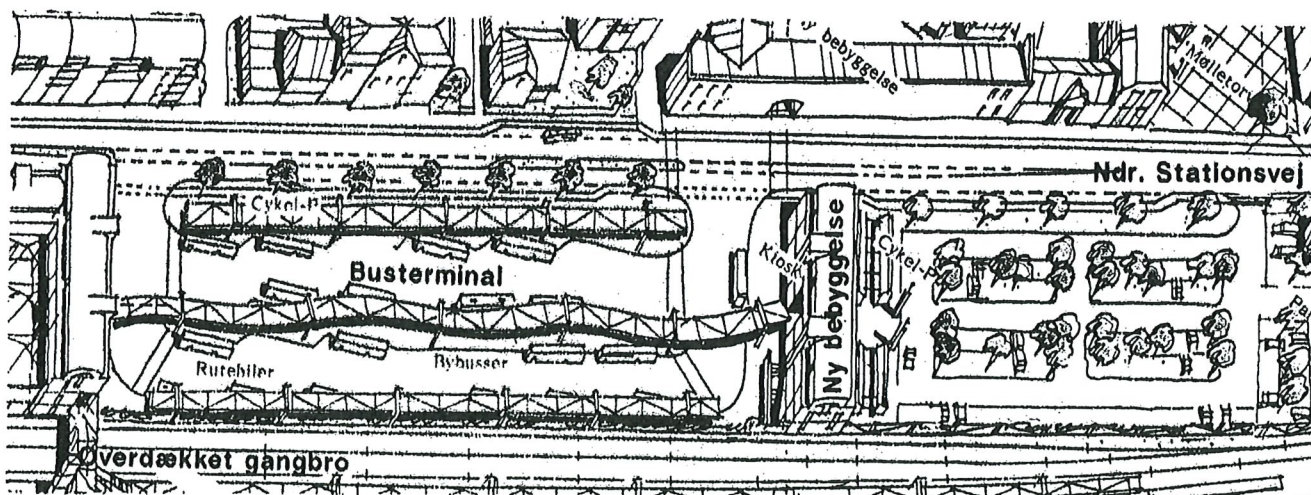
Område 2

Den nye centerbebyggelse nord for banen, område 2, udføres som randbebyggelse mod langtidsparkeringspladsen, Ndr. Stationsvej samt mod den nye rutebilstation. Bebyggelsens arkitektoniske udtryk er her tænkt mere ultraditionel og er ikke fastlagt i lokalplanen. Bebyggelsen kan opføres i 3 etager i randbebyggelsen og midterbygningen samt 1 etage i den øvrige del. Det samlede etageareal vil være ca. 12.000 m².



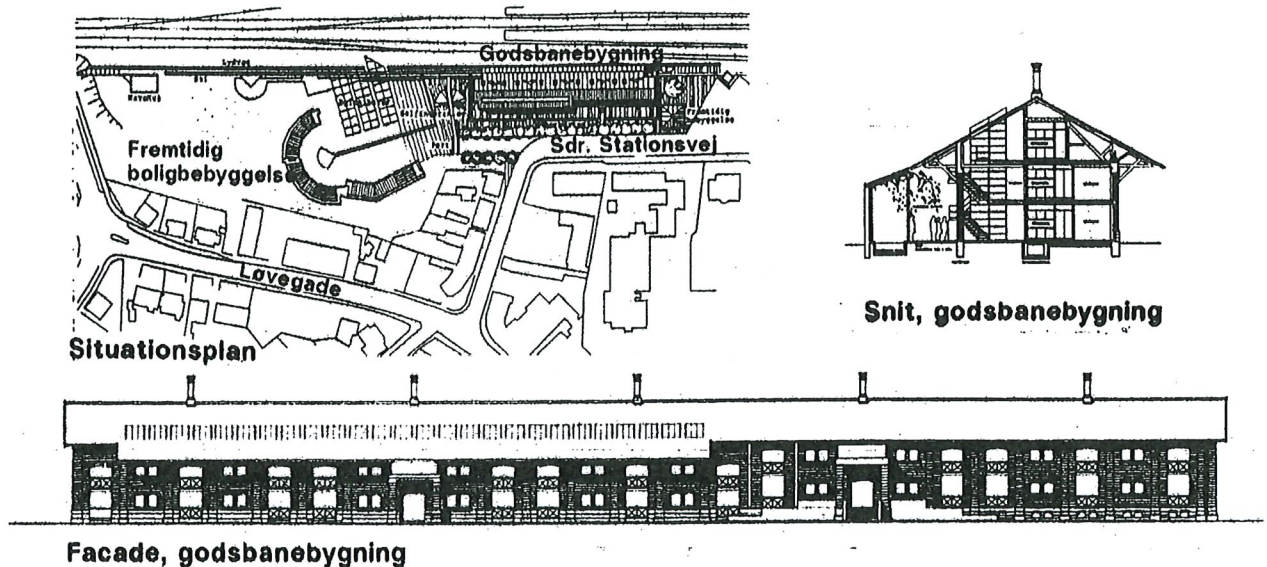
Område 4

Den nye bebyggelse øst for rutebilstationen, område 4 kan tilsvarende opføres i mere ultraditionel arkitektur. Bebyggelsen kan opføres i 3 etage, med et etageareal på ca. 1.500 m².



Område 7

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelse om bevaring og renovering af den gamle godsbanebygning, område 7, med henblik på indretning af boliger. Projektet blev præmieret i forbindelse med en arkitektkonkurrence afholdt af Boligministeriet med udgangspunkt i byfornyelse i fremtiden.



Facade, godsbanebygning

Der påregnes i dette projekt gennemført en række økologiske initiativer. Som dele af den arkitektoniske helhed indgår der en overdækket glasgade med en krebsedam. Gaden og krebsedammen indgår som friarealer i bebyggelsen. Der opføres en 4 m høj støjmur mellem den glasoverdækkede gade og jernbanen.

Der skal træffes en byfornyelsesbeslutning med henblik på realisering af projektet. Det samlede etageareal i denne bebyggelse er ca. 3.400 m².

Bevaring

Lokalplanen indeholder bestemmelse om bevaring af den gamle godsbanebygning og stationsbygningen. Alle disse bygninger er ud fra en arkitektonisk/kulturhistorisk betragtning bevaringsværdige.

Grønne bestemmelser

Lokalplanen indeholder en række grønne bestemmelser. Der er således bestemmelser om træplantning langs Sdr. Stationsvej samt bestemmelser om udlæg af opholds/parkarealer på DSB's arealer mod Kalundborgvej. DSB's forstområde ~~ønskes~~ inddraget i forbindelse med fremtidig beplantning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

LOKALPLAN NR. 161

BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juni 1985 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte områder.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er at fastlægge retningslinier for udvidelse af Slagelse bymidte med nye funktioner i stationsområdet, herunder:

at fastlægge den nye bebyggelsesplacering, udformning og anvendelse

at fastlægge trafiksystemets udformning og anvendelse

at fastlægge en ny rutebilstations placering,

at fastlægge parkerings- og opholdsarealernes placering.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr. nr. af Slagelse markjorder:

Del af 36 z, del af 43 b, 415,
og del af 476 a (jernbaneareal).

samt matr. nr. 465 a, Slagelse
Bygrunde.

- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i områderne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11, som vist på kortbilag A.

Der kan foretages mindre korrektioner af områdernes afgrænsninger.

- 2.3 Området ligger i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område 1 må kun anvendes til parkerings- og opholdsareal. Den vestlige del af området kan midlertidigt anvendes til jernbaneformål.
- 3.2 Område 2 udlægges til centerformål. Området må kun anvendes til butikker, restaurationer, kontorer, liberale erhverv og boliger. Området kan midlertidigt anvendes til parkeringsareal.
- 3.3 Område 3 må kun anvendes til rutebilstation.
- 3.4 Område 4 udlægges til centerformål. Området må kun anvendes til butikker, restaurationer, kontorer og liberale erhverv samt til funktioner, som knytter sig til stationen og rutebilstationen.
- 3.5 Område 5 må kun anvendes til bilparkering og cykelparkering.
- 3.6 Område 6 må kun anvendes til DSB's driftsfunktioner. Området kan senere skifte anvendelse til andre former for offentlige formål.
- 3.7 Område 7 må kun anvendes til boligformål.

- 3.8 Område 8 udlægges til centerformål. Området må kun anvendes til restaura-
tioner, kontorer, liberale erhverv og
boliger. Der kan desuden tillades en-
kelte små butikker. En del af gården
udlægges til offentlig cykelparkering.
Området kan midlertidigt anvendes til
parkeringsareal.
- 3.9 Område 9 må kun anvendes til offentli-
ge formål (station, posthus og lig-
nende), samt til centerformål (re-
staurations, kontorer og liberale er-
hverv).
- 3.10 Område 10 må kun anvendes til parke-
ringsareal.
- 3.11 Område 11 må kun anvendes til jernba-
neformål.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Områderne må udstykkes i overensstem-
melse med områdeinddelingen.
- 4.2 I område 9 må der foretages en opde-
ling mellem stationen og posthuset.
- 4.3 Områderne må videreudstykes med hen-
blik på en hensigtsmæssig etapeopde-
ling.
- 4.4 DSB-arealer langs banen, der sælges
eller inddrages til andre formål end
jernbanedrift, vil blive pålagt DSB,
F1-servitut udgave b ang. eldrift.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Sdr. Stationsvej klassificeres som sekundær trafikvej. Vejen skal være adgangsvvej til området omkring stationen. På Sdr. Stationsvej anlægges der torve foran stationsbygningen - område 9, samt foran det gamle pakhús - område 7, som vist på kortbilaget.

Langs den nye bebyggelse i område 8 udlægges i vejen i 15 m bredde, således at den kan anlægges med 7,0 m kørebane samt 4 m cykelbane og fortov i begge sider. Der plantes træer i begge vejsider.

- 5.2 Ndr. Stationsvej klassificeres som primær trafikvej. Vejen skal betjene både øst-vest trafik i Slagelse byområde og adgangstrafik til rutebilstationen og langtidsparkeringen. Vejen udlægges i 15 m bredde, således at den kan anlægges med 7,0 m kørebane samt 2,0 m cykelsti og 2,0 m fortov i begge sider.

Der udlægges areal til udvidelse af Ndr. Stationsvej over følgende matr. nr. af Slagelse markjorder:
36 z, 43 h og 476 (jernbaneareal).

Ud for kreaturslagteriet, matr. nr. 36^z, kan vejen forskydes mod syd ind på område 1 for at give plads til den interne trafik på slagteriets grund.

Der kan etableres sideanlæg med henblik på af- og pålæsning mod den nye bebyggelse i område 2, samt mod rutebilstationen i område 3.

- 5.3. Område 1 udlægges til offentlig parkeringsplads og opholdsareal. Området vejbetjenes af en indkørsel fra Ndr. Stationsvej. Parkeringsområdet skal dels tjene som langtidsparkeringsplads for de rejsende, dels indgå som parkeringsplads for funktionerne i område 2. Opholdsarealets størrelse skal stå i forhold til anvendelse i område 2. Opholdsarealet kan midlertidigt anvendes til jernbaneformål. Disponeringen af arealet skal godkendes af Slagelse kommune.
- 5.4. Område 5 udlægges til offentlig parkeringsplads og cykelparkering. Området vejbetjenes af en indkørsel fra Ndr. Stationsvej, som også vejbetjener område 6. Parkeringsområdet skal, dels tjene som langtidsparkeringsplads for de rejsende, dels anvendes som parkeringsplads for funktionerne i område 4. I området kan der desuden indrettes holdeplads for turistbusser. Disponering af arealet skal godkendes af Slagelse kommune.
- 5.5 Område 10 udlægges til offentlig parkeringsplads, bl.a. for funktionerne i område 8 og 9. Området vejbetjenes fra Sdr. Stationsvej af de nye adgangsveje. Dels umiddelbart over for indkørslen til Træskogården, dels ved vestgavlen af Sdr. Stationsvej 22. I områdets nordlige afgrænsning mod jernbanen udlægges areal til en cykel- og gangsti, som forløber under Stormbroen frem til Stationsbygningen. Disponering af arealet skal godkendes af Slagelse kommune.

- 5.6 Ved ny bebyggelse i lokalplanområdet skal der tilvejebringes parkeringsareal svarende til 40% af boligetagearealet og 60% af etagearealet til andre formål. Parkeringspladserne kan tilvejebringes ved medfinansiering af de offentlige parkeringspladser i områderne 1,5 og 10. Disponeringen af parkeringsarealerne skal godkendes af Slagelse kommune.
- 5.7 Der må på tværs af baneområdet etableres en overdækket gangbro med tilslutning til bebyggelserne i område 2, 7 og 8 samt med tilslutning til perronerne i område 11. Den eksisterende tunnel på tværs af baneområdet bibeholdes men afkortes.
- 5.8 Godsbanetorvet skal indgå som fartdæmpende foranstaltning på Sdr. Stationsvej. Torvet skal iøvrigt planlægges i sammenhæng med reoveringen af pakhuset.
- 5.9 Stationspladsen skal indgå som fartdæmpende foranstaltning på Sdr. Stationsvej. Pladsen skal iøvrigt planlægges i sammenhæng med Slagelse Station og Postkontor.
- 5.10 I område 8 skal der etableres cykelparkering for de rejsende med kontakt til Stationspladsen og Godsbanetorvet.
- 5.11 I område 11 skal der, ved evt. optagning af sporene på Slagelse-Næstved banen, sikres areal med henblik på etablering af en cykel og gangsti over Jernbanebroen ved Kalundborgvej.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Der fastlægges følgende bebyggelsesprocenter for lokalplanens enkelte områder:

Område 1 - 0%

Område 2 - 170%

Område 3 - 10%

Område 4 - 300%

Område 5 - 0%

Område 6 - 20% (eks. bebyggelse)

Område 7 - 50%

Område 8 - 75%

Område 9 - 70% (eks. bebyggelse)

Område 10 - 0%

Område 11 - 10%

I områderne 7, 8 og 9 indgår de offentlige vejarealer i beregningen af bebyggelsesprocenten.

6.2 I områderne 2, 4 og 8 skal ny bebyggelse opføres med udgangspunkt i lokalplanens kortbilag, på grundlag af en samlet bebyggelsesplan for de enkelte områder, som skal godkendes af Slagelse kommune.

6.3 I områderne 2 og 8 skal bebyggelsen opføres primært som randbebyggelse mod gade- og torvearealerne.

6.4. I område 6 må der ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger af hensyn til områdets funktion.

6.5 I område 7 må der nyopføres overdækket fællesareal mellem den gamle godsbanbygning og jernbanen.

- 6.6 I område 9 må opføres en randbebyggelse i 2½ etage mod Sdr. Stationsvej. Herudover må der ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger af hensyn til områdets funktion.
- 6.7 I områderne 1, 5 og 10 må der ikke opføres yderligere bebyggelse.
- 6.8 I områderne 3 og 11 må der opføres bebyggelse - overdækkede perroner, venturum og lignende til betjening af områdernes funktion.
- 6.9 I område 2 må randbebyggelsen (og midterbygningen) opføres i max. 3 etager. Den øvrige bebyggelse må kun opføres i 1 etage.
- 6.10 I områderne 4 og 8 må bebyggelsen opføres med max. 3 etager.
- 6.11 Slagelse stationsbygning og den gamle godsbanebygning er bevaringsværdige og må ikke nedrives.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnåes en god helhedsvirkning.
- 7.2 For bebyggelse i område 2 og 4 gælder følgende:

Udvendig bygningssider skal overvejes de fremstå i teglsten, der evt. kan

vandskures og males. Der kan dog til dele af bygningssiderne anvendes andre materialer.

