



LOKALPLAN NR. 1247

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 64

ETAGEBOLIGER OG FRIPLEJEHJEM VED
KVÆGTORVSVEJ, SLAGELSE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for en etageboligbebyggelse i op til 6 etager og et friplejehjem som en del af Kvægtorvskvarteret i Slagelse, nord for Slagelse Station.

Bebyggelsen disponeres omkring en bygade, hvor der i stueetagen er mulighed for etablering af enkelte caféer og liberalt erhverv.

Mellem bebyggelsen planlægges grønne frirum, der skal gives en frodig karakter og muligheder for ophold.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 3. september 2021 den 29. oktober 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 3 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Det maksimalt tilladte antal etager sænkes fra 8 til 6.
- Langs den vestligste del af lokalplanområdet planlægges bebyggelsen opført i maks. 5 etager.
- Der er tilføjet et afstandskrav til facader for tagterrasser.
- Bestemmelserne om solceller er ændret.
- Anlæg og installationer placeret oven på tag skal placeres samlet og afskærms fra omgivelserne.
- § 8.3 er ændret for at give mulighed for, at altangange kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.
- Kortbilag 2 er justeret.



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	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	11
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	13
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	17
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	20
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	20
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	21
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	21
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1247.....	23
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	24
BILAG 1: MATRIKELKORT	40
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT: VEJE OG STIER.....	41
BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT: BYGGEFELTER OG ETAGEANTAL	42
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN.....	43
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 64.....	44

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag (juli 2021).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til blandet byformål herunder boligformål og øvrige byformål, der kan indpasses i området uden at medføre genevirkninger i form af støj, støv og lugt, f.eks. offentlige og private institutioner, caféer og liberale erhverv,
- 1.2 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at sikre udlæg af vej-, stiforløb samt grønne arealer i området,
- 1.4 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

63f

samt alle parceller, der efter den 3. september 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Ad 2.1

Lokalplanområdet (matr. nr. 63f, Slagelse Markjorder) planlægges med denne lokalplan til etagebebyggelse. Nabomatrikel 43a, Slagelse Markjorder er kommunalt ejet og planlagt til parkeringsplads. Skelgrænsen mellem de to matrikler er meget ujævn. I forbindelse med projektering af de to områder forventes et muligt mindre mageskifte for at rette skellinjen op.

Ad 3.1

Med bestemmelsen planlægges lokalplanområdet overordnet set til boligområde. Øvrige byformål planlægges generelt etableret i stueetagen for at bidrage til at skabe liv i området.

Med bestemmelsen åbnes op for, at det planlagte punkthus inden for byggefelt IIII både kan anvendes til boligformål og øvrige byformål.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til blandet byformål herunder boligformål og øvrige byformål, der kan indpasses i området uden at medføre genevirkninger i form af støj, støv og lugt, f.eks. offentlige og private institutioner, caféer og liberale erhverv. Der må ikke etableres dagligvarebutikker inden for lokalplanområdet.

Bebyggelse inden for byggefelt I og II på kortbilag 3 må anvendes til boligformål. Stueetagen må desuden indrettes til øvrige byformål.

Bebyggelse inden for byggefelt III på kortbilag 3 må anvendes til plejehjem og boliger. Stueetagen må desuden indrettes til øvrige byformål.

Bebyggelse inden for byggefelt IV og V på kortbilag 3 må anvendes til boligformål og øvrige byformål.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Området kan udstykkes efter intentionerne i boligbebyggelsen enten i storparceller til boligformål, i haveparceller til hver enkelt bolig eller i enkelte ejerlejligheder til boligformål.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

Ad 5.1

Med ”i princippet” menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

Ad 5.3

Med ”i princippet” menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

Den primære vej skal fungere som bebyggelsens rygrad. Vejen skal gives et udtryk som en bygade med et interessant forløb og mulighed for ophold langs vejen.

Visionen for Kvægtorvs kvarteret er at kombinere urbane kvaliteter og en grøn parkstruktur; området bliver tæt bebygget, men samtidigt kendetegnet af åbne friarealer, pladser, grønne stier, vand og mødesteder, hvilket giver gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter. Den grønne parkkarakter infiltrerer både offentlige og private uderum i bebyggelsen. Den overordnede tanke er, at oplevelsen af området skal være som at bo i et grønt område, præget af grønne landskabsforløb og store træer. Den primære vej igennem bebyggelsen skal være med til at understøtte denne vision.

Kørebanebredden skal som udgangspunkt være min. 5,5 m for at sikre, at en personbil og en renovationsbil kan passere hinanden.

Med pladسدannelser menes, at der skal skabes et rum med mulighed for ophold. En pladسدannelse kan f.eks. være en udvidelse af fortovet, hvor der placeres bænke eller lign.

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kvægtorvsvej som vist i princippet på kortbilag 2.

Indkørsler fra Kvægtorvsvej skal markeres med belægningsskift/overkørsel, der signalerer vejens ændrede status med lav hastighed.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

5.3 Primær vej

Der udlægges areal til en primær vej som vist i princippet på kortbilag 2. Den primære vej skal fungere som primært mødested i lokalplanområdet og gives et interessant udtryk vha. forskydninger, pladسدannelser langs vejen, materialevalg og beplantning.

Den primære vej skal have en kørebanebredde på min. 5,5 m.

Den primære vej skal etableres med min. 2 forskydninger i vejens forløb. Vejen skal forskydes med min. 2 m pr. forskydning.

Der skal etableres min. 3 pladسدannelser langs den primære vej, der giver mulighed for ophold. Pladسدannelserne skal være offentligt tilgængelige.

Der skal etableres en karaktergivende beplantning langs den primære vej, der er med til at understøtte vejens forløb og de 3 pladsdannelser.

Den primære vej skal fungere som primær sti igennem lokalplanområdet. Der skal etableres et fortov på begge sider af vejen. Fortovet på den ene side af vejen skal have en bredde på min. 2 m. Fortovet skal etableres med fliser, belægningssten el. lign.

Den primære vej skal dimensioneres i forhold til en renovationsbil.



Af helhedsplanen for Kvægtorvskvarteret anvises en hovedstiforbindelse igennem hele kvarteret som vist på kortet. Den primære vej udgør hovedstiforbindelsen igennem lokalplanområdet.

