



# LOKALPLAN NR. 1261

## UNGDOMSBOLIGER VED MARIEVANGSVEJ SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2023



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Med denne lokalplan muliggøres opførelsen af 18 nye ungdomsboliger ved Marievangsvej 10 i Slagelse. Ungdomsboligerne opføres som etagebyggeri i 2 etager med tilhørende parkeringspladser og fælles udearealer. Lokalplanområdet har tidligere fremstået med nedslidte erhvervsbygninger, som er blevet nedrevet for at gøre plads til de nye ungdomsboliger.

Placeringen af de nye ungdomsboliger er tæt på Slagelses uddannelsesfirkant, hvor byens gymnasium og andre uddannelsesinstitutioner findes.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 26. maj 2023 til den 21. juli 2023.

Slagelse Kommune har modtaget 2 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Der er tilføjet bilag med skyggediagrammer, principsnit og visualiseringer.
- Etageantallet er ændret fra maks. 2 etager med udnyttelig tagetage til maks. 2 etager uden udnyttelig tagetage.
- Bygningshøjden er ændret fra maks. 9 m til maks. 8,5 m.
- Bestemmelsen om et beplantningsbælte mod vest er fjernet.
- Bestemmelsen om hegn er justeret.

Kommuneplantillægget er fjernet, da Slagelse Kommune i mellemtiden har fået vedtaget Kommuneplan 2022, som lokalplanen er i tråd med. Derudover er der foretaget en redaktionel rettelse ved forudsætning for ibrugtagning.



MARIEVANGSVEJ, SLAGELSE

## INDHOLD

---

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	5
§ 3 AREALANVENDELSE .....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER .....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	14
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER .....	15
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1261 .....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE .....	18
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	28
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	29
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	30
BILAG 4: SKYGGEDIAGRAMMER .....	31
BILAG 5: PRINCIPSNIT .....	33
BILAG 6: VISUALISERINGER .....	34

## INDLEDNING

---

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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



### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



*Sådan så området ud i juni 2021 med erhvervsbygninger på matriklen.*



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

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

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at sikre, at bebyggelsen indrettes med fælles friarealer,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, veje og parkering.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Slagelse Markjorder

31m

samt alle parceller, der efter den 26. maj 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.



## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til etageboliger i form af ungdomsboliger.

### 3.2 Boligtæthed

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt opføres eller indrettes 18 boliger.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

### 5.1 Veje

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

### 5.2 Boligvej

Der skal anlægges vejareal som vist i princippet på kortbilag 2.

#### **Ad 4.1**

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

#### **Ad 5.1**

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

#### **Ad 5.2**

*Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangen sikrer en god afstand til krydset/ejendommene/hovedvejen.*

*Det udlagte vejareal på kortbilag 2, skal kun etableres, hvis de 3 tilhørende udlagte p-pladser anlægges.*



**Ad 5.4**

Der gøres opmærksom på, at stiadgangen også er vejadgang for matr.nr. 31an, Slagelse Markjorder.

**Ad 5.5**

Som udgangspunkt gælder p-normen for ungdomsboliger kun for ungdomsboliger med et BBR-areal på maks. 50 m<sup>2</sup>. Hvis ungdomsboliger etableres større end 50 m<sup>2</sup> inkl. andel i fælles adgangsareal, medregnes de i p-normen som almindelige etageboliger.

**STIER****5.3 Stier**

Der skal anlægges stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m.

**Stiadgang****5.4** Der skal etableres stiadgang fra Marievangsvej for cyklister og gående som vist i princippet på kortbilag 2.**PARKERING****5.5 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende parkeringsnormer:

- 0,7 parkeringsbås pr. ungdomsbolig. Heraf skal min. 0,4 anlægges. De resterende parkeringsbåse skal være udlagt inden ibrugtagning.
- 1,2 parkeringsbås pr. etagebolig. Heraf skal min. 0,8 anlægges. De resterende parkeringsbåse skal være udlagt inden ibrugtagning.

Udlagte parkeringsbåse skal etableres, når behovet opstår. Det er alene Slagelse Kommune, der afgør, om der er behov for de ekstra parkeringsbåse i tilknytning til bebyggelsen.