- 7.3 For bebyggelse i område 8 gælder følgende:

Udvendige bygningssider skal overvejende fremstå i røde teglsten.

- 7.4 I forbindelse med reovering af gods-banebygningen skal der tages udvidede økologiske og energibesparende hensyn.

- 7.5 Al reklameskiltning og udvendig belysning skal godkendes af Slagelse kommune.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende udformes, således at området fremtræder harmonisk.

- 8.2 Ved ny bebyggelse i lokalplanområdet skal der tilvejebringes opholdsarealer, svarende til 40% af boligetagearealet og 20% af etagearealet til andre formål. Opholdsarealerne kan tilvejebringes ved medfinansiering af det offentlige opholdsareal i område 1. Disponering af opholdsarealerne skal godkendes af Slagelse kommune.

- 8.3 DSB må sætte særlige sikkerhedshegn op, på steder hvor der bliver offentlig trafik tæt på sporene.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Samtlige nye bygninger skal forsynes med fjernvarme i overensstemmelse med Slagelse kommunes varmeplan.
- 9.2 Før bebyggelse indenfor området kan tages i brug, skal det dokumenteres, at støjbelastningen fra veje og jernbaner ikke medfører et støjniveau på mere end 30 dB(A) i bebyggelsens beboelsesrum, og at vibrationsniveauet ikke overstiger 75 dB.
- 9.3. Før ny bebyggelse eller ændret anvendelse sættes i gang skal grunden undersøges for så vidt angår forureningsforhold. Der skal tinglyses en deklARATION med Vestsjællands Amtsråd som påtaleberettiget for så vidt angår dette forhold, såfremt undersøgelsen ikke er foretaget inden et år.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbig vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning

den 16. december 1991

Endelig vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning

den 11. maj 1992

På byrådets vegne

Steen Bach Nielsen
Steen Bach Nielsen

Indført i dagbogen for civilretten i

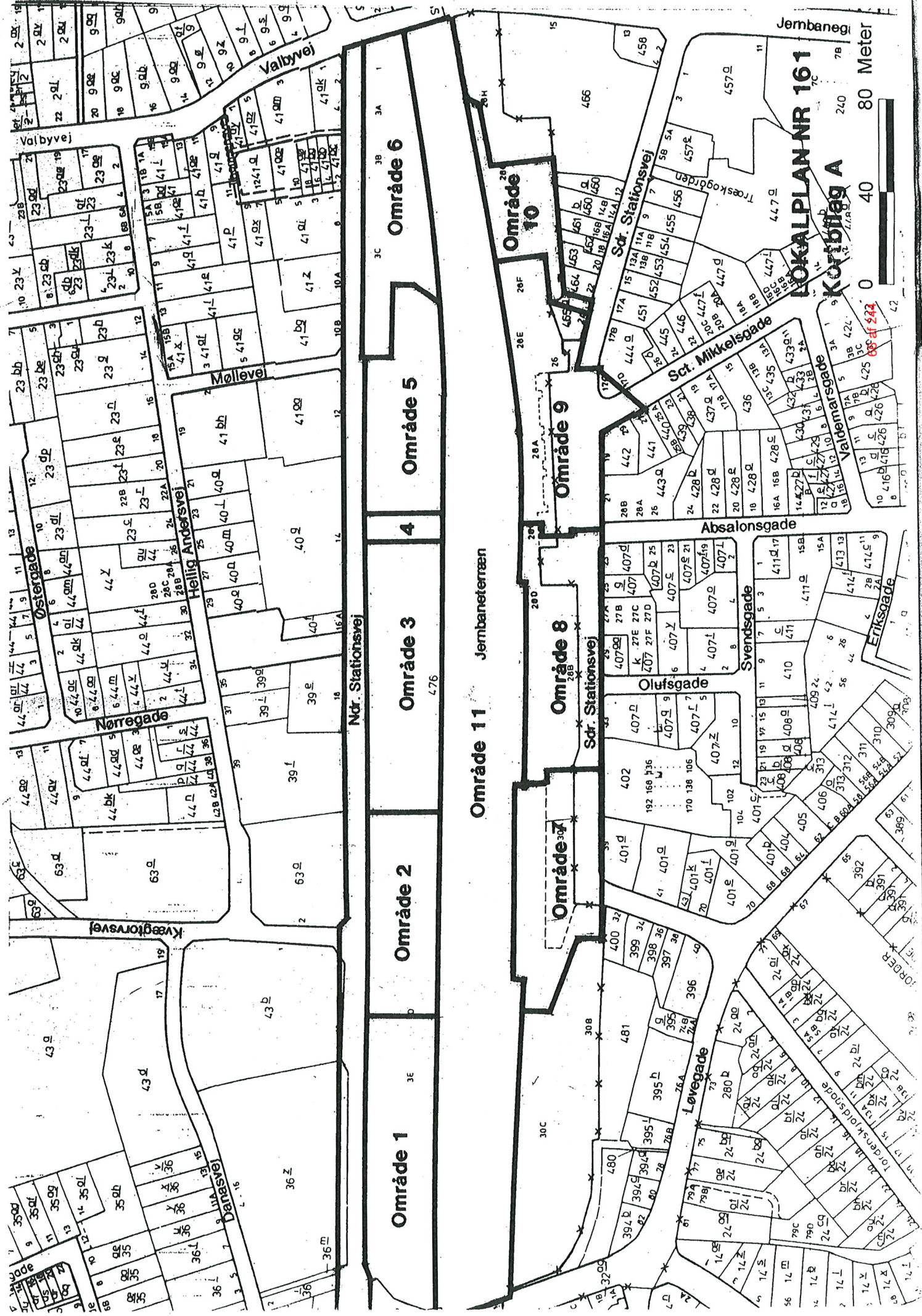
Slagelse, den

10-7-1992

På civilrettens vegne:

B. Larsen

e. b.
B. Larsen
p.ass.



Område 1

Område 2

Område 3

Område 4

Område 5

Område 6

Område 7

Område 8

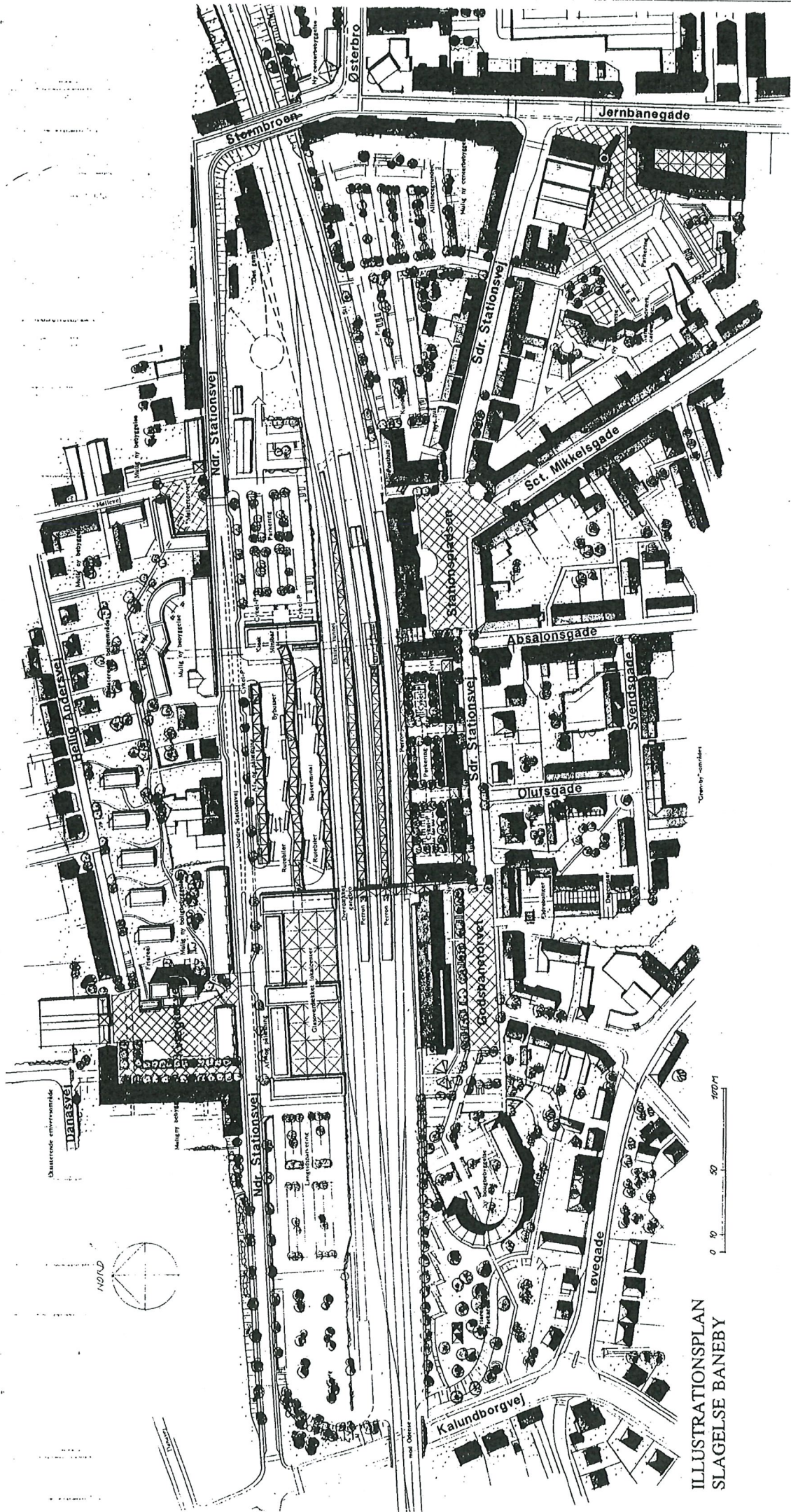
Område 9

Område 10

Område 11

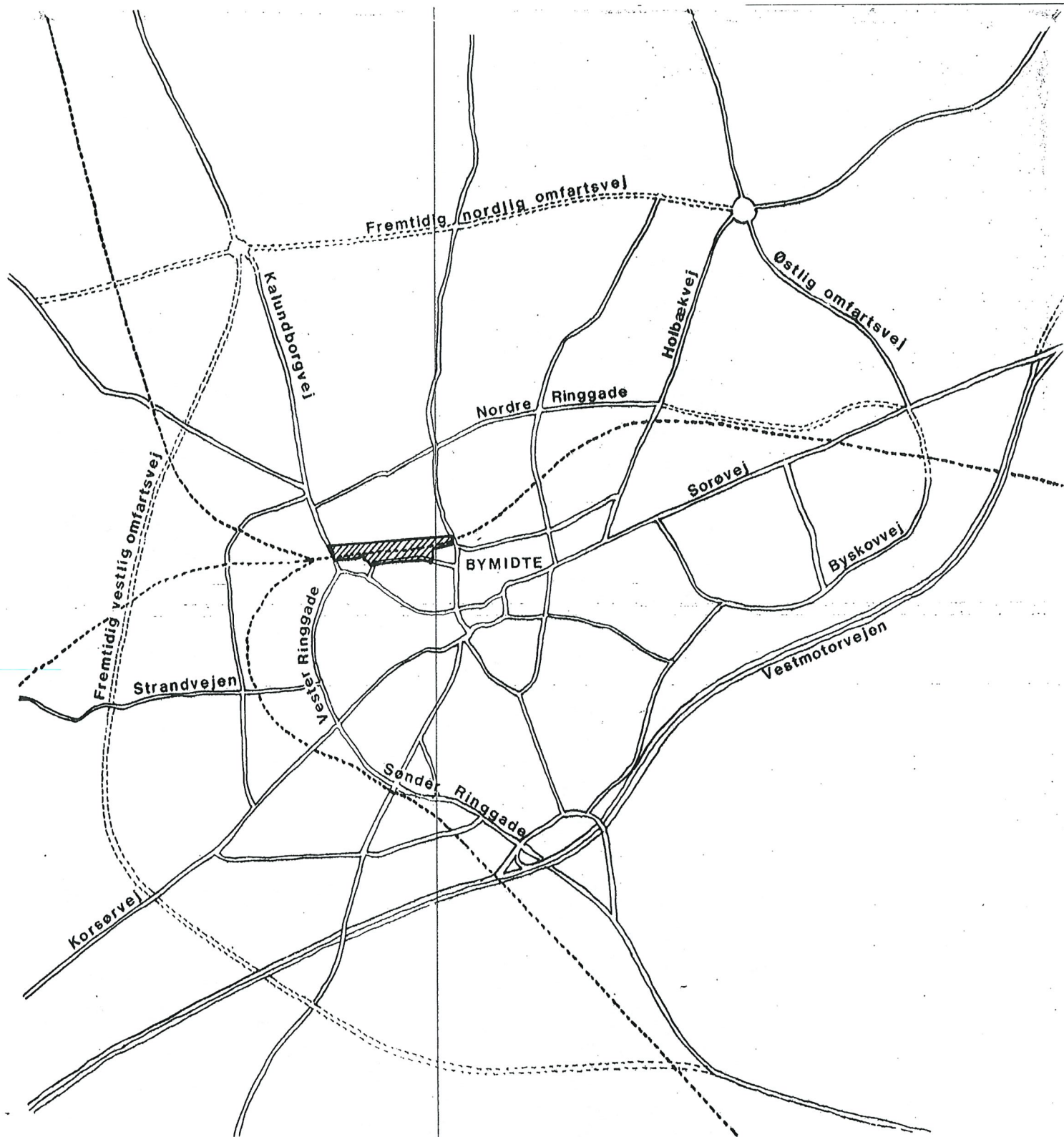
Jernbaneterræn
LOKALPLAN NR 161
Kortbilag A
0 40 80 Meter

SLAGELSE BANEBY 1994



ILLUSTRATIONSPLAN
SLAGELSE BANEBY

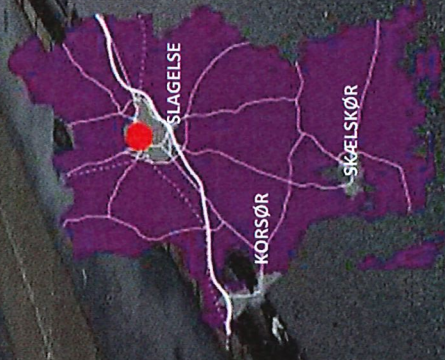
LOKALPLAN NR. 161
Kortbilag B
ILLUSTRATIONSPLAN



SLAGELSE BY



Bilag 5



LOKALPLAN NR. 1172 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

CAMPUS VEST, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2017

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1172 omhandler den vestlige del af området for Campus Slagelse. Inden for lokalplanområdet kan der etableres nye bygninger til undervisnings-, idræt- og fritidsformål, ungdomsboliger, kontor/liberale erhverv samt nye byrum og en ny gangbro over jernbanen. Målet er etablering af et levende studie- og bymiljø i et godt samspil med omgivelserne.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 31. marts 2017 til den 26. maj 2017.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 26. maj 2017.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
OFFENTLIG HØRING	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	8
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	11
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	12
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	14
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	16
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING.....	18
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1172.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT	40
BILAG 2: DELOMRÅDER.....	41
BILAG 3: AREALANVENDELSE.....	42
BILAG 4: BYGNINGSHØJDER.....	43
BILAG 5: KOMMUNEPLANTILLÆG 48	44
BILAG 6: MILJØVURDERINGSSCREENING	53

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 Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget 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 i princippet 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.