Ad 5.4



Eksempel på hvordan en sekundær vej kan nedbrydes i skala i forhold til den primære vej. Vejen er etableret med en overfladebelægning med små sten og anlagt i varierende bredde.

5.4 Sekundære veje

Der kan etableres sekundære veje med en kørebanebredde på maks. 5 m, med udvidelse af bredden, hvor manøvreringsarealer i forbindelse med parkering nødvendiggør dette.

De sekundære veje skal etableres som shared space. Belægninger skal være i ét niveau fra facade til facade for at nedbryde den traditionelle opdeling i kørebane og fortov.

Belægning må bruges til at markere arealer, hvor kørsel ikke må ske, fx ved at benytte forskellige belægningstyper eller forskellige farver/formater af det samme materiale.

Ad 5.5

Med ”i princippet” menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

Der planlægges en stiforbindelse igennem området, som forbinder til Ndr. Ringgade og mod syd.

Ad 5.6

Med bestemmelsen fastlægges parkeringsnormer for bebyggelse i området og en min. bredde på parkeringspladserne. Lokalplanen fastlægger således ikke, hvor parkeringen skal placeres.

Parkering inden for lokalplanområdet kan placeres på terræn eller i konstruktion som en plint i stueetagen eller som p-kælder. En del af p-pladserne forventes etableret uden for lokalplanområdet gennem Slagelse Kommunes parkeringsfond.

Parkeringsnormerne for etageboliger, ungdomsboliger og plejeboliger giver mulighed for at udskyde etableringen af nogle af p-pladserne indtil behovet for pladserne opstår. Inden bebyggelse kan tages i brug, skal det krævede antal p-pladser være anlagt, og det skal være godtgjort, hvor de udlagte p-pladser planlægges etableret, hvis behovet opstår.

Der skal installeres landestandere i henhold til kravet i ladestanderbekendtgørelsen. Ved nybyggeri gælder følgende:

- Beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere.
- Bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestandere.

STIER
5.5 Stier

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

Der kan ske yderligere stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom under forudsætning af en udformning, der sker på de bløde trafikanters præmisser.

Stier må ikke etableres med asfalt. Dog kan der etableres stier med asfalt som en del af plejehjemmets gårdhave af hensyn til tilgængelighed.

PARKERING
5.6 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende normer for parkeringspladser:

- Etageboliger: 1,2 pr. bolig. Heraf skal min. 0,8 anlægges. De resterende p-pladser skal være udlagt inden ibrugtagning.
- Ungdomsboliger: 0,7 pr. bolig. Heraf skal min. 0,4 anlægges. De resterende p-pladser skal være udlagt inden ibrugtagning.
- Plejeboliger: 1 pr. bolig. Heraf skal min. 0,5 anlægges. De resterende p-pladser skal være udlagt inden ibrugtagning.
- Kontor og administration: 1 pr. 50 m².
- Forsamlingslokaler, restauranter, caféer og o. lign.: 1 pr. 15 m².

P-normen for ungdomsboliger gælder kun for ungdomsboliger med et BBR-areal på maks. 40 m², hvis ungdomsboliger etableres større end 40 m² inkl. andel i fælles adgangsareal medregnes de i p-normen som almindelige etageboliger.

Inden bebyggelse kan tages i brug, skal der være reserveret areal til de udlagte p-pladser. Det reserverede areal til udlagte p-pladser må ikke anvendes til formål, der forhindrer en fremtidig etablering af p-pladserne, f.eks. bebyggelse på arealet.

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

Parkeringspladserne skal udlægges i en bredde af min. 2,5 m.

5.7 Cykelparkering

Der skal etableres følgende antal cykelparkeringspladser inden for lokalplanområdet:

- Min. 1 cykelparkeringsplads pr. bolig for boliger med et etageareal på maks. 50 m².
- Min. 2 cykelparkeringspladser pr. bolig for boliger med et etageareal over 50 m².

Der skal desuden etableres cykelparkering i tilknytning til øvrige byformål i området som f.eks. plejehjem mm.

Cykelparkering skal etableres i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Cykelparkeringspladser kan etableres på terræn, i konstruktion eller i cykelkælder. Cykelparkeringspladser må overdækkes.

5.8 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Mindst 4 % af parkeringspladserne skal etableres som handicapparkeringspladser. Heraf skal halvdelen af handicapparkeringspladserne have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Det krævede antal handicapparkeringspladser må ikke etableres uden for lokalplanområdet.

Handicapparkeringspladser skal placeres nær indgangspartier og fordeles jævnt i hele lokalplanområdet.

5.9 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

5.10 Befæstelse, parkeringspladser

Min. 90 % af parkeringspladserne inden for lokalplanområdet skal etableres som græsarmering. Øvrige parkeringspladser skal anlægges med belægningssten, fliser el. lign.

Ad 5.10

Parkeringspladserne i området planlægges etableret med græsarmering for at bidrage til kvarterets grønne udtryk. Der gives mulighed for, at en mindre andel af parkeringspladserne som f.eks. handicapparkeringspladser kan anlægges med anden belægning.

5.11 Vendeplads

Der etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2. Vendepladsen skal dimensioneres i forhold til en renovationsbil.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

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

6.4 Antenner

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

6.5 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

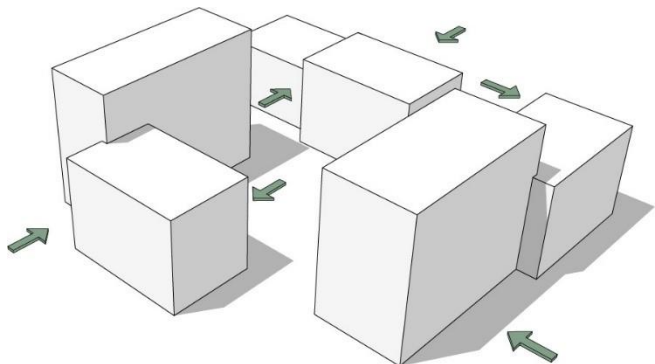
7.1 Byggefelter

Bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 3.

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra lokalplanområdets afgrænsning. Altaner må placeres tættere på lokalplanområdets afgrænsning.

Ad 7.2

De enkelte bygninger forskydes. Dette bryder op i forløbene langs bebyggelsen, skaber intime nicher med privathed og læ, og giver dynamik i rummene omkring husene.