Parkeringsbåse skal anlægges med en bredde på min. 2,5 m og længde på min. 5 m.

**5.6 Cykelparkering**

Der udlægges areal til cykelparkering som vist på kortbilag 2. Der skal etableres minimum 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Cykelparkeringspladserne må overdækkes.

**5.7 Parkering ved handicapforhold**

Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 1 parkeringsbås udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.



Handicapparkeringsbåsen skal have et anlagt areal på 2,5 m x 5 m med et manøvreareal i forlængelse af parkeringsbåsen, så der opnås et brugsareal på min. 3,5 m x 5 m.

Handicapparkeringsbåsen placeres så nær indgang som muligt.

#### **5.8 Handicapforhold**

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

### **VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**

#### **5.9 Vendepladser**

Vejen, som vist på kortbilag 2, udformes således, at den fungerer som vendeplads.

#### **5.10 Befæstelse**

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

#### **5.11 Befæstelse, veje**

Veje skal være befæstet med asfalt.

#### **5.12 Befæstelse, stier**

Stier skal være befæstet med fliser eller lignende.

#### **5.13 Befæstelse, parkeringsarealer**

Parkeringsarealer skal være befæstet med asfalt eller græsarmering. Handicapparkeringspladser skal befæstes med asfalt.

## **§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

---

#### **6.1 Kloakering**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det eksisterende kloaknet.

#### **Ad 6.1**

*Lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret. For at fremtidssikre ledningsføringen ift. en fremtidig separatkloakering anbefales det, at skille spildevand og regnvand i to ledninger, som samles umiddelbart inden det tilsluttes fællesstikket.*

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Byggefelterne er udformet således, at de er 5 m fra naboskel.

Det er tilladt at etablere svalegange til bebyggelsen uden for byggefelterne.

#### 7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne.

#### 7.3 Svalegange, placering

Svalegangene skal placeres, så de vender imod det fælles friareal imellem de to bygninger.

### OMFANG

#### 7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.

#### 7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage.

#### 7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

#### Ad 7.6

*For bebyggelser på skrånende terræn måles højder ifølge bygningsreglementet fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen på grundlag af en opmålt nivellementsplan for grunden. Niveauplanen fastsættes ofte som middelkoten af terræn ved husets hovedhjørner, men andre hensyn skal indgå, f.eks. terrænforholdene på de tilstødende grunde, karakteren af den omliggende bebyggelse, og at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.*



## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Ad 8.1

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

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

### FARVER

#### 8.1 Farver

Facader må udføres i udvalgte jordfarver – se jordfarveskalaen i ad 8.1 - samt deres blanding med sort og hvid.

## FACADER

### 8.2 Facader

Facader skal udføres i teglsten, træ, stål eller som pudsede eller vandskurede facader.

### 8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer end facaderne (mindre end 50 % af facaden), f.eks. glas, metalbeklædning og/eller lignende.

### 8.4 Sekundære bygninger

Udhuse, overdækninger til cykler og renovation og andre mindre sekundære bygninger, må udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygningerne.

## TAGE

### 8.5 Tagform

Tage skal udføres som symmetriske eller asymmetriske sadeltage med en hældning på min. 20° i forhold til det vandrette plan.

Ad 8.5



Illustrationen er et eksempel på et asymmetrisk sadeltag.

### 8.6 Tagform, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger må have en anden tagform end etageboligbebyggelsen.



**Ad 8.7**

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

**Ad 8.8**

*Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).*

**8.7 Tagmaterialer**

Tage skal fremstå i tegl, naturskifer, tagpap, stål eller fibercementplader i sorte, grå, brune eller røde nuancer. Tage må også etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Mindre dele af taget må fremstå i andre materialer, f.eks. ved etablering af ovenlysvinduer.