Området i dag set fra det nordvestlige hjørne ved Kalundborgvej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) 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 muliggøre realisering af et campusområde med funktioner, der understøtter et levende studie- og bymiljø,
- 1.2 at fastlægge principperne for placering af byggefelter, vej- og stiforløb, parkeringsarealer, område til gangbro over jernbanen samt offentlige byrum, således at der opnås en god funktionalitet inden for området og i forhold til omgivelserne,
- 1.3 at fastlægge principperne for bebyggelsens omfang og udseende, adgangsforskel, rumlige forløb og friarealer med henblik på at sikre gode rammer for, at der kan opstå et levende studie- og bymiljø i samspil med omgivelserne,
- 1.4 at sikre, at bebyggelse placeres og udformes, så der skabes en visuel og støjmæssig afgrænsning mod jernbaneterrænet.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav: Slagelse Mørkjorder

Hele matrikel nr. 476d, 476k, 476r, 476s og 476x, del af matrikel nr. 476j, 476t og 476v,

Ejerlav: Slagelse Bygrunde

del af offentligt vejareal 7000ad (Sdr. Stationsvej),

samt alle parceller, der efter den 31. marts 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 2 til 4.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

Ad 3

I anvendelsesbestemmelserne defineres de konkrete mulige anvendelser for hvert enkelt delområde. Afgrænsningen af delområderne fremgår af kortbilag 2 til 4.

3.1 Anvendelse, delområde 1

Området må kun anvendes til følgende blandede byformål:

- Grønt område/byrum med stiforbindelser, opholdsarealer, beplantning mv.,
- Uddannelses-, sundheds- samt kulturelle institutioner,
- Idræts- og fritidsformål generelt,
- Ungdomsboliger,
- Kontor/liberalt erhverv,
- Tilhørende faciliteter og servicefunktioner som café, bibliotek, mødelokaler, opholds- og friarealer og lignende.

3.2 Anvendelse, delområde 2,

Området må kun anvendes til følgende offentlige formål:

- Uddannelsesinstitutioner,
- Tilhørende faciliteter og servicefunktioner som café, bibliotek, mødelokaler mv.,
- Opholds- og friarealer, herunder pladسدannelser/byrum,

3.3 Anvendelse, delområde 3,

Området må kun anvendes til følgende offentlige formål:

- Gangbro over jernbanen,
- Opholds- og friarealer i form af pladسدannelser/byrum,

Der må ikke etableres parkeringspladser til biler inden for delområde 3, heller ikke indkørselsarealer til varelevering samt arealer til oplag, opbevaring af affaldscontainere mv.

3.4 Anvendelse, delområde 4

Delområdet må kun anvendes til følgende centerformål (bycenter):

- Privat service og offentlig service som institutioner og undervisning,
- Detailhandel,
- Kontorer/liberalt erhverv,
- Opholds- og friarealer, herunder grønt byrum,
- Tilhørende faciliteter og servicefunktioner som varelevering, opbevaring af indkøbsvogne, affaldscontainere mv.

Varelevering skal ske fra Sdr. Stationsvej.

Ad 3.5

Principiel placering af områdets centrale gang- og cykelforbindelse er vist på kortbilag 3. Se også § 5.4, Hovedsti.

3.5 Anvendelse af stueetager

Stueetager, som grænser op til byrum og til områdets centrale gang- og cykelforbindelse (hovedsti), skal i en dybde af 10 m fra facaden anvendes til idræts- og undervisningslokaler samt publikumsorienterede funktioner som butikker, restauranter, caféer, bibliotek, ankomstareal/reception og lignende.

Ad 3.6

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsansarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikens areal. Der kan trækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

3.6 Butiksformål

Det samlede areal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2500 m². Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1000 m².

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Ingen bestemmelser.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Sdr. Stationsvej.

Generelt gælder det i lokalplanområdet, at gode forhold for fodgængere og cyklister skal prioriteres højere end biltrafik.

Ad 5.2

Med "principiell placering" menes, at arealerne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløb, vendeplads, handicapparkering mm.

Fastlæggelse af vejtilslutning, hjørneafskæringer mv. vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

5.2 Vejareal i delområde 1

I delområde 1 udlægges et vejareal langs med jernbaneterrænet, som giver adgang for Baneplan nedanmark i forbindelse med drift og tilsyn af tekniske anlæg. Der udlægges desuden et areal til vendeplads, varelevering mm. Den principielle placering af arealet vises på kortbilag 3.

Vejarealet skal dimensioneres mindst som brandvej.

Ad 5.3

I lokalplanens redegørelse på side 28-29 vises forskellige principper for placering af vejareal og parkering i sammenhæng med forskellige bygningsvolumener. Principperne skal betragtes som vejledende i forhold til planlægning af det konkrete byggeri i delområde 2.

Fastlæggelse af vejtilslutning, dimensionering af vejbredder, hjørneafskæringer mv. vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

Ad 5.4

Et væsentligt element i udviklingen af Campus Slagelse er omdannelse af Sdr. Stationsvej til et "campusstrøg", som udover at være en central trafikforbindelse i bymidten også skaber sammenhæng i campusområdets funktioner og byrum. Campusstrøget skal desuden rumme den primære forbindelse for fodgængere og cyklister i campusområdet.

Med "principiell placering" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med endelig fastlæggelse af stiforløb og byrum.

Ad 5.5

Det er ønsket, at der i fremtiden skal skabes forbindelse mellem campusområdet og den eksisterende sti "Fodsporet" via bro over Kalundborgvej. "Fodsporet" er anlagt på det tidligere tracé for jernbanen mellem Slagelse, Skælskør og Næstved.

Ad 5.6

Der forudsættes dobbeltudnyttelse af bilparkeringspladser i området hen over døgnet. Ligeledes forudsættes det, at den centrale og stationsnære placering betyder, at mange brugere benytter offentlig transport, cykler eller går til og fra området. Ved opfø-

5.3 Vejareal i delområde 2

I planlægningen af det konkrete byggeri i delområde 2 skal der udlægges et vejareal, der giver adgang til delområde 1 og til parkering indenfor delområde 2.

Vejarealet skal dimensioneres mindst som brandvej.

STIER**5.4 Hovedsti**

Langs Sdr. Stationsvejs nordlige side samt i delområde 1 og 2 udlægges en ny hovedsti for fodgængere og cyklister som en del af det gennemgående trafik- og byrumsforløb, Campusstrøget. Principiell placering og forløb for stiforløbet er vist på kortbilag 3.

Hovedstien skal gennemgående have en bredde af minimum 3 m.

5.5 Øvrige stier

I delområde 1 og 2 kan der etableres gangstier med en til formålet egnet belægning.

I det nordvestlige hjørne af delområde 1 skal det sikres, at der senere kan skabes forbindelse mellem Campusstrøget og en fremtidig forlængelse af den eksisterende sti "Fodsporet", som er beliggende vest for Kalundborgvej. Selve forbindelsen over Kalundborgvej ligger uden for lokalplanområdet.

PARKERING**5.6 Bilparkering**

I lokalplanområdet må der etableres parkeringspladser til biler i henhold til følgende:

- Delområde 1: Ved opførelse af byggeri til idrætsformål må der ikke etableres parke-

relse af byggeri til idrætsformål i delområde 1 skal friarealerne indrettes med faciliteter til idræt og bevægelse.

Ved fremtidig udvikling og omdannelse af byrum i campusområdet reduceres eksisterende parkeringsareal i delområde 4 med ca. 50 % for at give mulighed for etablering af et byrum med plads til ophold og andre rekreative aktiviteter.

ringspladser til biler ud over handicapparkeringspladser. Ved opførelse af byggeri til undervisning, institutionsformål, kontor/liberalt erhverv og lignende skal der anlægges 1 parkeringsplads pr 100 m² etageareal. Ved opførelse af byggeri til ungdomsboliger skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladser kan etableres på terræn og/eller i konstruktion.

- Delområde 2: Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringspladser til biler må etableres på terræn og/eller i konstruktion.
- Delområde 3: Der må ikke etableres parkeringspladser til biler.
- Delområde 4: Parkeringspladser til biler må kun etableres på et areal, der i omfang svarer til ca. 50 % af det nuværende parkeringsareal.

5.7 Cykelparkering

I lokalplanområdet skal der etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal. Der skal fortrinsvist etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Etablering af cykelparkeringspladser skal løses indenfor egen matrikel.

5.8 Parkeringsarealer, udformning

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af minimum 2,5 m x 5 m.

Parkeringsarealer skal udformes med integrerede løsninger til afledning og forsinkelser af overfladevand. Se også bestemmelser om regnvandshåndtering i §§ 6.6 og 9.9

5.9 Parkeringsarealer, tilgængelighed

Parkeringsarealer skal udformes, så de er tilgængelige for alle.

Minimum 5 % af de anlagte parkeringspladser til biler skal udformes som handicapparkeringspladser og placeres så nær ved bygnings indgange som muligt. Heraf skal mindst halvdelen af handicapparkeringspladserne have et brugsareal på minimum 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

Ad 6.2

Tekniske anlæg og installationer omfatter ventilationsanlæg, teknikkabe, teknikhus og -overdækninger, elevator- og trappe-tårne og lignende.

6.2 Tekniske anlæg og installationer

Teknikskabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. På tagflader skal tekniske anlæg og installationer placeres i en afstand af minimum 2 m fra facadelinje.

6.4 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning. Der kan dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri (se også § 10.1).

6.5 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede kloaknet.

Ad 6.6

LAR står for Lokal Afledning af Regnvand. Regnvandsafstrømnin-gen skal ifølge Slagelse Kommunes spildevandsplan reduceres til 2 l/s/ha, inden vandet ledes ud i det eksisterende kloaknet. For at opnå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger. Det kan f.eks. være etablering af permeable belægninger som græsarmering, stenmel eller grus, midlertidige bassiner, regnbede mm.

6.6 Regnvandshåndtering

I byrum, parkeringsarealer, veje og andre ubebyggede arealer skal der etableres LAR-løsninger til opsamling og forsinkelse af overfladevand under ekstreme regnhændelser.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

BEBYGGELSENS PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A, B og C, som er vist på kortbilag 3 og 4.

Byggefelternes afgrænsning mod jernbaneterrænet ligger i en afstand af 10 m fra nærmeste elektrificerede spormidte.

7.2 Bebyggelse, placering

Aralet over hovedspildevandsledninger (se oversigtskort s. 39) må ikke bebygges indenfor en respektafstand af mindst 2 m på hver side af ledningen. Der skal ligeledes tages hensyn til hovedspildevandsledninger i forbindelse med fundering af byggeri nær ledningsanlæg.

Ad 7.3

Det anbefales, at der i planlægningen af de konkrete byggerier udarbejdes skyggediagrammer og analyser af vindforhold, så der kan sikres gode forhold for færdsel og ophold i de tilstødende byrum.

Ad 7.4

Der ønskes variation i bebyggelsen og byrummene i campusområdet, særligt langs det centrale trafik- og byrumsforløb, Campusstrøget. En måde at skabe variation kan være med indrykninger i facaden, så der fremkommer nicher eller mindre pladseinddelinger.

7.3 Bebyggelse, placering

Ny bebyggelse skal placeres, så der skabes en visuel og støjmæssig afgrænsning mod jernbaneterrænet fra Sdr. Stationsvej. Ny bebyggelse skal desuden placeres, så der skabes gode lysforhold og komfort for både indendørs og udendørs arealer og funktioner.

7.4 Bebyggelse i delområde 2, placering

I delområde 2 skal der i planlægningen af det konkrete byggeri udlægges areal til byrum af forskellig størrelse og karakter i tilknytning til den gennemgående hovedsti for fodgængere og cyklister. Byrummene skal indgå i det centrale trafik- og byrumsforløb, Campusstrøget, og tilbyde varierede muligheder for ophold, samt cykelparkering, adgang til bygninger mm.

Bebyggelse i delområde 2 må sammenbygges over stueetage hen over hovedsti og eventuelle byrum. Ved eventuel sammenbygning skal der tages videst muligt hensyn til udendørs arealer på terræn samt indendørs arealer i stueetager, særligt med hensyn til lys- og vindforhold.

7.5 Småbygninger

Småbygninger på maksimalt 10 m² til lokalplanrådets servicefunktioner (f.eks. opbevaring af affaldscontainere, indkøbsvogne mv.) må opføres uden for byggefelterne.

BEBYGGELSENS OMFANG

Ad 7.6

Beregning af etagearealet sker efter det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser om beregning af bebyggelses etageareal.

Ved denne beregningsmetode skal den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderens ikke medregnes.

For udnyttelige tagetager medregnes alene det areal, hvor den lodrette afstand fra gulv til ydersiden af taget er mere end 1,5 m.

7.6 Etageareal

Indenfor byggefelterne må der maksimalt opføres byggeri med et samlet etageareal efter følgende norm:

- Byggefelt A: Ved anvendelse til idrætsformål 2000 m². Undervisnings- og institutionsformål 5000 m². Ungdomsboliger 3000 m².
- Byggefelt B: 18000 m² ved maksimal bebyggelsesprocent på 200 %.
- Byggefelt C: 7200 m² (svarende til eksisterende forhold).

7.7 Kælder

Kældre må have en højde på maks. 0,3 m over niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Ad 7.8

Lokalplanen giver mulighed for nytænkning af det bygningsmæssige udtryk ved Slagelse Station, hvilket blandt andet ses i at lokalplanen bryder med den hidtidige praksis for at bygge maksimalt 2 ½ etage i stationsområdet. For at opfylde visionen om et campusområde, der er integreret i bymidten, er det dog et ønske, at nybyggeri udformes, så der opnås et godt samspil med den omkringliggende bebyggelse.

7.8 Bygningshøjder

Høden af lokalplanområdets bebyggelse må ikke overskride den maksimale bygningshøjde (totalhøjde), som er vist på kortbilag 4, målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. For de enkelte byggefelter gælder følgende bygningshøjder:

- Byggefelt A: Ved anvendelse til idrætsformål op til 10,5 m samt op til 15 m det på kortbilag 4 angivne felt. Ved anvendelse til øvrige formål jf. § 3.1 op til 10,5 m (maksimalt 3 etager).
- Byggefelt B: Op til 15 m samt op til 22 m (maksimalt 6 etager) i det på kortbilag 4 angivne felt.
- Byggefelt C: Op til 14 m (maksimalt 2 etager med udnyttelig tagetage).

Småbygninger jf. § 7.4 må maksimalt opføres i 1 etage.

Elevatortårne, trappetårne, tekniske installationer på tagflader, skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

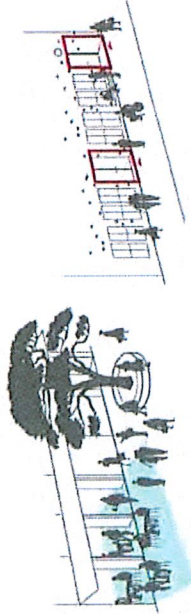
Ad 8.1 og 8.2

Lokalplanen giver mulighed for nytænkning af det bygningsmæssige udtryk i området ved Slagelse Station, dvs. at lokalplanen bryder med den hidtidige tradition for overvejende at bygge med saddehtag og facader i teglsten. Det ønskes dog, at der opnås et godt arkitektonisk samspil med den omkringliggende bebyggelse, derfor fastlægges lokalplanen f.eks. facadefarver.

Ad 8.3

Generelt ønskes det, at bygningsfacader gives et varieret udtryk, og at funktioner og aktiviteter inde i bygningerne kan aflæses i facaderne.

Med "aktiv stueetage" menes fortrinsvist åbne og transparente stueetager med en høj detaljeringsgrad og mange indgange. Illustrationerne nedenfor viser nogle principper, der med fordel kan indarbejdes i områdets bebyggelse.