Det planlagte friplejehjem inden for byggefelt III planlægges med større facadeforløb. Hovedindgangen planlægges markeret ved, at bygningskroppen forskydes.

Ad 7.3

Det maksimalt tilladte etageantal varierer fra 5-6 etager.

Ad 7.4

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 115,3 % på baggrund af et tilladt etageareal på 16.000 m².

7.2 Forskydninger

Bygningskroppene skal forskydes for at skabe variation i facaden og for at undgå for langstrakte facadeforløb.

For byggefelt I, II og IV gælder, at der skal være mindst én forskydning pr. 25 m.

For byggefelt III gælder, at bygningskroppen min. skal forskydes 4 gange. Hovedindgangen til bebyggelsen skal markeres ved forskydning af bygningskroppen.

Bygningskroppene skal forskydes min. 0,5 m pr. forskydning.

OMFANG

7.3 Etager

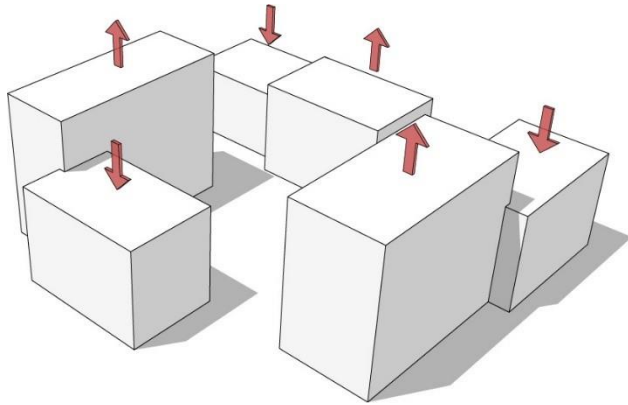
Det maks. tilladte antal etager inden for hvert byggefelt er vist på kortbilag 3.

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 115,3 %.

Ad 7.5

De enkelte bygninger forskydes også i højden. Dette nedbryder karréen, giver diversitet rundt om gårdrummene, og tillader solen at komme ind i gårdrummene.



7.5 Skiftende bygningshøjde

For byggefelt I, II og IV på kortbilag 3 skal de enkelte bygninger indeholde spring i bebyggelsens højde, for at give bebyggelsen et varieret udtryk. Springet i bygningshøjden skal være min. 3 m.

7.6 Stuetagernes placering ift. terræn

Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet og stueetagens gulv må generelt ikke ligge mere end 0,5 m over eller under det omgivende terræn, ved parkering i konstruktion, som plint i stueetage etableres boliger naturligt ovenpå plinten. Alle indgange skal placeres i samme kote som det omgivende terræn.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facader skal fremstå i teglsten som blank mur. Der kan arbejdes med variationer i toner og fugefarver for at give facaderne et varieret udtryk.

I byggefelt III, hvor der etableres offentlige funktioner, skal facaden gives et mere transparent udtryk, som sikrer indblik til de offentligt tilgængelige aktiviteter.

8.2 Facadernes farver

Facadernes farver skal holdes inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne.

Ad 8.3

Altangange planlægges udført i andre materialer end facadematerialerne.


8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 15 % af bygningen som helhed) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

8.4 Grønne facader og vægge

Facader må udformes med grøn beplantning.

8.5 Tekniske anlæg

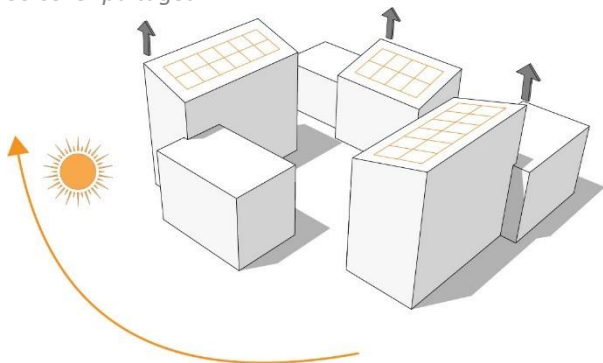
Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes facader.

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

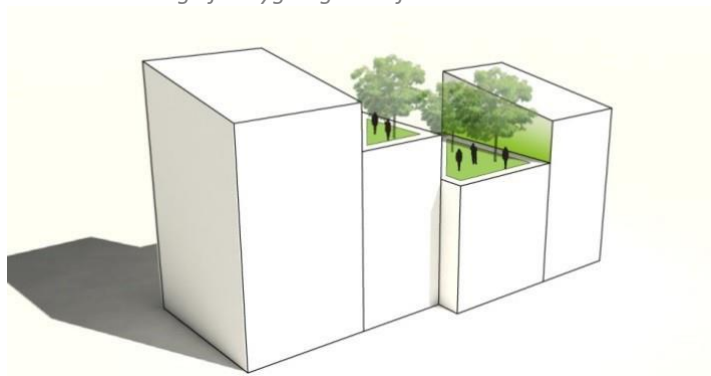
Anlæg og installationer placeret oven på tag skal placeres samlet, afskærms fra omgivelserne og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningernes arkitektur.

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier.

Ad. 8.6
Solceller på taget.



Ad 8.7
For at mindske indbliksgener for naboer i de omkringliggende vil-lakvarterer mod nord og vest planlægges de nærmeste tagterrasser trukket tilbage fra bygningernes facader.



Ad 8.8
Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og op-suger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditio-nel vis.

TAGE

8.6 Tagform

Tage skal udføres som flade tage.

Tage må udføres med varierende hældning i forhold til vandret, såfremt særlige energimæssige forhold begrundet det. Taghældning må i disse tilfælde maks. være på 5 grader i forhold til det vandrette plan, og tagene skal udføres med ensidig taghældning. F.eks. må tagflader udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

8.7 Tagterrasser

Tage må etableres som tagterrasser. Tagterrasser skal begrønnes ved opsætning af plantekum-mer og lignende.

Tagterrasser inden for byggefelt I og V skal trækkes min. 2,5 m tilbage fra bygningens facade mod nord og vest.