**8.8 Tagmaterialer, genskin**

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

**8.9 Solceller**

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**SKILTE****8.10 Skilte**

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

**§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

---

**HEGN****9.1 Hegn**

Hegn i skel skal etableres som fast eller levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

**Ad 9.2**

*Før terrænregulering må foretages, skal der søges tilladelse hos Slagelse Kommune efter vandløbslovens § 6.*

*Enhver terrænregulering, der overstiger 0,8 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik, Plan og Erhverv.*

**Ad 9.6**

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

*Med den pågældende placering af renovation må stigningen på adgangsvejen ikke overstige 10 %.*

**TERRÆNREGULERING****9.2 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,8 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

**9.3 Terrænregulering, handicap**

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap i henhold til bygningsreglementets regler.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

**OPHOLDSAREALER****9.4 Fælles friarealer**

Der udlægges fælles friareal som vist på kortbilag 2.

Det er tilladt at etablere mindre sekundær bebyggelse og stier på det fælles friareal.

**9.5 Oplag forbudt**

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Renovation må dog placeres som beskrevet i § 9.6.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.6 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.

Renovationen anlægges på samme placering som tre af de udlagte parkeringspladser. Se kortbilag 2. Hvis de udlagte parkeringspladser skal anlægges, skal renovationen flyttes mod syd til det udlagte areal, som er markeret på kortbilag 2.



**Ad 9.7**

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

I Slagelse by gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til ned-sivning via faskiner eller andre former for nedgravede nedsivningsløsninger.

**Generel kommentar**

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

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

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

**9.7 Regnvand**

Regnvand skal reduceres til 2 l/s/ha på egen grund, inden det udledes til det eksisterende kloaknet. For at opnå den nødvendige reduktion, kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner og andre LAR-løsninger.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

**10.1 Kloakering**

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

**10.2 Vejadgang**

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

**10.3 Regnvand**

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

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner.

#### 11.2 Byplanvedtægt – ophævelse af en del af Byplanvedtægt nr. 12

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1261 ophæves byplanvedtægt nr. 12 for uddannelsesområdet i Vestbyen, vedtaget den 10. maj 1976, for det område, der er omfattet af lokalplan 1261.

### SERVITUTTER

#### 11.3 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

#### Ad 12.1

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

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

*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, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.*

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

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

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

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1261

---

Lokalplan 1261 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. maj 2023.

Lokalplan 1261 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. november 2023.



# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

---

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

---

## HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

### Lokalplanforslaget

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

### Den endelige lokalplan

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

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

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

---

## LOKALPLAN 1261's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Lokalplanområdet har tidligere været brugt til erhverv og rummede 2 erhvervsbyggerier, 1 lagerhal, 1 garage og 1 mindre skurbebyggelse. Disse bygninger fremstod meget slidte og forladte. De er derfor blevet revet ned for at gøre plads til opførelsen af de nye ungdomsboliger.

Lokalplanområdet er omgivet af både boliger og erhverv. Området er beliggende i kort afstand til Slagelses uddannelsesfirkant, hvor flere af Slagelses uddannelsesinstitutioner og gymnasium er placeret. Det er derfor et oplagt sted at opføre nye ungdomsboliger.



*Kig mod syd, Marievangsvej (juni 2021).*



*Kig mod Willemoesvej og Slagelse Gymnasium (juni 2021).*

### Formål

Lokalplan 1261 er udarbejdet som plangrundlag for opførelsen af 18 nye ungdomsboliger i Slagelse, tæt på flere af byens uddannelsesinstitutioner. Boligerne opføres som etagebyggeri med tilhørende svalegange, parkeringsarealer og fælles udearealer.

### Indhold

Ungdomsboligerne opføres som 2 fritstående parallelle længer i 2 etager med svalegange ind mod hinanden. Længerne har nord-sydgående gavle. Længerne placeres med god afstand til de omkringliggende ejendomme for at sikre naboerne mod indbliksgener. Afstanden til naboejendommene sikrer desuden fælles friarealer både mellem og udenom bygningerne. Her vil der være plads til ophold og aktiviteter med borde-bænke sæt og grill. Der etableres parkeringspladser og en vendeplads ved adgangsvejen fra Willemoesvej.