1. Åbne facader

2. Mange indgange

8.1 Materialer

Facader skal udføres, så de fremtræder varierede, dvs. ikke ensartede og monotone. Facadematerialer må gerne kombineres.

8.2 Farver

Facader skal fremstå overvejende i farverne rød, rosa, grå, hvid, sort, brun eller nuancer eller kombinationer heraf.

8.3 Facader i stueetager

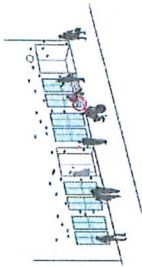
Facader i stueetage skal udformes som "aktive stueetager", dvs. åbne og transparente stueetager med en høj grad af detaljering og variation. Der må ikke være større lukkede og/eller monotone facadepartier.

Arkitektonisk kan "aktive stueetager" skabes f.eks. ved inden for hver 10 m facade at anvende minimum 2 af følgende principper:

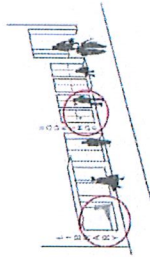
- Isætning af vinduer eller sektioner/facadepartier, der kan åbnes,
- Etablering af indgang,
- Isætning af transparente facader mod bagvedliggende rum med aktive funktioner, så som butiks- eller undervisningslokaler, caféer, auditorier, fællesrum, bibliotek, mødelokaler, offentlige servicefunktioner mv.,
- Vertikale materiale-/farveskift, indrykning, udgraving eller andre former for detaljering i facaden.

Facader i stueetager, der grænser op til byrum og til hovedstien for fodgængere og cyklister skal udformes med særligt fokus på at skabe sammenhæng mellem indendørs funktioner og arealerne udenfor.

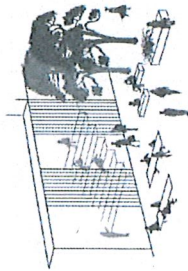
Småbygninger jf. § 7.5 er undtaget fra bestemmelsen.



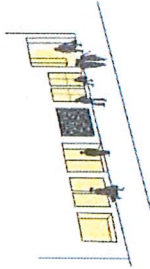
3. Transparens, variation & detaljer



4. Aktiviteter ved bevægelsesruter



5. Synlig læring



6. Aktive stueetager om aftenen

8.4 Tagform

Tagene må udføres med en hældning på mellem 0° og 50° i forhold til det vandrette plan. Tage i byggefelt C skal udføres som sadeltage.

Småbygninger jf. § 7.4 må udføres med ”flade tage”, sadeltage eller tage med ensidig taghældning.

Ad 8.5

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

8.5 Tagmaterialer

Tage i byggefelt C må kun udføres med teglsten. Sadeltage i byggefelt A og B må udføres som tegltage eller som zinktage med stående fælde. Andre tagformer må gives et dertil egnet materiale. Tage må endvidere etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Småbygninger jf. § 7.5 må gives et til tagformen egnet tagmateriale.

Ad 8.6

Eventuelle solcellleanlæg og -installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

8.6 Solceller

Ved taghældninger over 10° skal solceller nedfældes i tagfladen. Generelt gælder det, at solceller ikke må medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Ad 8.7

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udføres. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Teknik og Miljø, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

Butikker med facade mod to gader (f.eks. en hjørnebutik) må gerne placere et skilt på hver facade.

SKILTE

8.7 Skilte, placering

Der må alene opsættes skilte og belysning til skilte mod Sdr. Stationsvej eller offentlige arealer. Der må ikke opsættes skilte på bebyggelsens tag.

Skilte med lys, lysreklamer eller andre lysanlæg må ikke anbringes, så de er til gene for jernbanedriften.

Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling af trafik og skal således overholde gældende vejlovgivning.

8.8 Skilte, udformning

Skiltning skal tilpasses bygnings arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og anden form for reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblanding og lignende.

Facadeskilte skal udføres som løse bogstaver.

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ubebyggede arealer

Områdets ubebyggede arealer, herunder parkeringsarealer, opholdsarealer og andre byrum, skal indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Disse arealer skal indrettes med byrumsinventar som bænke, borde, faciliteter til sports- og fritidsaktiviteter eller lignende. Belægnings-, beplantning og byrumsinventar skal udformes og placeres ud fra en samlet plan for den enkelte matrikel.

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, og at det fysiske udtryk passer til den ønskede helhed.

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer, herunder fælles opholds-

arealer, disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

9.2 Opholdsarealer

Byrum med mulighed for ophold og andre opholdsarealer skal placeres fortrinsvist ved sydvendte facader, have gode lysforhold og indrettes, så der opnås bedst mulig beskyttelse for vind og vejr samt tryk på alle tider af døgnet.

I delområde 1 og 2 må der etableres opholdsarealer på tagflader – i delområde 1 også arealer til idræts- og fritidsformål.

9.3 Tilgængelighed

Ubebyggede arealer skal indrettes, så der er lige tilgængelighed for alle. Der skal være niveau-fri adgang til alle faciliteter. Niveauforskelle i f.eks. adgangsarealer skal udlignes i terræn eller ved rampe.

9.4 Byrumsinventar

Byrumsinventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv) skal bestå af dels let, flytbart inventar, der kan tilpasses aktiviteter og brugere, dels fast, tungt (ikke flytbart) inventar f.eks. placeret i niches og kroge ved facader.

Ad 9.5

Ved indretning af ubebyggede arealer, kan beplantning f.eks. placeres ud fra nedenstående principper:

- Store enkeltstående træer danner rum i byrummene.
- Ved parkeringsarealer danner levende hegn/hække og opstammede træer kant og tag.
- Træer og anden beplantning kan anvendes til markering af stiforløb og/eller byrum.

Ad 9.6

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

9.5 Beplantning

Beplantning indenfor området skal bidrage til en god helhedsvirkning og placeres ud fra en samlet plan for den enkelte matrikel jf. § 9.1. I delområde 1 og 2 skal der etableres en randbeplantning mod syd og sydvest, jf. kortbilag 3.

Randbeplantning og øvrig beplantning inden for lokalplanområdet skal ske med egnskarakteristiske og hjemmehørende planter, træer og buske.

9.6 Terrænregulering

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

9.7 Oplag

Oplag må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer. Oplag må ikke finde sted i delområde 3.

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 Regnvandshåndtering

Afledning af regnvand skal håndteres lokalt på egen grund. Der må ikke ske nedsvivning af overfladevand inden for lokalplanområdet, og overfladevand skal derfor afledes og forsinkes inden det føres til offentlig kloak. Byrum, veje, parkeringsarealer og andre ubebyggede arealer skal indrettes og udformes med løsninger til forsinkelse af overfladevand (LAR-løsninger).

Ad 9.9

Løsninger til forsinkelse af overfladevand kan f.eks. være etablering af permeable belægninger som græsarmering, stenmel eller grus, midlertidige bassiner, regnbøde mm. Vand må gerne indgå som rekreative elementer i områdets byrum.

Ad 10.1

Jf. planlovens § 19, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny lavenergibebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Lavenergibebyggelse forstås som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det gældende bygningsreglement.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

10.1 Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

10.2 Kloakering

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

10.3 Støj og vibrationer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjmåling, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med støj og vibrationer fra vej og jernbane, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.4 Vejadgang

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

Generel kommentar

Jf. bygge-lovens § 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, overflødevand 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.

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

10.5 Regnvandshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsninger til forsinkelse af overflødevand.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVICITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ophævelse af lokalplaner

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1172 ophæves:

- Lokalplan 160, Bymidstens udseende, tinglyst 19. maj 1994, for den del, der er omfattet af denne lokalplan.
- Lokalplan 161, Slagelse Baneby, tinglyst 10. juli 1992, for den del, der er omfattet af denne lokalplan.
- Lokalplan 1091, Perron 1, Slagelse Station, tinglyst 23. maj 2011, i sin helhed.

SERVITUTTER

- 11.2 Ophævelse af servitutter**
Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Ad 12.1

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

12.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt, før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 31. marts 2017 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 31. marts 2018.

Ad 12.2

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter bygge Lovgivningen. 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.

12.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der

alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsrevitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, 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.

samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

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. planloves § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1172

Lokalplan 1172 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. marts 2017.

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 i mindst 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 ønsker at udvikle området mellem jernbaneterrænet og Sdr. Stationsvej ved Slagelse Station til et levende studie- og bymiljø: Campus Slagelse. Campusområdet skal bidrage til at styrke forbindelserne mellem uddannelsesmiljø, erhverv og byliv. Internt i området betyder dette, at der skal skabes gode rammer for samløkalisering af flere forskellige uddannelser og funktioner. Udadtill skal campusområdet integreres i bymidten med nye attraktive byrum, der kan bruges af byens borgere, studerende og de mange rejsende i stationsområdet. Campusprojektet er et samarbejde mellem University College Sjælland, Syddansk Uni-

Formål

Lokalplanens formål er at fastlægge principperne for den fremtidige anvendelse og udformningen af den vestlige del af Campus Slagelse. Lokalplanen skal sikre, at der kan etableres et campusområde med funktioner, bebyggelse og byrum, der understøtter et levende studie- og bymiljø i et godt samspil med omgivelserne. Dette omfatter bl.a. muligheder for at skabe fysisk sammenhæng og forbindelse til byen nord for jernbaneterrænet, til den østlige del af campusområdet og til bymidten.



Det fremtidige campusområde ved Slagelse Station inddelles i to områder – vest og øst.

Indhold

Lokalplanområdet omfatter den vestlige del af det fremtidige campusområde ved Slagelse Station. I lokalplanområdet indgår fra øst mod vest Perron 1-bygningen, en del af Sdr. Stationsvej, et areal hen over banen samt det ubebyggede areal vest for Perron 1-bygningen.

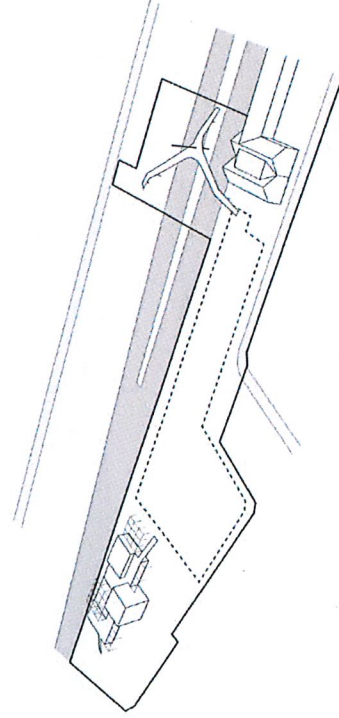
Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nye bygninger til offentlige formål og blandede byformål og en ny gangbro hen over banen. Lokalplanen fastholder den nuværende anvendelse af Perron 1-bygningen, det vil sige undervisningsformål (i dag Syddansk Universitet) liberalt erhverv og en mindre andel detailhandel.

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder med individuelle anvendelsesmuligheder:

- Delområde 1: Offentlige formål (grønt område, idræts- og fritidsformål, uddannelses-, sundheds- og kulturelle institutioner, ungdomsboliger, kontor/liberalt erhverv, tilhørende faciliteter som café, bibliotek, mødelokaler mv).
- Delområde 2: Offentlige formål (undervisningsformål, forskning, tilhørende faciliteter som café, mødelokaler mv).
- Delområde 3: Offentlige formål (gangbro og byrum).
- Delområde 4: Centerformål (bycenter: privat service, offentlig service såsom institutioner og undervisning, detailhandel, kontorer/liberalt erhverv, byrum mv.).

Nybyggeri

I den vestligste del af lokalplanområdet planlægger Slagelse Kommune at opføre en ny idrætshal på ca. 2000 m². Den nye hal skal være samlingspunkt for hele byen og danne ramme om både traditionelle og nye idrætsaktiviteter, ligesom der skal være plads til undervisning, foreningsmøder, musik, foredrag og uformelle opholdszoner. Forventningen er, at hallen i dagtimerne vil blive brugt af institutioner, mens borgere og lokale foreninger vil benytte hallen i eftermiddags- og aftentimerne. I regi af Lokale- og Anlægsfondens tiltag ”Nye tider – Nye



Skitse over placering af projekter for nybyggeri i lokalplanområdet. Fra venstre ses Idrætshal, byggefelt for UCSI (stiplet linje) og gangbro over jernbaneterrænet (mørk grå). Længst til højre ses den Perron 1-bygningen. Ndr. Stationsvej og Sdr. Stationsvej vises med lys grå.

haller” er der i 2016 gennemført en konkurrence om projektet for den nye hal, og vinderteamet består af CCO Arkitekter, MASU Planning og Rambøll. Vinderforslaget viderebearbejdes frem til vinteren 2017, hvorefter der kan tages beslutning om realisering.

Som nabo til den nye idrætshal forventer University College Sjælland (UCSJ) at opføre en ny bygning til uddannelse, forskning mm. I første etape forventes opført ca. 9000 m², som i en eventuel anden etape suppleres med ca. 3000 m². Det planlægges, at et konkret projekt skal udvikles i løbet af 2017, og det er ønsket, at den nye bygning skal stå klar til indflytning i 2020.

Lokalplanen giver mulighed for en ny gangbro henover jernbaneterrænet. Adgang til broen vil fra sydsiden ske fra et areal mellem den nye bygning til UCSJ og den eksisterende Perron 1-bygning, som bl.a. huser Syddansk universitet. På nordsiden af jernbaneterrænet skal adgangen til broen ske fra et areal umiddelbart vest for busterminalen. Der skal desuden være direkte adgang fra broen til perronen midt på jernbaneterrænet. Et projekt tegnet af Dissing+Weitling vil blive viderebearbejdet frem mod forventet opførelse i 2019.

Bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg giver mulighed for, at der kan opføres byggeri i en totalhøjde af op til 22 m. Den maksimale bygningshøjde for den eksisterende Perron 1-bygning fastholdes på 14 m. Der kan kun bygges inden for de fastlagte byggefeltet.

Generelt ønskes det, at facader i nybyggeri gives et varieret udtryk, og at funktioner og aktiviteter inde i bygningerne kan aflæses i facaderne. Særligt for stueetager med facade mod byrum fastlægges lokalplanen, at der skal etableres såkaldte ”aktive stueetager”. Dette er stueetager med facader med en relativt høj grad af åbenhed og transparens, som fremmer et godt samspil mellem byrum/gade og bebyggelsens indendørs funktioner, og som på den måde medvirker til at skabe liv og tryk i området. Herudover skal en høj grad af detaljering og variation i stueetagens udformning bidrage til at skabe gode rammer for bylivet i rummene mellem bygningerne.

Nyt byggeri må ifølge lokalplanens bestemmelser gives et tidstypisk udtryk. Lokalplanen bryder således med den hidtidige praksis for overvejende at bygge i 2 ½ etage og med facader i teglsten i området ved Slagelse Station. For at opfylde visionen om et campusområde, der er integreret i bymidten, er det dog et ønske, at der vælges f.eks. materialer, overflader og farver, så der opnås et godt samspil med den omkringliggende bebyggelse.



Illustration fra vinderforslaget i konkurrencen om et projekt for den nye idrætshal. Vinderteamet består af CCO Arkitekter, MASU Planning og Rambøll. Tegningen viser hallens østvendte facade.