8.8 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Ad 8.9

De enkelte bygninger planlægges med forskydninger i bygningshøjden. For at undgå at solceller placeres til gene for beboerne i de øverste etageboliger skal solceller placeres på de højeste tagflader på de enkelte bygninger. Dvs. at på en bygning, der varierer mellem 3 og 4 etager, skal solceller placeres ovenpå 4. etage.

8.9 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Solceller skal opsættes på tage eller facader. Solceller må ikke placeres på jorden. Solceller må ikke virke blændende for naboer og forbipasserende.

Solceller skal placeres på de højeste tagflader på de enkelte bygninger. Solceller må placeres på hele tagfladen inden for byggefelt III.

På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau. Solceller skal integreres i bygningens arkitektur.

Solceller på facader skal opsættes lige på og parallelt med facaden og indgå som en integreret del af bebyggelsen.

SKILTE

8.10 Skilte, boliger

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

8.11 Skilte, øvrige byformål

Skiltning kan ske med navn og logo. Tekster og logoer må lyse eller belyses. Belysning af skilte må ikke virke generende for trafikken og omgivelserne i øvrigt.

Skiltene skal tilpasses i størrelse og udformning til den bygning de opsættes på. Der må kun skiltes for egen virksomhed, institution mm., som har til huse på adressen.

Skilte må kun opsættes i stueetagen. Ved etablering af et plejehjem inden for byggefelt III må der ved hovedindgangen også skiltes for plejehjemmet over stueetagen.

Der kan opsættes mindre henvisningsskilte i område med en størrelse på maks. 0,25 m² og maks. 1 m over terræn.

VINDUER

8.12 Vinduer

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

FÆLLES FRIAREALER

9.1 Fælles friarealer

Min. 20 % af grundarealet skal anlægges som udendørs opholdsarealer.

9.2 Fælles friarealer, beplantning og indretning

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

9.3 Fælles friarealer, opholds- og bevægelsesmuligheder

Der skal etableres muligheder for leg og ophold i gårdarealerne mellem husene. De primære opholdsarealer placeres i gårdrummene hvor bygningerne skærmer opholdsarealerne for støj fra omgivelserne.

De øvrige friarealer skal indrettes, så de tilgodeser opholds- og bevægelsesmuligheder for alle aldersgrupper. Derudover skal de indeholde arealer, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. De skal indrettes, så børn i forskellige aldersgrupper tilgodeses, og så de er sanseligt og motorisk udfordrende. Legearealerne integreres i den landskabelige eller byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

Ad 9.2

Den overordnede tanke er, at boligområdet er et grønt område, præget af grønne landskabsforløb, træer, åbne friarealer, pladser, vand og mødesteder, hvilket giver gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter.

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

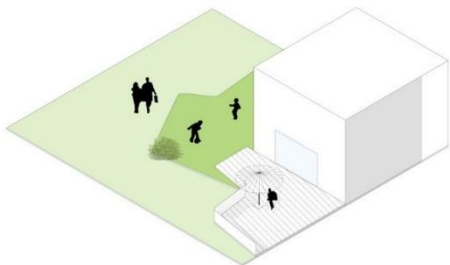
Ad 9.3

Jordvolde former bevægede forløb og inviterer til leg og aktivitet



Ad 9.4

Uformelle opholdsrum og private kanter omkring bebyggelsen.


Ad 9.5

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

PRIVATE OPHOLDSAREALER
9.4 Private opholdsarealer

Lejlighederne må få et privat opholdsareal tilknyttet i form af altaner, tagterrasser eller havestykker i stueetagen.

TERRÆNREGULERING
9.5 Terrænregulering

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

9.6 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPLAG OG BODER
9.7 Oplag

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

9.8 Opstilling af boder

Der må lejlighedsvist opstilles boder og lignende i lokalplanområdet.

Ad 9.9

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

Ad 9.11


Eksempel på hvordan render til regnvand er integreret i gårdrum.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
9.9 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. Der gøres opmærksom på, at der fra år 2022 kommer et nyt krav om affaldssortering i 10 fraktioner, planen skal tage højde herfor.

Renovation skal placeres langs den primære vej inden for lokalplanområdet.

9.10 Lyskilder

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

9.11 Regnvand

Regnvand skal enten ledes til regnvandskloak (forsinket til 2 l/s/red. ha), genanvendes eller fordampes.

Regnvand skal indtænkes som et synligt, rekreativt element i området. Ved skybrud skal regnvand opsamles i åbne kanaler, trug, render, søer el.lign. hvor det forsinkes inden bortledning eller fordampning. Håndtering af regnvand skal være en del af alle gårdrum som rekreativt element.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

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

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

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

11.2 Opgaver

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

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden tilladelse fra Slagelse Kommune.

Ad 11.6

Der planlægges en fælles grundejerforening for hele Kvægtorvs-kvarteret. Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune indgå i den fælles grundejerforening.

11.4 Pligt

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

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 boliger er taget i brug.

11.6 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 1145

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1247 ophæves lokalplan 1145, boligområde Slagelse Bypark, for det område, der er omfattet af lokalplan 1247.

SERVITUTTER

12.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 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.

Ad 13.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation

kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

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

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

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 1247

Lokalplan 1247 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. august 2021.

Lokalplan 1247 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 20. december 2021.

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 1247'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Kvægtorvskvarteret nord for Slagelse Station har tidligere været anvendt til tungt erhverv. Erhvervet er i dag ophørt. Områdets centrale placering i Slagelse giver dermed mulighed for en attraktiv ny boligbebyggelse. Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1145 fra 2016 der sætter rammerne for en ny tæt bebygget bydel der kombinerer urbane kvaliteter og en grøn parkstruktur. Med Lokalplan 1247 detailplanlægges lokalplanområdet.

Formål

Lokalplan 1247 har til formål at give mulighed for en blandet boligudvikling på en del af de tidligere erhvervsarealer nord for Slagelse Station, der i dag henligger som byggetomt. Lokalplanen giver mulighed for en blanding af boliger, friplejehjem, caféer, liberale erhverv mm.