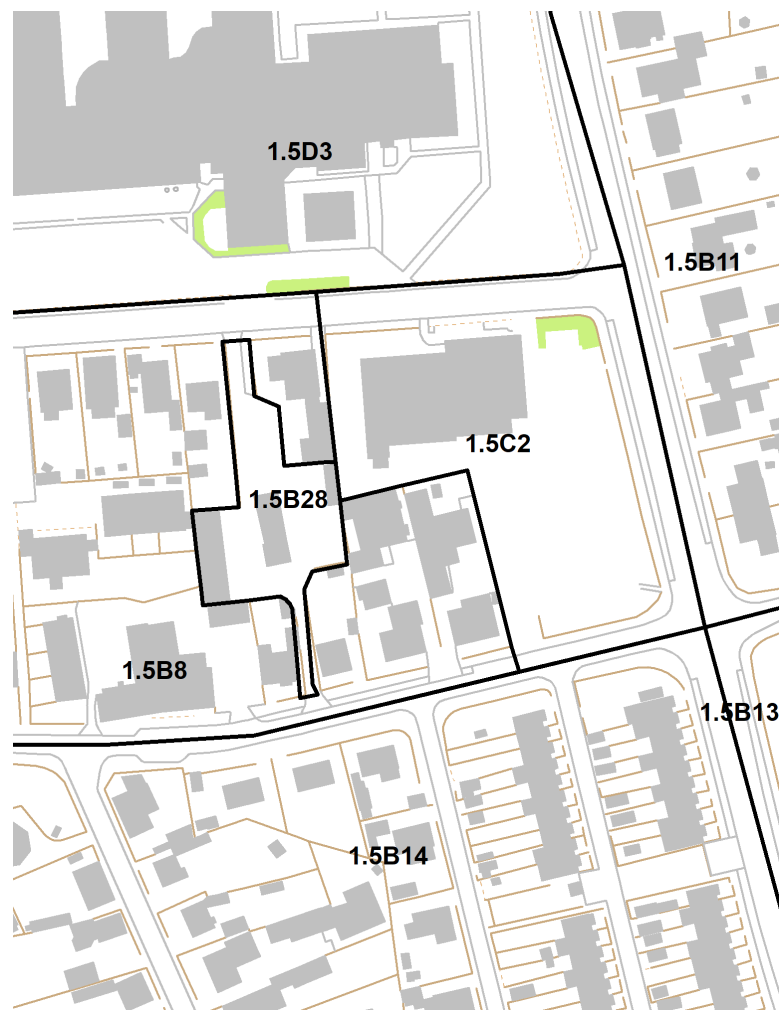
## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2022

#### Kommuneplanens retningslinjer

##### 1.2.3

Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger og være i over-



ensstemmelse med de principper, der fremgår af kommunens boligpolitik, som er en del af kommuneplanen. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.

#### 1.2.4

I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

#### 1.2.5

Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye, større boligområder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med ovenstående retningslinjer.

### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5B28, hvorom gælder:

Plannummer: 1.5B28

Rammenavn: Boligområde mellem Willemoesvej og Marievangsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Maks. etageantal: 2½ etager

Lokalplan 1261 er i overensstemmelse hermed.

### Byplanvedtægt

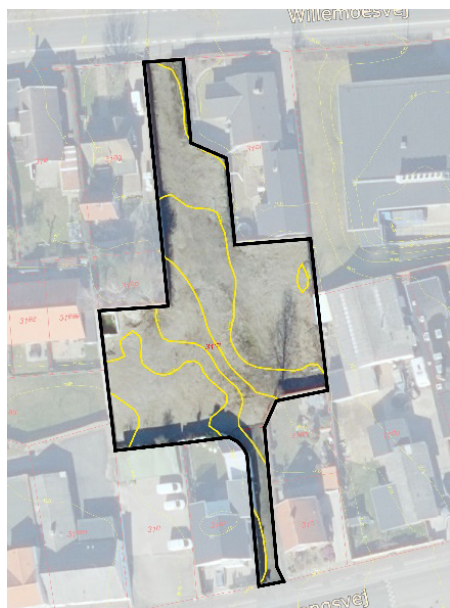
Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 12 for uddannelsesområdet i Vestbyen.

Ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1261, ophæves byplanvedtægt nr. 12 for uddannelsesområdet i Vestbyen, for så vidt angår det areal, der omfattes af lokalplan 1261.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING



Lokalplanområdet med 0,5 m højdekurver

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Vandløbslov

Der er strømningsveje hen over matriklen. Dette skal der tages hensyn til ved opførelse af bebyggelse på matriklen. Ingen må uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme, jf. Vandløbslovens § 6, stk. 1.

Før terrænregulering må foretages, skal der søges tilladelse hos Slagelse Kommune efter vandløbslovens § 6.

### Terrænregulering

Lokalplanområdets terræn har et fald på ca. 2,5 m fra matriklens sydøstlige hjørne til det nordvestlige hjørne. For at kunne realisere det nye byggeri og sikre sig nogle ordentlige udearealer, er der behov for at terrænregulere mere end +/- 0,5 m. Lokalplanen giver derfor mulighed for terrænregulering på +/- 0,8 m.

Enhver terrænregulering, der overstiger 0,8 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik, Plan og Erhverv.

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

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er beliggende i et blandet område med eksisterende boliger, erhverv og uddannelsesinstitution. Matriklen er omgivet af bebyggelse på alle sider samt Slagelses uddannelsesfirkant mod nord.

### Trafikale forhold

Fra lokalplanområdet er der udgang til Willemoesvej mod nord, hvor der etableres vejadgang for biler, gående og cyklister. Mod syd er der adgang fra Marievangsvej for gående og cyklister.

### Kollektiv trafikbetjening

Vedrørende kollektiv trafik kan der indhentes oplysninger på følgende hjemmeside: [dinoffentligetransport.dk](http://dinoffentligetransport.dk)





Slagelse Gymnasium (juni 2021)

### Skoler og institutioner

Fra lokalplanområdet er der ca. 200 m til Slagelse Gymnasium og de øvrige uddannelsesinstitutioner, som er en del af uddannelsesfirkanten i Slagelse.

### Landskabelige og rekreative forhold

Som en del af den nye bebyggelse etableres der grønne fællesarealer for beboerne, rundt om og imellem etagebyggerierne, samt et større sammenhængende område mod syd. Her er der plads til fælles ophold med bord-bænkesæt, grill osv.

### Servitutter

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

Matr.nr. 31m, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 22.12.1943

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

Matr.nr. 31m, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 15.07.1953

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Ejerne af de ejendomme, der er nævnt i servituten

Matr.nr. 31m, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 06.09.1976

Titel: Byplanvedtægt nr. 12

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

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

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

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

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

### Forurening

Naboejendommen Marievangsvej 2, 4200 Slagelse, matr.nr. 11bk og 11du, Slagelse Markjorder er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2), da Region Sjælland har konstateret forurening på matriklen. Der er desuden viden om aktiviteter, der kan have medført forurening, som endnu ikke er undersøgt.

Det kan derfor ikke afvises, at der kan være risiko for en skeloverskridende forurening til Marievangsvej 10, 4200 Slagelse, matr.nr. 31m, Slagelse Markjorder.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven § 71 (*lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017*).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (*lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017*).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el.lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (*lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017*).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (*Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015*).

### **Grundvand**

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

### **Vandløb**

Der er strømningsveje hen over matriklen. Dette skal der tages hensyn til ved opførelse af bebyggelse på matriklen. Ingen må uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme, jf. Vandløbslovens § 6, stk. 1.

### **Natura 2000**

Afstanden til nærmeste Natura 2000-område, som er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, er mere end 11 km. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

### **Bilag IV-arter**

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Planen inkluderer ikke påvirkninger, der rækker ud over befæstede arealer i byzone. Ingen bilag IV-arter har yngle- eller rastesteder på befæstede arealer i byzone. Projektet vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

---

## **STØJFORHOLD**

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

---

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet er fælleskloakeret og skal tilkobles det fælleskloakerede kloaknet.

**Regnvandshåndtering**

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

I Slagelse by gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til nedsivning via faskiner eller andre former for nedgravede nedsivningsløsninger.