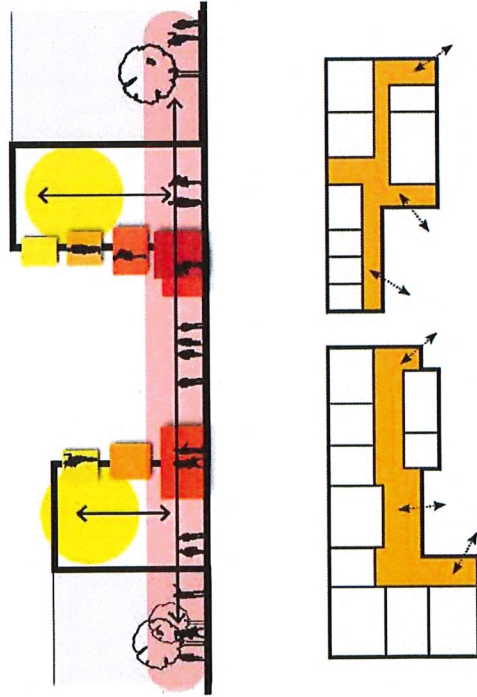


Visualisering af Dissing+Weitlings projekt for den nye gangbro. Broen er skitseret i en udformning, der kan gøre den til et nyt vartegn for Slagelse – blandt andet med en 25 m høj lysmast.

Byrum

Et fokus i lokalplanlægningen for Campus Slagelse er at sikre gode rammer for bylivet i området. Lokalplanen bygger i den henseende på anbefalinger og principper i "Byrumsanalyse og masterplan – Campus Slagelse" udarbejdet af Gehl Architects og Dansk Bygningsarv a/s for Slagelse Kommune i 2014. Her foreslås det blandt andet:

- At samle rum, aktiviteter og funktioner omkring et nyt "campusstrøg".
- At etablere nyt ankomstrum (byrum) ved ny forbindelse på tværs af banen
- At arbejde med at nedbryde skalaen i de nuværende langstrakte byrum og tilbyde en varieret og mangfoldig oplevelse, når man bevæger sig gennem området.
- At etablere forskellige, aktive og passive, rekreative tilbud langs "campusstrøget".
- At skabe mange muligheder for ophold i området.
- At etablere muligheder for udenørsarbejde/studier og et aktivt fritidsliv.
- At etablere løberute, der kobler sig til Fodsporet på den anden side af Kalundborgvej.
- At give plads til udenørsrvering og ophold langs sydvendte kanter og facader.



Principper fra "Byrumsanalyse og masterplan – Campus Slagelse" (2014), der sætter fokus på at skabe god forbindelse mellem indendørs og udenørs rum og funktioner, blandt andet ved at placere primære fordelingsarealer inde i bygningerne langs facaderne.

I visionen for campusområdet og i lokalplanen spiller omdannelsen af Sdr. Stationsvej til et "campusstrøg" en væsentlig rolle som det primære trafik- og byrumforløb, der blandt andet rummer den centrale stiftforbindelse for fodgængere og cyklister. I tilknytning til denne hovedsti placeres en række nye byrum i området, så skabes variation mellem bevægelse og opholdsmuligheder. I delområde 1, 3 og 4 er placeringen af byrum fastlagt i lokalplanen – i delområde 2 skal byrummene fastlægges i planlægningen af det konkrete byggeprojekt. I den forbindelse og generelt er det et mål, at byrummene udformes og indrettes med fokus på gode lysforhold, komfort for færdsel og ophold (f.eks. læ for vind og vejr) samt tryghed.

Lokalplanen fastsætter, at byrum og andre ubebyggede arealer skal udformes og indrettes med fokus på helhedsvirkningen, også hvad angår byrumsinventar og beplantning. Løsninger til afledning af regnvand (overfladevand fra bygninger og befæstede arealer) skal ligeledes indgå – gerne med fokus på vand som et rekreativt element i byrummene til glæde for både den aktive leg og det stille ophold.

Trafik og parkering

Generelt for Campus Slagelse ønskes det, at gode forhold for fodgængere og cyklister prioriteres højt. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sdr. Stationsvej, som i dag er en forholdsvis trafikkeret vejstrækning, der også anvendes til gennemfartstrafik. I forbindelse med omdannelse af Sdr. Stationsvej til et "campusstrøg" er det målet, at biltrafikken skal reduceres (og flyttes til

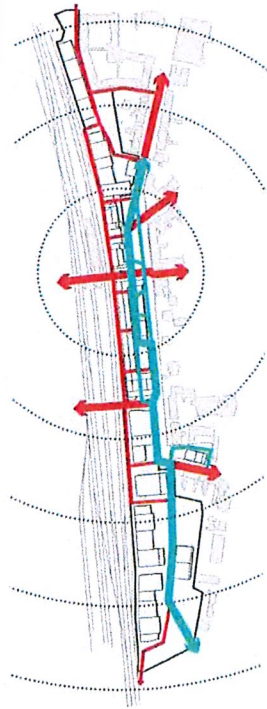


Illustration af Campusstrøget fra "Byrumsanalyse og masterplan – Campus Slagelse" (2014). I masterplanen beskrives Campusstrøget blandt andet som den primære bevægelse rute, der binder campus sammen.

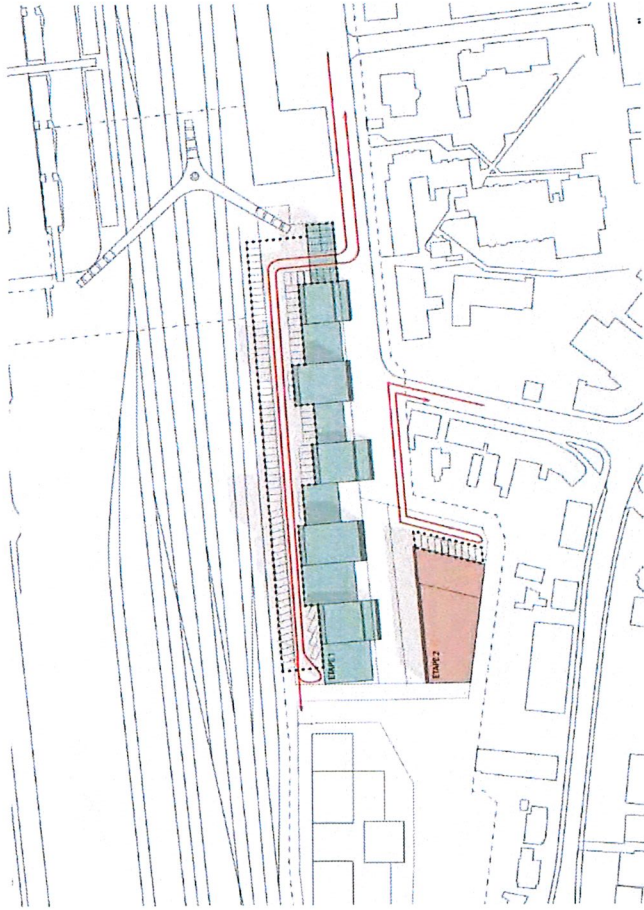
Ndr. Stationsvej). Hvor der skal etableres overkørsler, bl.a. for tilkørsel til parkeringsarealer, skal mødet mellem biler, cyklister og fodgængere ske på de "bløde" trafikanters præmisser.

Lokalplanen anviser overordnet, hvor og i hvilket omfang, der skal etableres parkeringspladser for cykler og biler. I delområde 2 skal placering af vejareal, parkeringsarealer og tilkørsel hertil fastlægges i planlægningen af det konkrete byggeprojekt. Nedenfor på side 28-29 vises forskellige principper for placering af vejareal og parkering i delområde 2 i sammenhæng med forskellige bygningsvolumener. Principperne skal betragtes som vejledende i forhold til planlægningen af det konkrete byggeri. Fastlæggelse af vejtilslutning, dimensionering af vejbroder, hjørneafskæringer mv. vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

Klimatilpasning

I planlægningen og udformningen af ny bebyggelse og byrum skal der forebygges mod skader som følge af ekstreme regnhændelser, herunder fra overfladevand. Overfladevand fra bygninger og befæstede arealer må ikke nedrive i området, men skal afledes til offentlig kloak med forsinkelse. Campusområdet skal i en vis grad også kunne håndtere regnvand fra naboer, så oversvømmelse af boligområder syd for Sdr. Stationsvej og syd for den vestlige del af lokalplanområdet (Løvegade) kan forebygges. Lokalplanen fastlægger, at de ubebyggede arealer så vidt muligt skal indrettes med løsninger til forsinkelse af overfladevandet.

Principper for placering af vejareal og parkering i delområdet 2



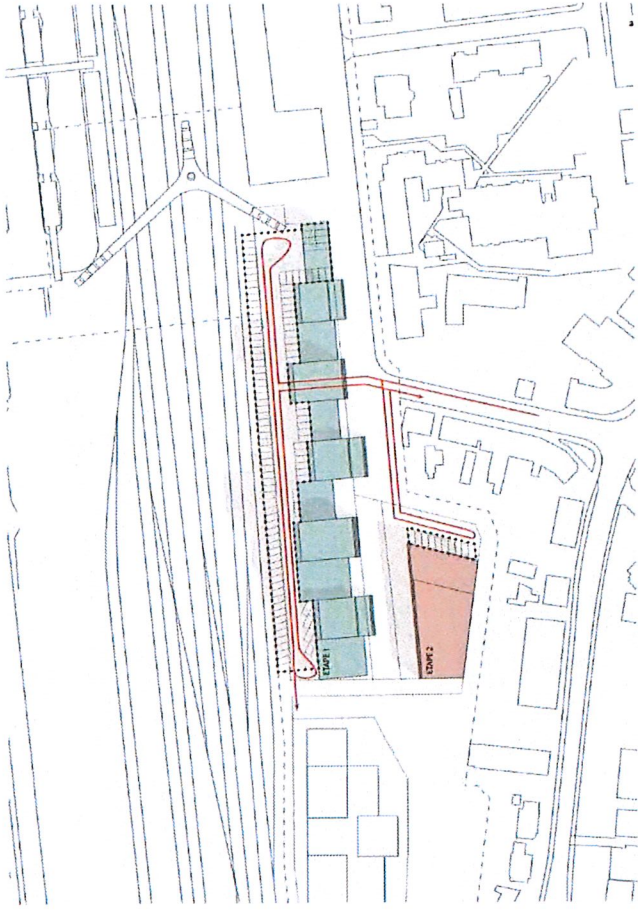
Princip 1

Bebyggelse i etape 1 (blå): ca. 9500 m², maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3000 m², maksimal højde 13,2 m.

Parkering: Nord for etape 1 (110 p-pladser) og øst for etape 2 (10 p-pladser).

Tilkørsel med to kørespor (rød streg).



Princip 2

Bebyggelse i etape 1 (blå): ca. 9500 m², maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3000 m², maksimal højde 13,2 m.

Parkering: Nord for etape 1 (110 p-pladser) og øst for etape 2 (10 p-pladser).

Tilkørsel med to kørespor (rød streg).

Principper for placering af vejareal og parkering i delområdet 2



Princip 3

Bebyggelse i etape 1 (blå): ca. 9000 m², maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3500 m², maksimal højde 13,2 m.

Parkering i alt 120 p-pladser: Nord for etape 1 og 2 (90 p-pladser) og øst for etape 1 (30 p-pladser).

Tilkørsel med to kørespor (rød streg).



Princip 4

Bebyggelse ved maksimal udnyttelse (bebyggelsesprocent 200): ca. 18000 m², maksimal højde 22 m.

Parkering i alt 190 p-pladser: Parkeringsarealer hovedsageligt i konstruktion (kombineret i stueetage og i et p-hus i 3 etager + z1 kælderetage)

Tilkørsel med to kørespor og tilkørsel til p-hus (rød streg).

Anvendelse specifikt: Bycenter
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 20 etager

Øvrige bestemmelser: Max. butikstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1C27

Plannummer: 1.1C27

Rammenavn: Stationspladsen

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifikt: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 130 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3 etager

Øvrige bestemmelser: Max. butikstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1C28

Plannummer: 1.1C28

Rammenavn: Stationscentret

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifikt: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 170 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3 etager

Øvrige bestemmelser: Max. butikstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1D4

Plannummer: 1.1D4

Rammenavn: Jernbaneterræn

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 etage

Rammeområde 1.1D5

Plannummer: 1.1D5

Rammenavn: Rutebilstation

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

10 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 etage

Lokalplan 1172 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen rammeområde 1.1C7 og 1.1BE1, idet arealerne er udlagt til henholdsvis centerområde og blandet bolig og erhverv. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 48

I kommuneplantillægget fastlægges nye rammeområder – 1.1D6 og 1.1BE5 – til henholdsvis offentlige formål og blandet bolig og erhverv med henblik på realisering af Campus Slagelse. Den specifikke anvendelse i områderne omfatter undervisnings- og institutionsformål, idræts- og fritidsformål, ungdomsboliger, kontor/liberale erhverv, tilhørende faciliteter og servicefunktioner samt grønne områder og byrum. Herudover foretages mindre justeringer for eksisterende rammeområder.

Der er gennemført en idéfase fra den 30. december 2016 til den 13. januar 2017. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 44.

Lokalplan/byplanvedtægt

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1172 ophæves:

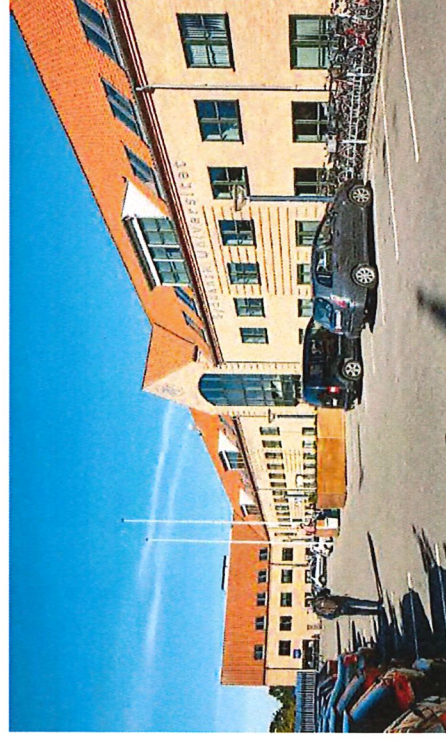
- Lokalplan 160, Bymidstens udseende, tinglyst 19. maj 1994, for den del der er omfattet af denne lokalplan.
- Lokalplan 161, Slagelse Baneby, tinglyst 10. juli 1992, for den del der er omfattet af denne lokalplan.
- Lokalplan 1091, Perron 1, Slagelse Station, tinglyst 23. maj 2011, i sin helhed.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Banedanmark

Banenære bygge- og ledningsprojekter, der kommer tæt på eller i berøring med jernbanen eller Banedanmarks matrikler, skal risikovurderes og godkendes i henhold til Banedanmarks tekniske norm- og regelværk samt gældende lovgivning på området.

EKSISTERENDE FORHOLD



Perron 1-bygningens facade mod Sdr. Stationsvej.

Eksisterende bebyggelse

Der er to eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet: Perron 1-bygningen og godsba-nebygningen.

Perron 1-bygningen er opført i 2001 og er en langstrakt bygning i to etager med udnyttet tag-etage, der ligger som en randbebyggelse mellem jernbaneterræn og parkeringsareal/Sdr. Sta-tionsvej. Bygningens udformning og materialevalg fortolker en traditionel byggestil og er ind-passet i forhold til den øvrige arkitektur i stationsområdet. Bygningen bevares i udgangspunk-tet uændret, men lokalplanen giver mulighed for nytænkning af byrummet/forpladsen mod Sdr. Stationsvej, som i dag anvendes udelukkende til bil- og cykelparkering.