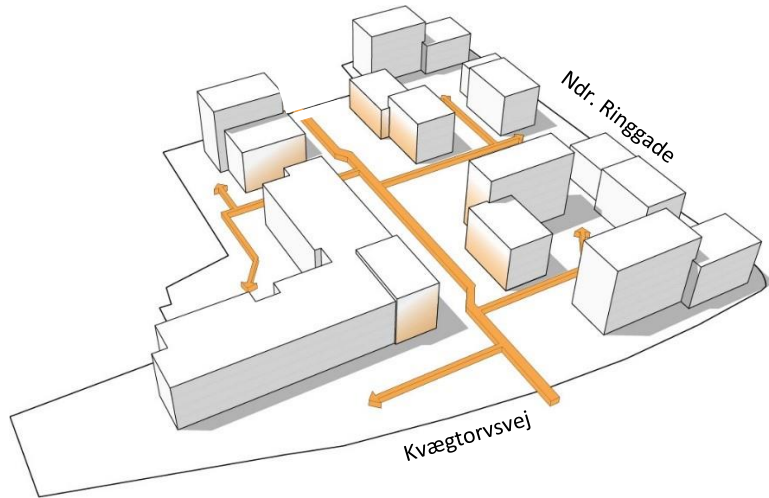
Indhold

Lokalplan 1247 giver mulighed for 16.000 m² bebyggelse, hvilket svarer til ca. 129 etageboliger samt 60 friplejeboliger.

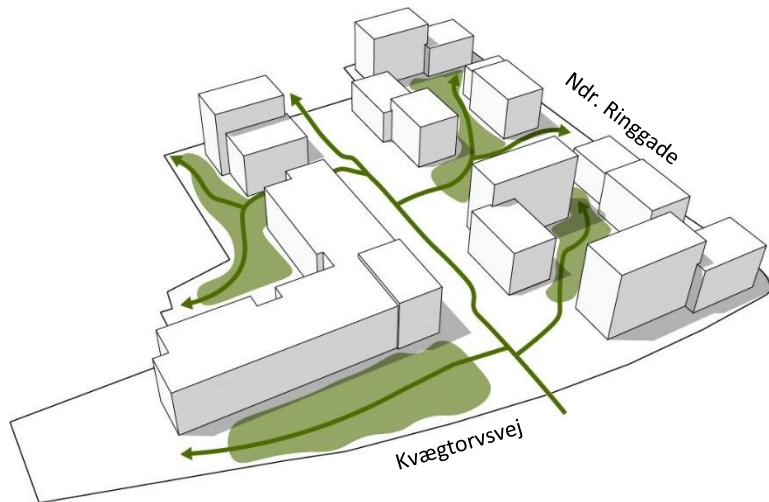


Illustration af den planlagte bebyggelse i området, set fra Ndr. Ringgade. Bemærk at bebyggelsen i den højre side af illustrationen maks. må etableres i 5 etager.

Bebyggelsen planlægges etableret med facader i teglsten og flade tage. På tagene kan der etableres tagterrasser. De enkelte bygninger skal indeholde spring i bebyggelsens højde, og bygningskroppene skal forskydes, for at skabe variation i bebyggelsen. Etageantallet varierer fra 3-6 etager for området som helhed. De højeste bygninger trækkes tilbage fra Ndr. Ringgade og parkeringspladsen mod vest for at undgå potentielle indblik- og skyggegener for naboerne ved Ndr. Ringgade og Nørrevoldgade.



Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kvægtorvsvej.



Det grønne hovedgreb: grønne jordvolde former bevægede forløb ned igennem bebyggelsen.

Mod syd etableres et friplejehjem med 60 plejeboliger. Friplejehjemmet disponeres i 4 etager med fælles faciliteter i stueetagen og boliger på de øvre etager.

Bebyggelsen er bygget op om en bygade, som fungerer som områdets rygrad. Langs denne opstår pladser og rumligheder, som har hver sin identitet for at give dynamik i området. Der er fra bygaden direkte adgang til de underliggende områder.

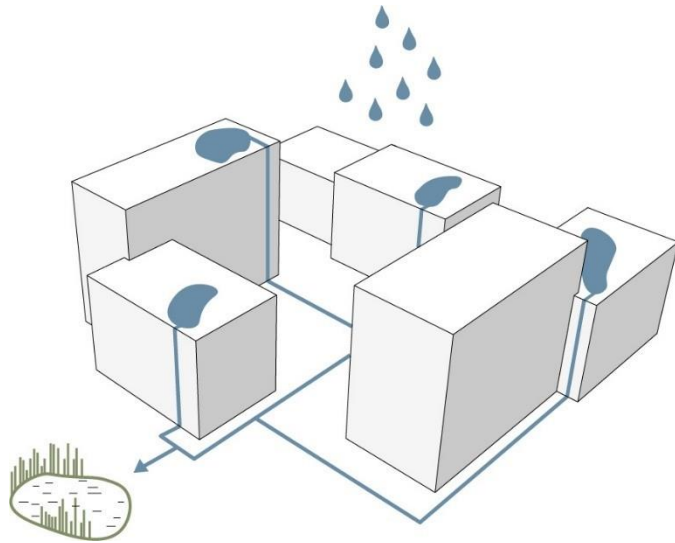
Der er med lokalplanen åbnet mulighed for, at der kan etableres liberalt erhverv, caféer og lign. i bebyggelsernes stueetage for at skabe liv og aktivitet i området.

Der etableres muligheder for ophold langs bygaden og i gårdarealerne mellem husene. Lejlighederne kan desuden få et privat opholdsareal tilknyttet i form af altaner, tagterrasser eller havestykker i stueetagen.

Adgang med bil til området sker fra Kvægtorvsvej. Bygaden etableres med fortov langs vejen. Sekundære veje skal anlægges med plads til alle trafikantgrupper, så de integreres og kan færdes på samme areal. Bilerne kan stadig køre i gaderne, men med meget lav hastighed og på fodgængernes og de legende børns betingelser. Gårdrummene holdes primært fri for biltrafik for at sikre en mere grøn karakter.

De planlagte ca. 160 boliger udløser et parkeringsbehov på ca. 220 p-pladser. En del af parkeringspladserne forventes at blive etableret gennem Slagelse Kommunes Parkeringsfond.