**Vandforsyning**

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

**Renovation**

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

**Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme.

---

**BYGGELOVGIVNINGEN**

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

**Handicaptilgængelighed**

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

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

---

**MUSEUMSLOVEN**

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



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

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol i arkiver og kort viser, at arealet ligger bebygget og terrænreguleret. Arealet ligger desuden uden for Slagelses middelalderlige afgrænsning og umiddelbart øst for den tidligere "Bredegades Mølle og Huus" jf. Rytterdistriktskort fra ca. 1760.

Jordarbejder på planarealet udgør sandsynligvis ikke en risiko for at ødelægge arkæologiske interesser.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

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

## MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

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

### **Sammenfatning af miljøvurderingsscreening**

Opførelsen af de nye ungdomsboliger vil sikre nyt liv på matriklen og være med til at omdanne området fra erhvervsområde til boligområde. Ungdomsboligerne opføres i kort afstand til flere af Slagelses uddannelsesinstitutioner.

Det kan ikke afvises, at der kan være risiko for en skeloverskridende forurening til lokalplanområdet, da der er konstateret jordforurening på Marievangsvej 2.

Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke at være væsentlig.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



## Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Optagne veje
- Jordstykker (matrikler)

# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT





# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



# BILAG 4: SKYGGEDIAGRAMMER



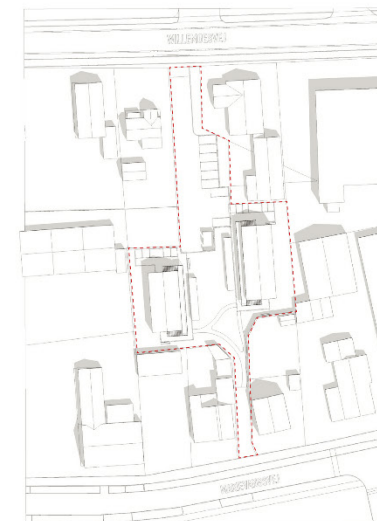
**21. marts kl 09.00**



**21. marts kl 12.00**



**21. juni kl 09.00**



**21. juni kl 12.00**



**21. marts kl 15.00**



**21. marts kl 18.00**  
(solnedgang ca. 18.25)



**21. juni kl 15.00**



**21. juni kl 18.00**  
(solnedgang ca. 21.55)



**21. september kl 09.00**



**21. september kl 12.00**



**21. december kl 09.00**



**21. december kl 12.00**



**21. september kl 15.00**



**21. september kl 18.00**  
(solnedgang ca. 19.10)



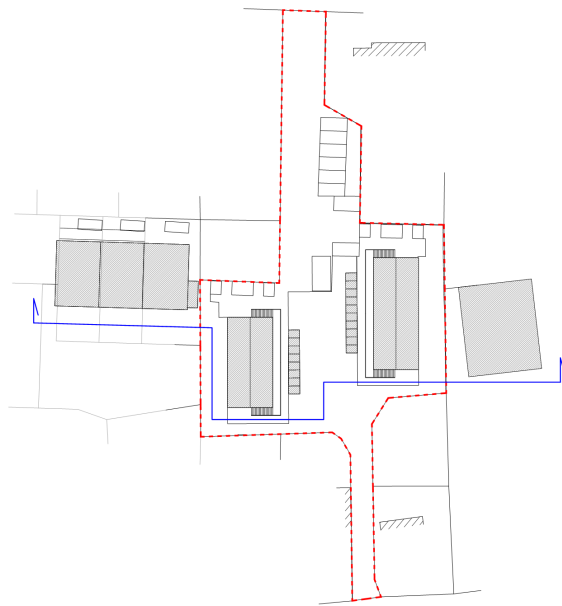
**21. december kl 15.00**



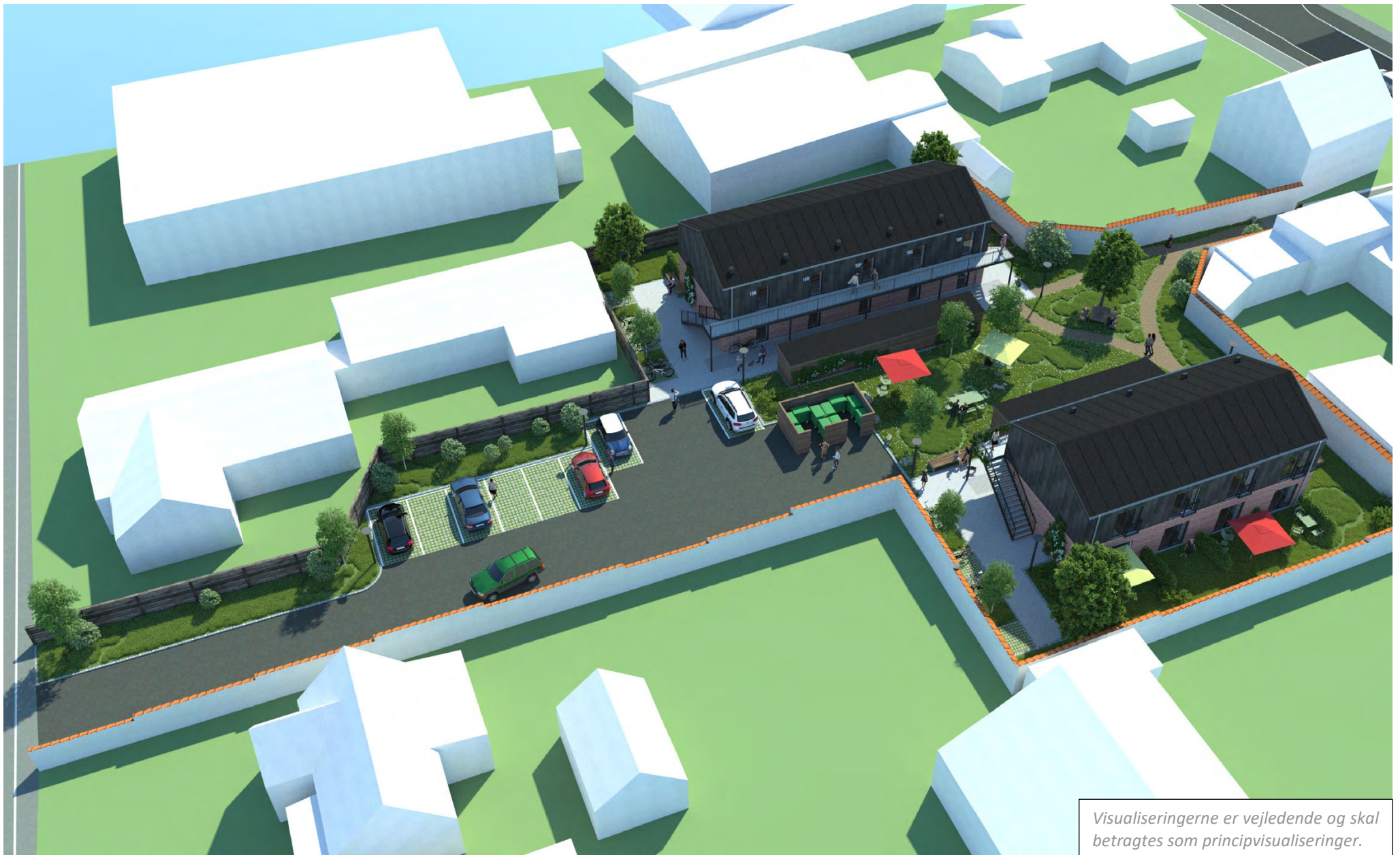
**21. december kl 18.00**  
(solnedgang ca. 15.40)



# BILAG 5: PRINCIPSNIT



## BILAG 6: VISUALISERINGER



*Visualiseringerne er vejledende og skal betragtes som principvisualiseringer.*





Visualiseringerne er vejledende og skal betragtes som principvisualiseringer.





*Visualiseringerne er vejledende og skal betragtes som principvisualiseringer.*





*Visualiseringerne er vejledende og skal betragtes som principvisualiseringer.*