Godsbanebygningen er opført i slutningen af 1800-tallet i forbindelse med udbygningen af jernbanenettet. Bygningen er opført i røde teglsten og ligger ligeledes som en randbebyggelse mellem jernbaneterræn og Sdr. Stationsvej. Den er registreret som bevaringsværdig med en værdi på 5 (middelværdi i henhold til SAVE-metoden). Bygningsundersøgelser har dog vist, at den står med væsentligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, og det er tvivlsomt, om istand-sættelse til en ny funktion vil være bæredygtig økonomisk og energimæssigt. Godsbanebyg-ningen forventes derfor nedrevet i forbindelse med udvikling af området. I forbindelse med nedrivning afdækkes mulighederne for genbrug af materialer.



Godsbanebygningens vestgavl som den står i dag.



Det lange kig mod vest langs Sdr. Stationsvej ind i lokalplanområdet.

Sigtelinjer og kig

Lokalplanområdet er synligt fra flere forskellige retninger og steder i området omkring Slagelse Station. De væsentligste sigtelinjer og kig ligger langs Sdr. Stationsvej mod vest ind i området, langs Sdr. Stationsvej mod nord ind i området samt fra jernbaneterrænet og fra Ndr. Stationsvej henover jernbaneterrænet.

Inde fra lokalplanområdet er der også flere kig til omgivelserne, f.eks. langs Sdr. Stationsvej mod øst og syd. Fra området ses tårnene på den katolske Vor Frue Kirke og Sct. Mikkels Kirke.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sdr. Stationsvej, som i dag også bliver anvendt til gennemfartstrafik. Trafikbelastningen på hele strækningen mellem Jernbanegade og Løvegade er i 2014 beregnet til ca. 7500-8000 biler i døgnet (årsdøgns trafik). Som et led i udviklingen af Campus Slagelse er det ønsket at reducere biltrafikken på Sdr. Stationsvej til fordel for fodgængere og cyklister.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger inden for 500 m fra både Slagelse Station og busterminalen på den nordlige side af jernbaneterrænet. Der er adgang til busterminalen via en fodgængertunnel under jernbaneterrænet med nedgang på østsiden af Perron 1-bygningen.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er beliggende i et fladt terræn og præget af have været anvendt til aktiviteter i forbindelse med jernbanen. Som området er i dag, er der meget begrænsede muligheder for ophold eller rekreative aktiviteter i de eksisterende byrum, som overvejende er indrettet til trafik og parkering.

På det ubebyggede areal i lokalplanområdets vestlige del findes i dag en del træ- og kratbevoksning. I forbindelse med områdets udvikling vil en stor del af bevoksningen blive ryddet, men lokalplanen fastsætter, at ubebyggede arealer fortsat skal have en grøn karakter.

Kulturhistorie

Udbygningen af stationsområdet er sket efter 1892, hvor Slagelse Station blev flyttet fra den hidtidige placering lidt nord for byen og den nuværende stationsbygning blev opført. I første halvdel af 1990'erne skitserede Slagelse Kommune under overskriften "Slagelse Baneby" en helhedsplan for omdannelse af arealerne omkring stationen, både nord og syd for banen. Der

blev herefter gennemført en større byomdannelse nord for banen, med eksperimenterende boligbyggeri og en ny busterminal med ungdomsboliger i stedet for nedslidte erhvervsbygninger og siloer langs Sdr. Stationsvej. Syd for jernbaneterrænet blev ”Perron 1-bygningen” opført på den placering, hvor busholdepladsen tidligere lå. I den vestligste del af området har der bl.a. været rangerspor, og arealet henligger fortsat ubebygget.

Servitutter

Inden for lokalplanens afgrænsning findes et antal tinglyste servitutter. Servitutterne omhandler bl.a. emner som adgangsforhold, færdselsret, udformning og indretning af udendørs arealer (ved Perron 1-bygningen), eksisterende forsyningsanlæg og ledninger, eksisterende affaldsdepoter og pligt til at tåle jernbanetrafik.

Slagelse Kommune anbefaler, at grundejere og bygherrer selv sikrer sig et overblik over de 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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke påtager sig ansvaret for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortbilag til servitutter, er korrekt vist.

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 5

Butikers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel i delområde 4, der omfatter den eksisterende Perron 1-bygning, som har butikker i stueetagen. Aktiviteten omkring butikkerne i stueetagen bidrager til at fremme byliv og tryk i området. I lokalplanen fastlægges det, at stueetagen fortsat fortrinsvis skal anvendes til butikker, restauranter og lignende bylivsrelaterede formål.

De eksisterende detailhandelsmuligheder udgør således også de fremtidige detailhandelsmuligheder i lokalplanområdet.

Inden for delområde 4 kan der indrettes butikker med et samlet areal på op til 2.500 m². Den enkelte butik kan opføres med et bruttoetageareal på op til 1.000 m². Dette gælder for både dagligvare- og udvalgsvarebutikker.



Kigget mod nord fra Løvegade langs Sdr. Stationsvej. Kigget slutter i godsbanebygningen, som adskiller jernbaneterrænet fra arealerne ved Sdr. Stationsvej.

Butikers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Der foreligger ingen ombygningsplaner for Perron 1-bygningen.

Trafikale forhold og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes via Sdr. Stationsvej. Eksisterende vareleveringsforhold fastholdes. Parkeringsarealet foran Perron 1-bygningen reduceres i lokalplanen med 50 %, således at bilparkering ved fremtidig udvikling af området kun kan ske på et areal, der svarer til ca. halvdelen af det nuværende. Det vil medføre, at den hidtil gældende parkeringsnorm i forbindelse med anvendelsen til butiksformål ophæves med denne lokalplan.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes områdeklassificering. En stor del af matriklerne er kortlagt på både vidensniveau I og II jf. lov om forurennet jord, lovbestemt nr. 1190 af 27. september 2016.

Ved ændring til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser og lignende, skal ejer/bruger ansøge Slagelse Kommune om tilladelse i henhold til § 8 i jordforureningsloven.

Ved ændring til følsom arealanvendelse jf. ovenstående skal ejer/bruger desuden sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. jordforureningslovens § 72 b.

Bortkaffelse og håndtering af jord fra matriklerne skal anmeldes forud til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsområdet til SK Vand A/S, Hovedværket. Kommunen skal friholde OSD og indvindingsområde for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen giver ikke mulighed for mere grundvandsdruende anvendelser end det, der er tilladt jf. eksisterende planlægning. Der må i lokalplanområdet ikke ske nedrivning fra befæstede arealer.



Registreret jordforurening på vidensniveau I og vidensniveau II.

Klimatilpasning og regnvandshåndtering

Der må ikke ske nedrivning af overfladevand inden for lokalplanområdet. Overfladevand skal føres til offentlig kloak, eventuelt via forsinkelsesbassin eller lignende, og regnvandsafstrømningen skal ifølge Slagelse Kommunes spildevandsplan reduceres til 2 l/s/ha, inden vandet ledes ud i det eksisterende kloaknet. For at opnå den nødvendige reduktion skal der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger. Disse løsninger skal integreres i udformning og indretning af byrum, parkeringsarealer, veje, stier og øvrige ubebyggede arealer – gerne hvor vandet indgår som rekreative elementer i områdets byrum.

STØJFORHOLD

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 normalt ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

TEKNISK FORSYNING

Kloakplanlægning

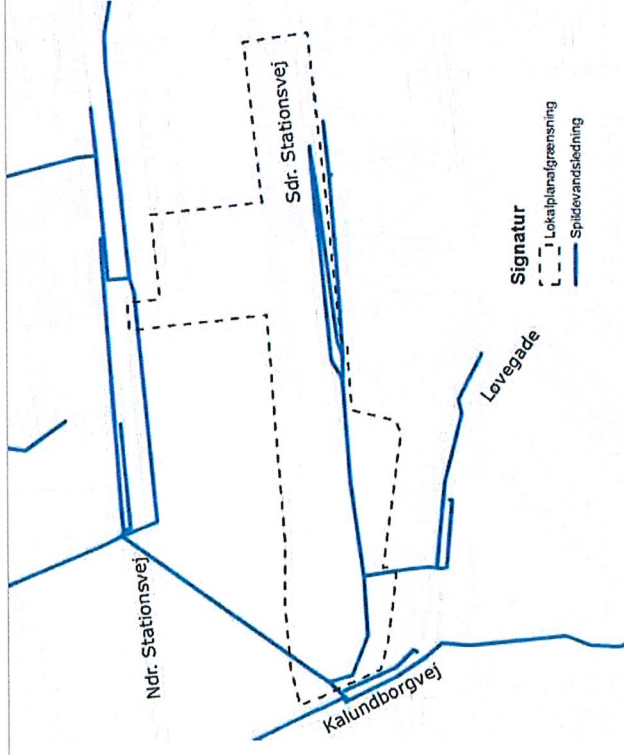
Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes eksisterende kloaknet.

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.

Varmeplanlægning

Arealet er beliggende i SK Varmes forsyningsområde. Byggeriet skal forsynes med fjernvarme, hvis det skal tilsluttes til en kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 19, stk. 4 pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis en bygning opfylder kravene til lavenergiebebyggelse.



SK Forsynings ledningsanlæg for spildevand/regnvand.

Ledningsanlæg

Ledningsanlæg til områdets forsyning skal som udgangspunkt respekteres. I området ligger blandt andet en af SK Forsynings hovedspildevandsledninger (se vejledende oversigtskort i bemærkningsfeltet til venstre). Arealet ovenpå spildevandsledningen må gerne befæstes, men ikke bebygges (respektafstand 2 m). Der skal ligeledes tages hensyn til spildevandsledningen i forbindelse med fundering af byggeri nær ledningen.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

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.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

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 ar-

Udtalelse fra Museum Vestsjælland

”Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforslag 1172 i henhold til museumsloven §23.

Nyere tids interesser:

Museet har kun modtaget arealet for lokalplanforslaget, men har tidligere forholdt sig til nedrivning af den tidligere godsbygning beliggende Sdr. Stationsvej 30. Vores holdning til, at bygningen bør bevares, renoveres og indgå i det ny campusmiljø er på ingen måde ændret. På nuværende tidspunkt udgør den fredede stationsbygning og godsbygning et fint og helstøbt

kæologiske 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.

miljø, som sagtens kan udvikles til et velfungerende campusområde ved indarbejdelse af godbygningen i det nybyggeri, som er nødvendigt for at skabe de ønskede kvadratmeter til uddannelsesinstitutionen

Arkæologi/jordfund

Indledningsvis kan nævnes, at museet ikke har kendskab til registrerede fortidsminder indenfor lokalplansarealet. Lokalplanen er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser.

Lokalplansområdet består tillige i stort omfang af arealer, der i dag er bebygget, ligger ud som befæstede arealer eller som baneterræn, og for disse dele af lokalplansområdet kan der naturligvis ikke være store forventninger til, at ukenate fortidsminder vil kunne påvises, da disse arealer givetvis er ganske omfattende forstyrret i nyere tid.

Den vestlige del af lokalplansområdet henligger imidlertid som et ubebygget og tilsyneladende ubenyttet terræn. Dette har dog ikke alle dage været tilfældet, hvilket bl.a. fremgår klart af ældre kortmateriale tilbage fra perioden 1953-76.

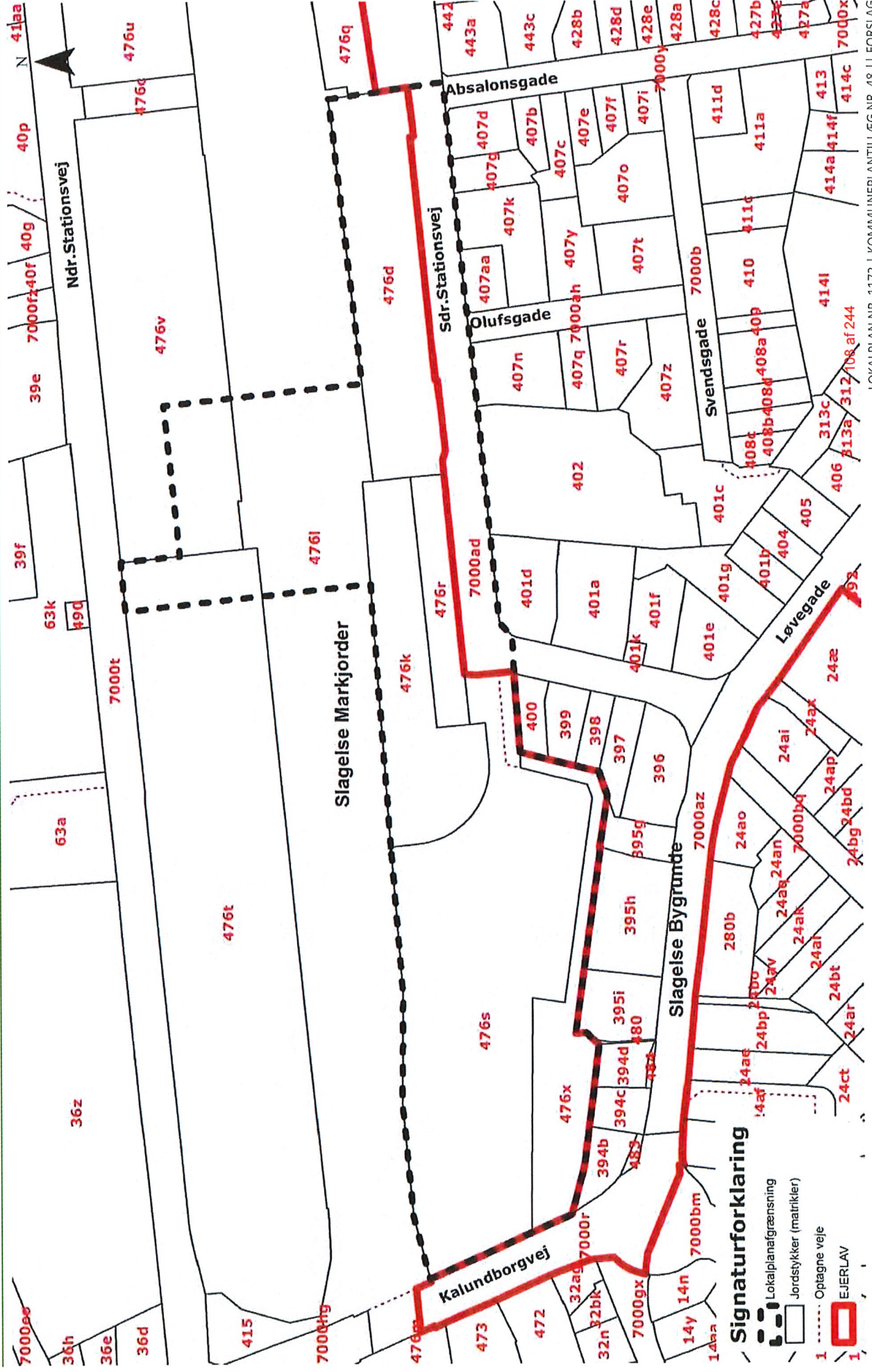
Her kan ses flere jernbanespor ført ind på arealet (rangerområde), og en del nyere tids forstyrrelse må derfor også naturligt forventes her. Udnyttelsesgraden af dette delområde synes dog ikke helt så massiv, hvilket sammenholdt med at dette område ud fra kortstudier tegner rimeligt fornuftigt i forhold til forhistorisk bebyggelse, taler for at dette delområde måske burde prøvegraves for nærmere afklaring af forstyrrelsesgrad og evt. fortsat påviselig anvendelse i forhistorisk tid".