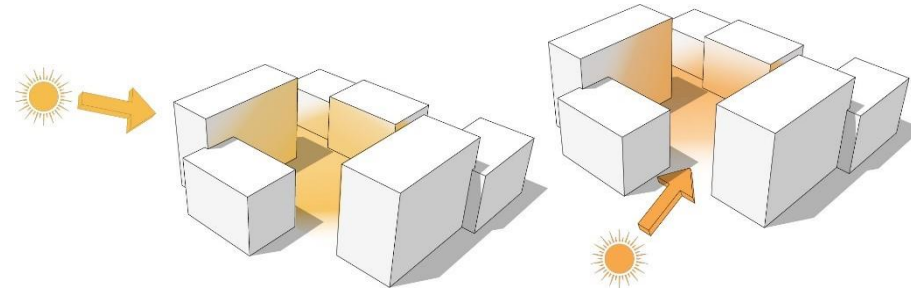
Projektet kombinerer urbane kvaliteter og en grøn parkstruktur; området bliver tæt bebygget, men samtidigt kendetegnet af åbne friarealer, grønne stier og mødesteder, hvilket giver gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter. Hele området er fortrinsvist grønt med grøn parkering og træer. Den grønne parkkarakter infiltrerer både offentlige og private uderum i bebyggelsen. Den overordnede tanke er, at oplevelsen af området er som at bo i et grønt område præget af grønne landskabsforløb og store træer.



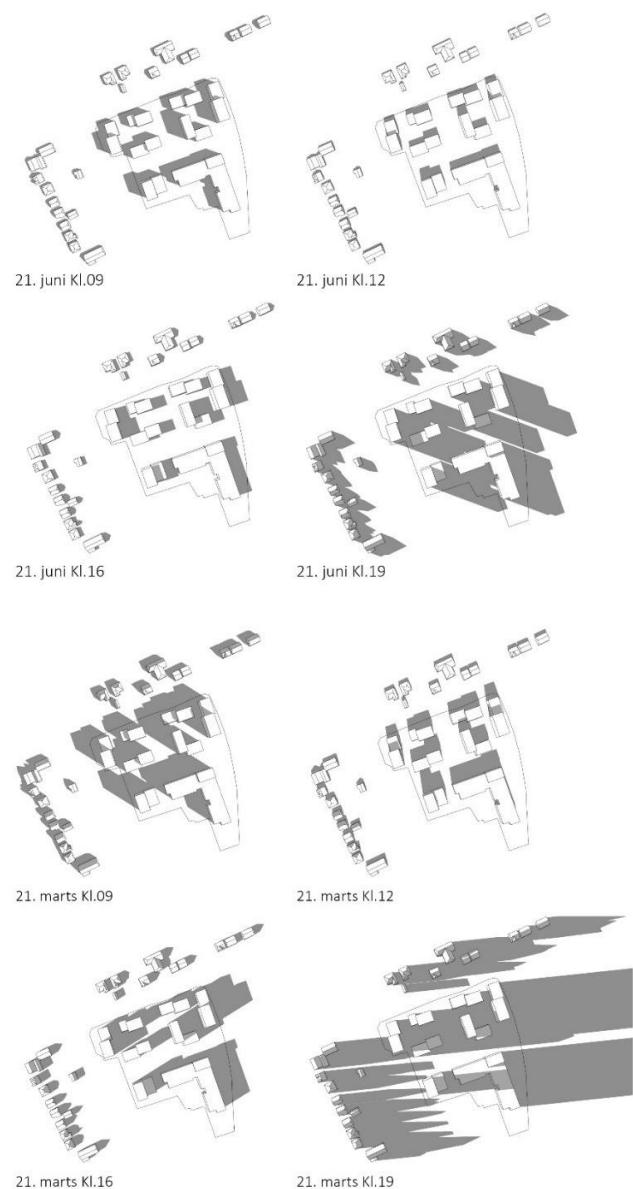
Bæredygtighed er tænkt ind i projektet. Regnvand skal ledes synligt igennem bebyggelsen.

Bæredygtighed er tænkt ind i projektet. Der er mulighed for begrønnede tagflader, og de højeste bygninger må få en hældning, så man kan udnytte tagfladen til solenergi.

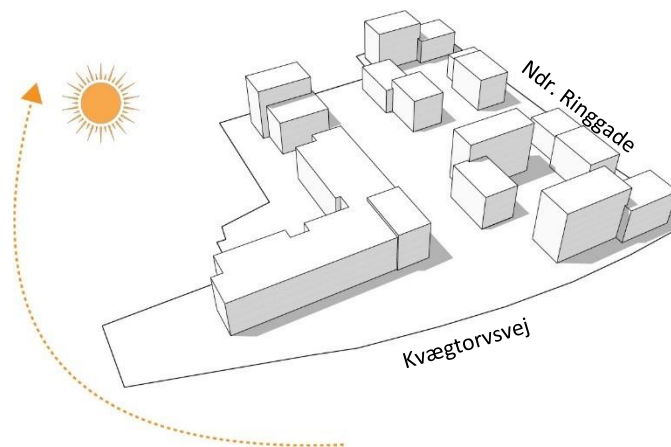
Der skal oprettes et system til lokal regnvandshåndtering, hvor vandet ledes synligt igennem bebyggelsen. Vandet kan eventuelt opsamles i bede som beplantes med siv og vandplanter. Siv og vandplanter skal være hjemmehørende egnskarakteristiske arter for derigennem at understøtte et naturligt indslag, der er en pendant til naturen uden for byerne. Regnvandet skal dog ikke nedsives.



Der sikres gode dagslysforhold for området og den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal udføres som mindre, selvstændige bygningsenheder, der forskydes i forhold til hinanden og varierer i højden; åbenhed og højde i bo-klyngerne tillader solen at komme ind i gårdrummene sommer og vinter.



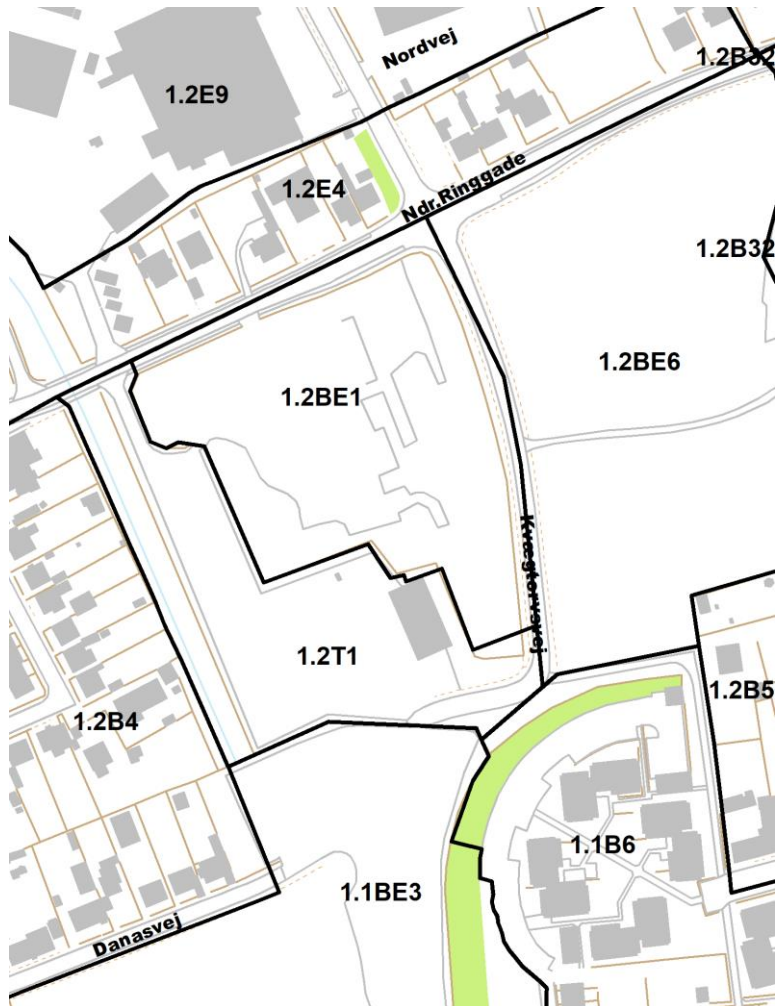
Skyggeanalysen viser, at der kun vil være minimale skyggegener for de få omkringliggende boliger. I materialet er vist skyggediagrammer for 21. marts (svarer også til 21. september) og 21. juni. Efter sædvanlig praksis vises der ikke skyggediagrammer for vinterhalvåret, hvor solen står meget lavt på himlen; selv et hus på 1 -1½ etage kan skygge på naboejendommen. Der er valgt fire tidspunkter for at illustrere skyggevirkning over hele døgnet.



Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring den planlagte bebyggelse i området. Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i de omkringliggende arealer og at skygger fra de høje bygninger primært påvirker Ndr. Ringgades vejareal.

Diagrammerne viser desuden, at der er sikret gode dagslysforhold for den nye bebyggelse, opholdsarealer, og eventuelle taghaver.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanramme 1.2BE1.

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.13 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

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

1.2.6 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

4.5.2 Kommune- og lokalplanlægningen bør forholde sig til den mulige risiko for høj grundvandsstand.

4.5.3 I områder med en sandsynlighed for høj grundvandsstand, bør grundvandsforholdene undersøges nærmere, inden der etableres bebyggelse og andre anlæg.

4.5.4 I områder med høj grundvandsstand bør håndteringen af regnvand ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.

4.5.5 Nedsivning inden for forurenede arealer på vidensniveau 0, 1 og 2 bør ikke tillades, med mindre en risikovurdering viser, at der ikke er spredningsrisiko ved en nedsivning på arealet.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2BE1, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2BE1

Rammenavn: Ndr. Ringgade/Kvægtorvsvej

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Boligområde, erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 % regnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal: 8

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 1

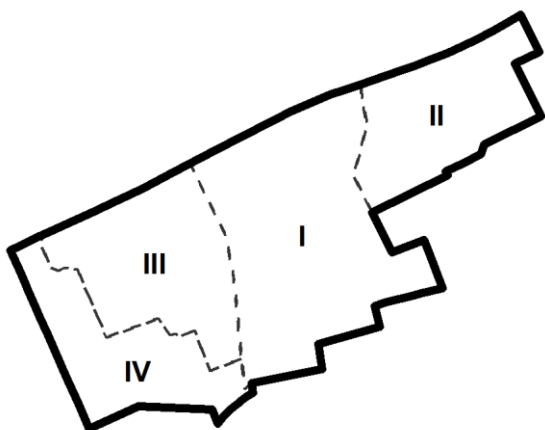
Lokalplan 1247 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområdet, idet det tilladte etageareal på 16.000 m², som angivet i rammelokalplan 1145, overskrider bebyggelsesprocenten på 110. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1145, Boligområdet Slagelse Bypark. Lokalplan 1145 er en rammelokalplan, der omfatter flere tidligere erhvervsgrunde langs Ndr. Ringgade.

Lokalplan 1145 har til formål at fastlægge en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til blandet byformål, herunder boligformål og øvrige byformål, som f.eks. offentlige institutioner, caféer og liberale erhverv. Desuden har planen til formål at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser samt omfang og placering af friarealer, stier, veje og parkering.

Lokalplan 1145 opdeler lokalplanområdet i 4 delområder. Delområde I, II og III er planlagt primært til boligudvikling, og område IV er udlagt til parkering. Lokalplan 1145 detailplanlægger bebyggelse i delområde I og parkering i delområde IV. Lokalplanen udstikker nogle generelle bebyggelsesregulerende rammer (maks. antal etager og bebyggelsesprocent) for delområde II og III. Egentlig boligudvikling i disse delområder forudsætter supplerende lokalplaner. Med lokalplan 1247 detailplanlægges delområde III.



Lokalplan 1145 opdeler lokalplanområdet i 4 delområder. Lokalplan 1247 detailplanlægger delområde III.



Det grønne som hovedgreb igennem bydelen.

Visionen for boligområdet Slagelse Bypark er at kombinere urbane kvaliteter og en grøn parkstruktur; området bliver tæt bebygget, men samtidigt kendetegnet af åbne friarealer, pladser, grønne stier, vand og mødesteder, hvilket giver gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter. Hele området er fortrinsvist grønt med grøn parkering og træer. Den grønne parkkarakter infiltrerer både offentlige og private uderum i bebyggelsen. Den overordnede tanke er, at oplevelsen af området skal være som at bo i et grønt område, præget af grønne landskabsforløb og store træer.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1247 ophæves lokalplan 1145, boligområde Slagelse Bypark, for det område, der er omfattet af lokalplan 1247. Lokalplanens principper er indarbejdet i Lokalplan 1247.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet fremstår i dag som en del af et større ubebygget område (en byggetomt). Den tidligere bebyggelse på arealet blev revet ned omkring år 2014.