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, Arkæologi
Oldvejen 25C
4300 Holbæk
Tlf.: 25528383
E-mail: plan@vestmuseum.dk

BILAG 1: MATRIKELKORT

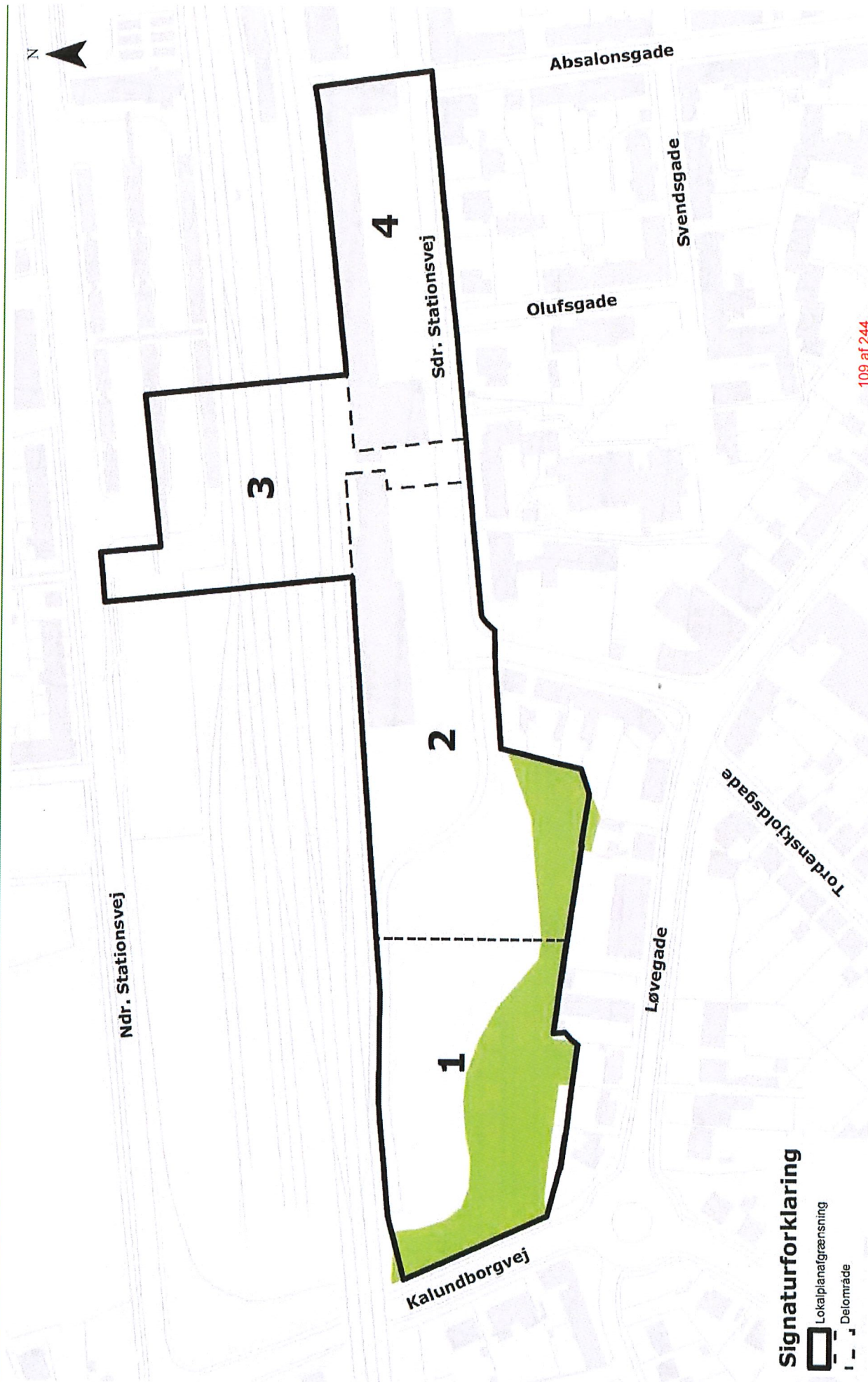


Signaturforklaring

-  Lokalplangrænssning
-  Jordstykker (matrikler)
-  Optagne veje
-  EJERLAV

LOKALPLAN NR. 1172 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48 || FORSLAG

BILAG 2: DELOMRÅDER



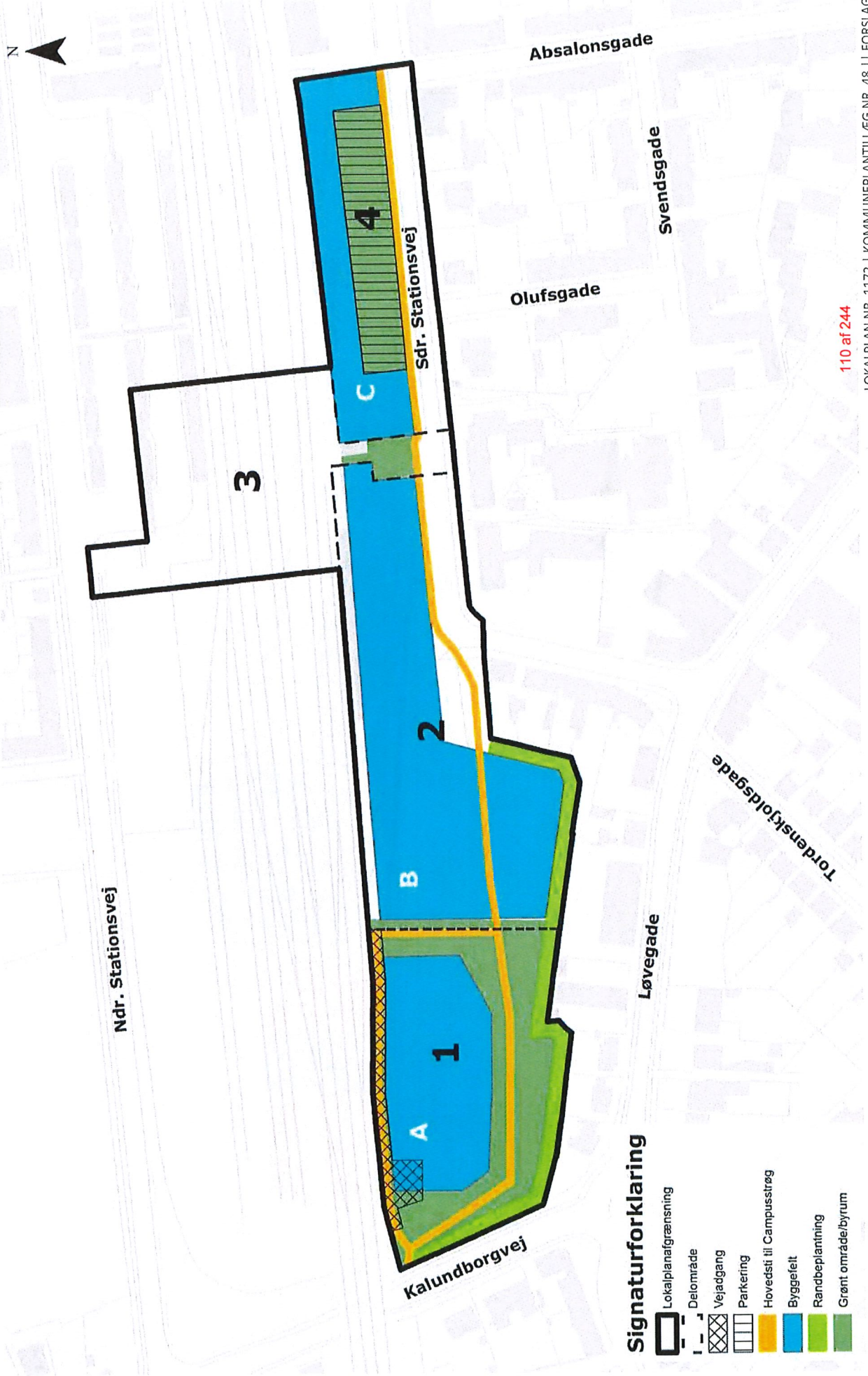
Signaturforklaring

 Lokalplanafgrænsning

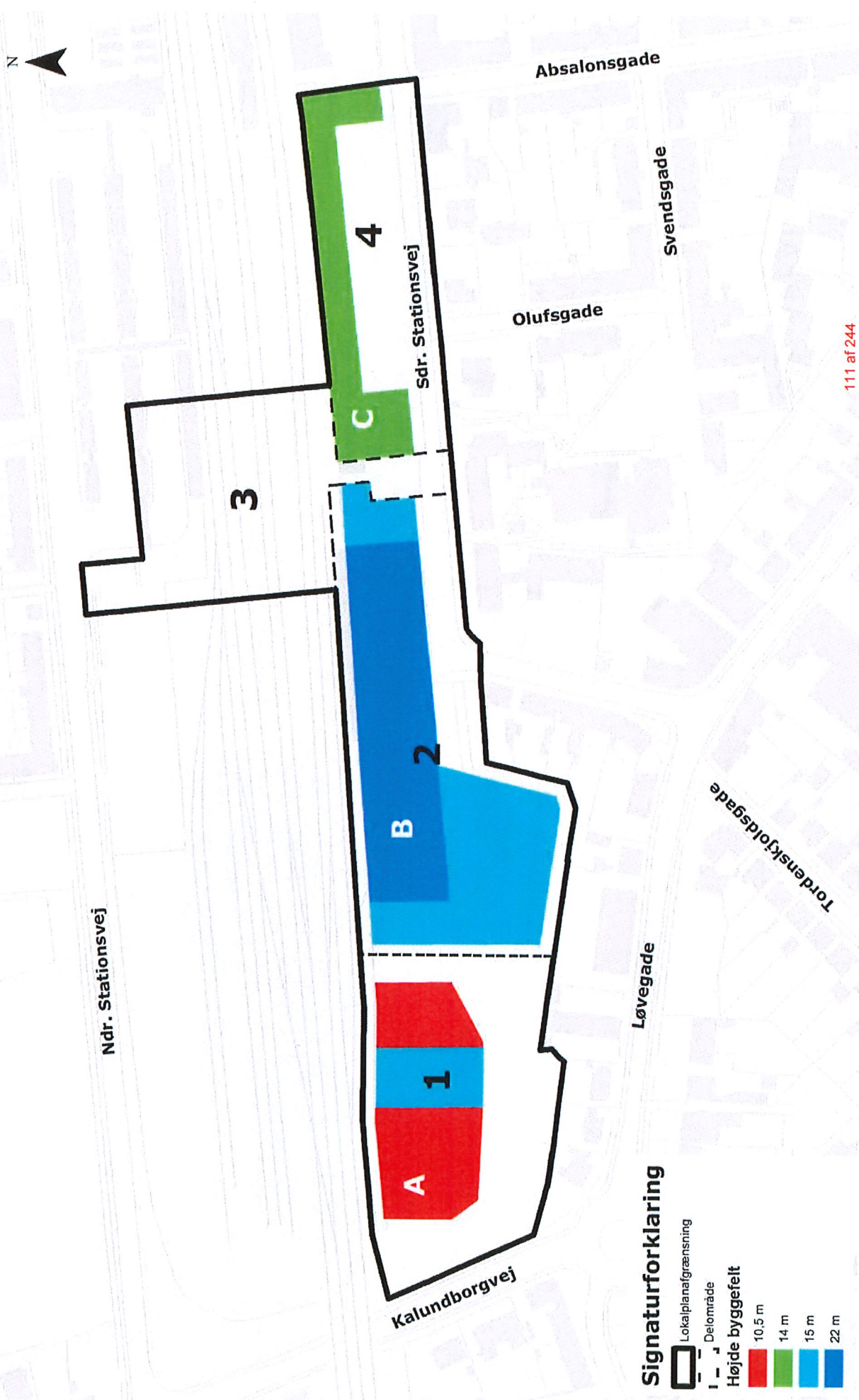
 Delområde



BILAG 3: AREALANVENDELSE



BILAG 4: BYGNINGSHØJDER



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter følgende matrikelnumre beliggende ved Slagelse Station, Sdr. Stationsvej:

Ejerlav: Slagelse Markjorder

Hele matrikel nr. 476d, 476k, 476r, 476s og 476x, del af matrikel nr. 476j, 476t, 476v og 7000ad (offentligt vejareal – Sdr. Stationsvej), samt alle parceller, der efter den 31. marts 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at fastlægge nye rammeområder til henholdsvis offentlige formål og blandet bolig og erhverv med henblik på realisering af Campus Slagelse. Den specifikke anvendelse i områderne omfatter uddannelses-, sundheds- og kulturelle institutioner, idræts- og fritidsformål, ungdomsboliger, kontor/liberalt erhverv, tilhørende faciliteter og servicefunktioner samt trafikforbindelser og byrum. Herudover opdateres afgrænsning og bestemmelser for tilstødende rammeområder samt bestemmelser vedrørende butiksstørrelser.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 30. december 2016 til den 13. januar 2017. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

CAMPUS SLAGELSE

Slagelse Kommune ønsker at udvikle området ved Slagelse Station til et campusområde. Campus Slagelse skal være et levende studie- og bymiljø, der binder uddannelser, erhverv og byliv sammen. Campusområdet skal integreres i bymidten med attraktive byrum, der kan bruges af byens studerende, de mange rejsende i området omkring stationen og borgerne i almindelighed. Visionen bag hedder "Byen i Campus – Campus i Byen".

For at kunne realisere visionen om Campus Slagelse skal der udarbejdes nye lokalplaner, som giver mulighed for de aktiviteter, funktioner og forbindelser, der ønskes i området. For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan kan det være nødvendigt også at udarbejde et kommuneplantillæg.

Lokalplan 1172 og tilhørende Kommuneplantillæg 48 udgør det planmæssige grundlag for udvikling af den vestlige del af området for Campus Slagelse. I lokalplanen fastsættes bestemmelser for områdets anvendelse, arealdisponering og fysiske fremtræden, så der kan skabes et levende studie- og bymiljø i et godt samspil med omgivelserne. Der gives mulighed for opførelse af nye bygninger til undervisnings- og fritidsformål, ungdomsboliger samt en gangbro over jernbanen. Lokalplanen fastholder desuden den eksisterende anvendelse af bygningen "Perron 1" (undervisning og detailhandel). Et væsentligt element i visionen for campusområdet er omdannelse af Sdr. Stationsvej til et trafik- og byrumsforløb – et "campustrøg". Som en del af Campusstrøget skal der etableres en gennemgående stiforbindelse for fodgængere og cyklister, som skal medvirke til at skabe bedre sammenhæng mellem bymidten og campusområdet samt nye muligheder for bevægelse og rekreative aktiviteter.

Projektet for Campus Slagelse er et samarbejde mellem University College Sjælland, Syddansk Universitet, Erhvervsakademi Sjælland i Slagelse og Slagelse Kommune. Undervejs i processen fra idé til realisering er der udarbejdet flere forskellige planer og projekter, som i dag indgår i baggrundsmaterialet for udarbejdelsen af områdets lokalplaner og eventuelt tilhørende kommuneplantillæg. Der er desuden arbejdet indgående med inddragelse af områdets fremtidige brugere.

Bebyggelsesprocent: 130 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 3 etager
Øvrige bestemmelser: Max. butikstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1C28

Plannummer: 1.1C28
Rammenavn: Stationscentret
Anvendelse generelt: Centerområde
Anvendelse specifik: Bycenter
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 170 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 3 etager
Øvrige bestemmelser: Max. butikstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1D4

Plannummer: 1.1D4
Rammenavn: Jernbaneterræn
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 1 etage

Rammeområde 1.1D5

Plannummer: 1.1D5
Rammenavn: Rutebilstation
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone
10 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 1 etage

NYE RAMMEBESTEMMELSER

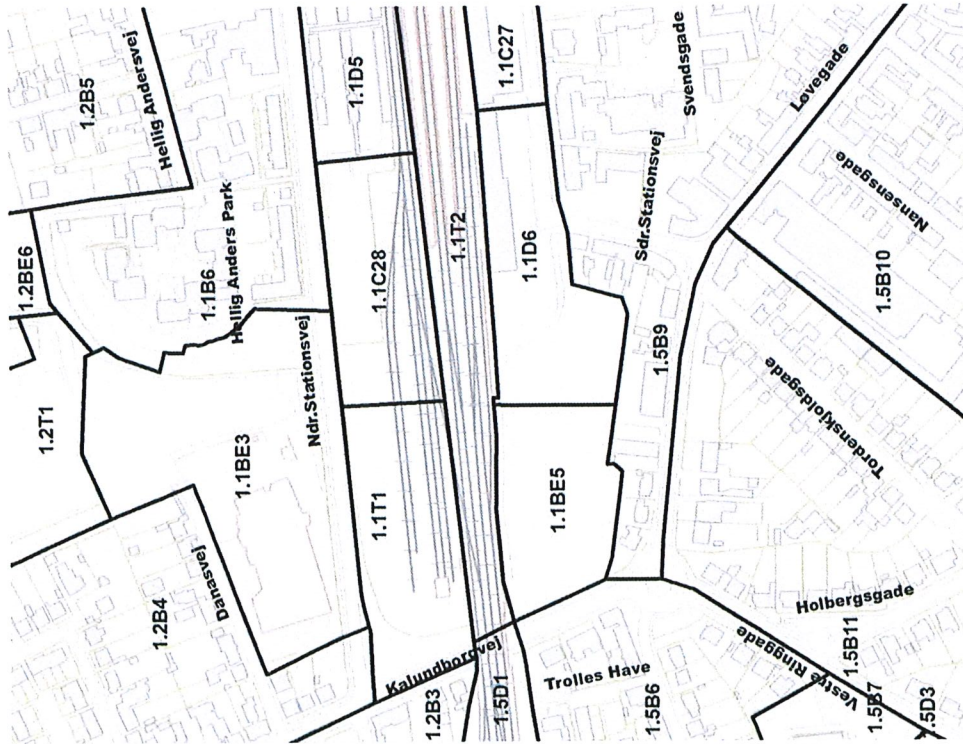
Der udlægges et nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv (1.1BE5) og et nyt rammeområde til offentlige formål (1.1D6) med henblik på realisering af Campus Slagelse. Området for jernbaneterrænet ændres fra offentlige formål til tekniske anlæg (1.1T2) og forlænges mod vest til Kalundborgvej. Nord for baneterrænet udlægges et område til parkering (1.1T1 tekniske anlæg) i overensstemmelse med gældende lokalplan for området. Bestemmelser vedrørende butikstørrelser opdateres i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2017.

Rammeområde 1.1BE5

Plannummer: 1.1BE5
Rammenavn: Campus Vest
Anvendelse generelt: Område til blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik: Blandet byområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 100
Maks. etageantal og højde: Op til 15 m

Rammeområde 1.1C27

Plannummer: 1.1C27
Rammenavn: Stationspladsen
Anvendelse generelt: Centerområde
Anvendelse specifik: Bycenter
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 130 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 3 etager
Øvrige bestemmelser: Max. butikstørrelse: dagligvarer 5000 m², udvalgsvarer ubegrænset.
Max. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 0 m².



Rammeområde 1.1C28

Plannummer: 1.1C28
Rammenavn: Stationscentret
Anvendelse generelt: Centerområde
Anvendelse specifik: Bycenter
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 170 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 3 etager
Øvrige bestemmelser: Max. butikstørrelse: dagligvarer 5000 m², udvalgsvarer ubegrænset.
Max. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 0 m².

Rammeområde 1.1D5

Plannummer: 1.1D5
Rammenavn: Rutebilstation
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 1 etage

Rammeområde 1.1D6

Plannummer: 1.1D6
Rammenavn: Campus University College Sjælland
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål
Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 200
Maks. etageantal og højde: Op til 22 m

Rammeområde 1.1T1

Plannummer: 1.1T1

Rammenavn: Parkeringsareal ved Ndr. Stationsvej/ Kalundborgvej

Anvendelse generelt: Tekniske anlæg

Anvendelse specifik: Trafikanlæg

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Rammeområde 1.1T2

Plannummer: 1.1T2

Rammenavn: Jernbaneterræn

Anvendelse generelt: Tekniske anlæg

Anvendelse specifik: Trafikanlæg

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 etage

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

Kommuneplantillæg nr. 48 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. marts 2017.

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1172 omhandler den vestlige del af området for Campus Slagelse. Inden for lokalplanområdet kan der etableres nye bygninger til undervisnings-, idræts- og fritidsformål, ungdomsboliger, kontor/liberale erhverv samt nye byrum og en ny gangbro over jernbanen. Målet er etablering af et levende studie- og bymiljø i et godt samspil med omgivelserne.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004, jf. lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015) er der i Bilag 2 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika, der navnlig skal tages hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.			X	Lokalplan 1172 omfatter den vestlige del af det fremtidige campusområde ved stationen i Slagelse og giver mulighed for opførelse af nye bygninger til undervisning, fritidsformål og ungdomsboliger samt en ny gangbro over jernbanen. Den eksisterende bygning, "Perron 1", er også omfattet af lokalplanen (med uændret anvendelse til undervisning og detailhandel). Omkring og mellem bygningerne udlægges nye byrum med mulighed for ophold og bevægelse samt en stiforbindelse, som på længere sigt kan kobles til stiftorløbet "Fodsporet" vest for Kalundborgvej.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.				Lokalplanen er ikke overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2013 (bycenter, blandet byområde). Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Eksisterende lokalplaner 161, Slagelse Baneby, og 161, Bymidtens udseende, aflyses for de dele, der er omfattet af lokalplan 1172. Lokalplan 1091, "Perron 1", aflyses i sin helhed – bestemmelser vedr. selve bygningen videreføres i den nye lokalplan.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Lokalplanen skal muliggøre realisering af Campus Slagelse, og bygger bl.a. på "Byrumsanalyse og masterplan – Campus Slagelse" udarbejdet i 2014 af Gehl Architects og Dansk Bygningsarv a/s for Slagelse Kommune.
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).		X		Lokalplanen medvirker til at fremme en bæredygtig udvikling gennem omdannelse og fortætning af et centralt og stationsnært byområde. Nybyggeri skal opføres efter gældende lovgivning omkring energiforbrug mv. Lokalplanen skal fremme integreringen af LAR-løsninger.
		X		
		X		

SKEMA 2 – KENDETEGN VED INDVIRKNING OG DET BERØRTE OMRÅDE

I skema 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område:

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			
Kirkeomgivelser/-indsigt.		X		Fra lokalplanområdet er der kig til tårnene på den katolske kirke og Skt. Mikkels Kirke (som ligger højere i terrænet). Der gives mulighed for byggeri i op til 6 etager/22 m, men da det høje byggeri udelukkende placeres langs med jernbanen, vurderes det, at det ikke vil forstyrre kigget til kirketårnene i væsentlig grad.
Kulturmiljø.	X			
Kulturnhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.		X		Godsbanebygningen er registreret med bevaringsværdi 5 efter SAVE-systemet. Bygningen fremstår med et væsentligt vedligeholdelseseftersøb. Realisering af lokalplanens muligheder forudsætter nedrivning af Godsbanebygningen.

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		Forhøring af Museum Vestsjælland (modtaget 1. december 2016): Museet gør fortsat opmærksom på Godsbanenbygningens bevaringsværdi (SAVE 5) og opfordrer til, at der arbejdes med at genanvende bygningen i campusmiljøet. I forhold til arkæologiske interesser er forventer museet ikke, at der findes fortidsminder på arealet (som formentlig er meget "forstyrret" pga. jernbanedriften med bl.a. rangerspor på arealet).
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o. lign.		X		Bygninger og byrum inden for lokalplanområdet skal være attraktive for mange forskellige brugere (studerende, personale, pendlere, "almindelige borgere", turister mm.) og danne ramme om både aktiviteter i tilknytning til campusfunktionerne (undervisning, idræt mm.) og uformelle møder mellem de forskellige brugergrupper.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en ny gangbro over jernbanen. Gangbroen vil supplere den eksisterende tunnel og forbedre adgangsforholdene i stationsområdet.
Opholdsarealer.		X		Indenfor lokalplanområdet etableres nye byrum med mulighed for ophold og rekreative aktiviteter.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Lokalplanen giver mulighed for nye funktioner og aktiviteter i et område, som i dag er ubebygget. Øget aktivitet kan medvirke til en øget tryghed og til at mindske kriminalitet.
Fritlivsiv – rekreative interesser.		X		Lokalplanen skal sikre, at der på længere sigt kan skabes forbindelse til stiforløbet Fodsporet på den anden side af Kalundborgvej.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		I anlægs- og byggefasen vil der forekomme påvirkninger i form af støj, vibrationer, støv mm, dog i en begrænset periode. På grund af beliggenheden tæt ved jernbaneterrænet og ved Slagelse Station er området belastet af støj og vibrationer fra både gennemkørende tog og aktiviteten ved stationen. Lokalplanen henviser til bygningsreglementet og til retningslinjerne i Kommuneplan 2013, som angiver, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj (og vibrationer) fra jernbaner skal overholdes i forbindelse med nybyggeri. Det gælder både inde i bygninger og i

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				udearealer. Biltrafikken i og til området forventes ikke at medføre væsentlige støjgener.
Trafiksikkerhed.		X		Det forventes, at der i driftsfasen ikke vil være væsentlige påvirkninger i form af lugt, refleksioner eller lys. Området vurderes at være robust over for byggeri i højden, da skygger fra evt. høje bygninger eller bygningsdele primært vil ramme jernbaneterrænet nord for området.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sdr. Stationsvej. Der skal anlægges ny vej til betjening af området længst mod vest. Med flere brugere/studerende i området vil andelen af fodgængere og cyklister i området øges, og i forbindelse med udformning og anlæg af nye byrum skal trafikikkerheden øges på Sdr. Stationsvej.
Grønne områder, skovrejsning		X		Lokalplanen skal bidrage til at realisere visionen for Campus Slagelse, herunder vindertilslaget fra arkitektkonkurrencen om forbindelsen mellem campusområdet og bymidten, som bl.a. foreslår grønne byrum og "grønne punkter" som en sammenbindende struktur i bymiljøet.
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nybyggeri, som skal opføres efter gældende lovgivning omkring energiforbrug mv.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Lokalplanområdet ligger i et Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsområdet til SK Vand A/S, Hovedværket. Kommunen skal friholde OSD og indvindingsområde for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen giver ikke mulighed for mere grundvandsstruende anvendelser end det, der er tilladt jf. eksisterende planlægning.
Aflledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Overfladevand håndteres ved aflledning til forsinkelsesbassin (eller forsinkes på andre måder) og efterfølgende til regnvandsledning – evt. kombineret med andre LAR-løsninger. Der må ikke ske nedsvivning på egen grund (pga. jordbundsforhold).

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		
Aflledning af spildevand og rensning.		X		
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering, og der findes registreringer af jordforurening på både vidensniveau I og II.
Flytning af jord.		X		Det forventes, at der skal flyttes forurenede jord i forbindelse med byggeri og anlæg af veje. Omfanget afhænger bl.a. af, om der etableres kælder/parkeringskælder. Der vil desuden ske omfordeling af jord inden for området. Flytning af jord og forurenede jord vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning.
Deponering af jord.		X		
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Arealforbrug til byudvikling.		X		Lokalplanområdet omfatter et areal, der i forvejen er udlagt til byudvikling.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		Området er i dag delvist ubebygget. Lokalplanen giver mulighed for nybyggeri i 1-6 etager (op til 22. m) mod jernbaneterrænet samt en ny gangbro over banen, som i sin udformning forventes at blive et nyt vartegn i området (på nuværende tidspunkt skitseret med en ca. 25 m høj lysmast). De forventede byggerier og anlæg vil betyde en markant ændring i den visuelle oplevelse af området omkring Slagelse Station – dog vurderes det at være en udvikling, der er forventelig og som kan tales på den konkrete beliggenhed. Den centrale placering i et område, der i forvejen rummer stor aktivitet, giver oplagte muligheder for at arbejde med eksponering af både områdets institutioner og evt. virksomheder, Campus Slagelse som helhed og Slagelse by.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1172

Lokalplanen muliggør ny anvendelse af området til offentlige formål med nybyggeri til uddannelses-, sundheds- og kulturinstitutioner, ungdomsboliger samt til idrætsformål. Lokalplanen fordrer et tillæg til Kommuneplan 2013, da den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med de nuværende rammeområder 1.1BE1 og 1.1C7. Kommuneplantillægget udlægger to nye områder syd for jernbanen til henholdsvis offentlige formål og blandet byområde samt et område nord for banen til tekniske formål.

De nye anvendelser, aktiviteter og byggerier, som gøres mulige med lokalplanen, vil forandre området markant både funktionelt og visuelt. Lokalplanen skal i den henseende ses i sammenhæng med den projektudvikling for Campus Slagelse, som har fundet sted over de seneste år. I grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen indgår de planer, visioner og projekter, som er udarbejdet som et led i denne projektudvikling. Visionen for Campus Slagelse er "Campus i byen – byen i Campus", og udtrykker blandt andet, at campusområdet skal integreres i bymidten, og at udviklingen i området på længere sigt skal føre til og hænger sammen med udvikling af et endnu større byområde på både syd- og nordsiden af jernbanen.

Med den centrale placering i Slagelse by og på en beliggenhed, der i forvejen rummer stor aktivitet på grund af jernbanen og stationen, er det vurderet, at området er robust over for byggeri i højden. Bebyggelsen vil ligge nord for Sdr. Stationsvej, og skygger fra bygninger og bygningsdele vil primært falde på jernbaneterrænet. Lokalplanen fastlægger desuden, at der i planlægningen af de konkrete byggerier skal sikres gode lysforhold både inde i bygningerne og i byrummene. Med hensyn til støj fra jernbane og veje fastlægger lokalplanen, at både bygningsreglementet og kommuneplanens retningslinjer om overholdelse af Miljøstyrelsens grænseværdier skal følges ved opførelse af nybyggeri. Det vil være nødvendigt med støjbe-grænsende foranstaltninger i området.

Lokalplanområdet ligger i et Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsoplandet til SK Vand A/S, Hovedværket. Kommunen skal friholde OSD og indvindingsoplande for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen giver ikke mulighed for mere grundvandsstruende anvendelser end det, der er tilladt jf. eksisterende planlægning. LAR-løsninger til nedsvivning af overfladevand er ikke tilladt i området (vandet skal afledes til kloak med forsinkelse). Alternative placeringer uden for OSD eksisterer ikke.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:			
Lokalplan 1172, Campus Vest, Slagelse			
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:			
Lokalplan 1172 omhandler den vestlige del af området for Campus Slagelse. Inden for lokalplanområdet kan der etableres nye bygninger til undervisnings- og fritidsformål, ungdomsboliger, nye byrum samt en ny gangbro hen over Jernbanen. Målet er etablering af et levende studie- og bymiljø i et godt samspil med omgivelserne.			
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER		JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)		X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)			X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)			X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)			X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 2)			X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES			
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af lokalplan 1172, Campus Vest, Slagelse, og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et eksisterende byområde, der i forvejen rummer stor aktivitet, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.			

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 4 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af forslag til lokalplan 1172, Campus Vest, Slagelse, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 48 til Slagelse Kommuneplan 2013.

Miljøvurderingsscreeningen er endeligt revideret i Plan 17. februar 2017.