Nord for lokalplanområdet ligger en husrække langs Ndr. Ringgade bestående af enfamiliehuse i op til 2 etager. Husrækken ligger på en forhøjning i terrænet. Nord for husrækken ligger et større erhvervsområde.

Vest for lokalplanområdet ligger den tidligere gasværksgrund. Grunden er forurennet af den tidligere anvendelse, og er derfor planlagt til parkeringsplads med en impermeabel overflade. Vest for parkeringspladsen ligger et blandet boligområde bestående af en-familiehuse og tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager.

Syd for lokalplanområdet ligger den tidligere slagtergrund der husede NV OX. Grunden henligger som byggetomt og er planlagt til etagebebyggelse. Øst for slagterigrunden ligger en etagebebyggelse i op til 4 etager, som grænser op til Slagelse Station.

Arealet øst for lokalplanområdet henligger som byggetomt og er planlagt til etagebebyggelse.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet grænser op til Ndr. Ringgade, som er en af hovedfærdselsårene i Slagelse. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kvægtorvsvej, som ligeledes vil vejbetjene området øst og syd for lokalplanområdet. Kvægtorvsvej møder Ndr. Ringgade i et signalreguleret kryds, hvilket sikrer en trafiksikker vejbetjening af den nye bydel nord for Slagelse Station. Firbenede kryds langs Kvægtorvsvej skal undgås af hensyn til trafiksikkerheden.

Der er stiadgang fra lokalplanområdet til Slagelse Station for bløde trafikanter.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger under 1 km nord for Slagelse Station. Der er mulighed for gode stiforhold for bløde trafikanter til stationen. Fra Ndr. Ringgade er der busforbindelse rundt i Slagelse By. De gode muligheder for offentlig transport gør lokalplanområdet særligt velegnet for ældre og yngre borgere uden bil.

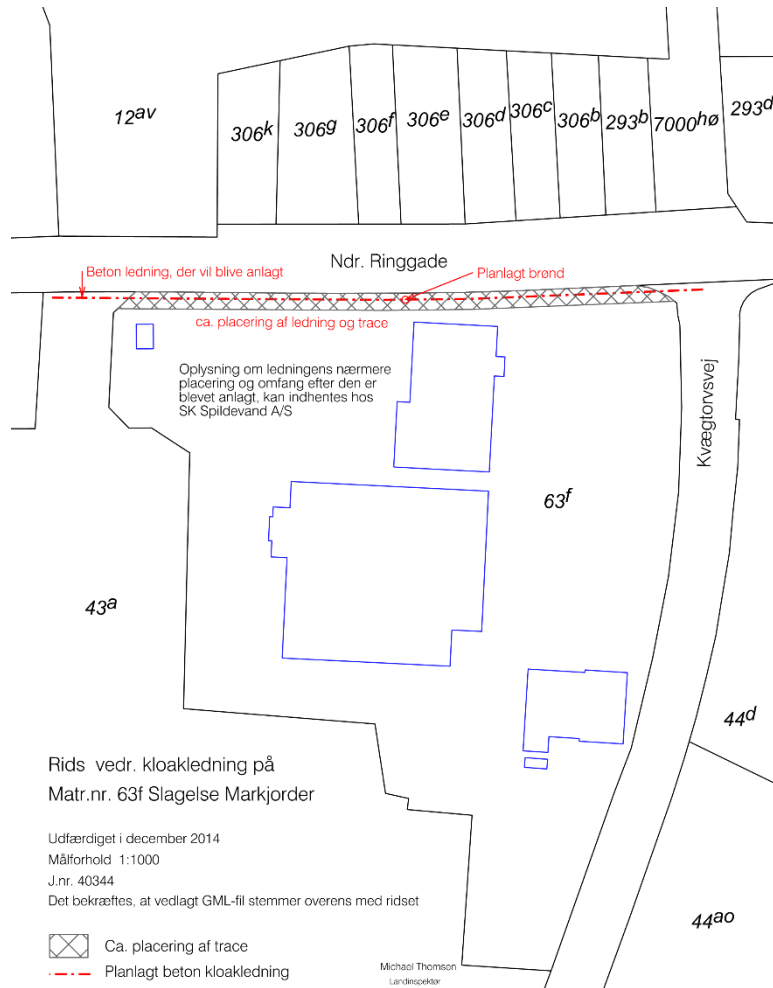
Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger under 1 km fra tre børneinstitutioner og midt imellem de fire folkeskoler i Slagelse. Lokalplanområdet ligger under 1 km til fods fra nærmeste aktivitetscenter for ældre.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i et tæt bebygget område centralt i Slagelse. Der er ikke nærliggende større rekreative områder nær lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er en del af det større nye boligområde Slagelse Bypark, hvor den overordnede tanke er, at oplevelsen af området skal være som at bo i et grønt område, præget af grønne landskabsforløb og store træer.



Kortet viser den i januar 2015 tinglyste kloakledning fra SK Spildevand A/S.

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. 63f, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 14. januar 2015

Titel: Deklaration vedr. kloakledning

Påtaleberettiget: SK Spildevand A/S

SK Spildevand A/S har tinglyst en kloakledning og brønd langs skel mod Ndr. Ringgade. Servitутten medfører visse indskrænkninger i brugen af ejendommen. Bebyggelse, større træplantninger, opfyldning og udgravning må ikke ske indenfor et bælte i en bredde af 2 m til hver side af ledningen. Indenfor samme bælte må overhovedet intet iværksættes, som kan være til skade for ledningen eller til hinder for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

Matr.nr. 63f, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 24. juli 1948

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: SK Spildevand A/S

Slagelse Kommune har ved salget af matr. nr. 63f Slagelse Markjorder i 1948 tinglyst en række kloakledninger som krydser matriklen.

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante 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.

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

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).

Lokalplanområdet er desuden kortlagt som forurenede på vidensniveau 1, jf. jordforureningsloven. Den gennemførte planlægning af byggeriet er rettet mod, at Slagelse Kommune kan meddele en § 8 tilladelse. I forbindelse med gennemførelse af byggeprojektet skal de meddelte vilkår opfyldes.

Grundvand

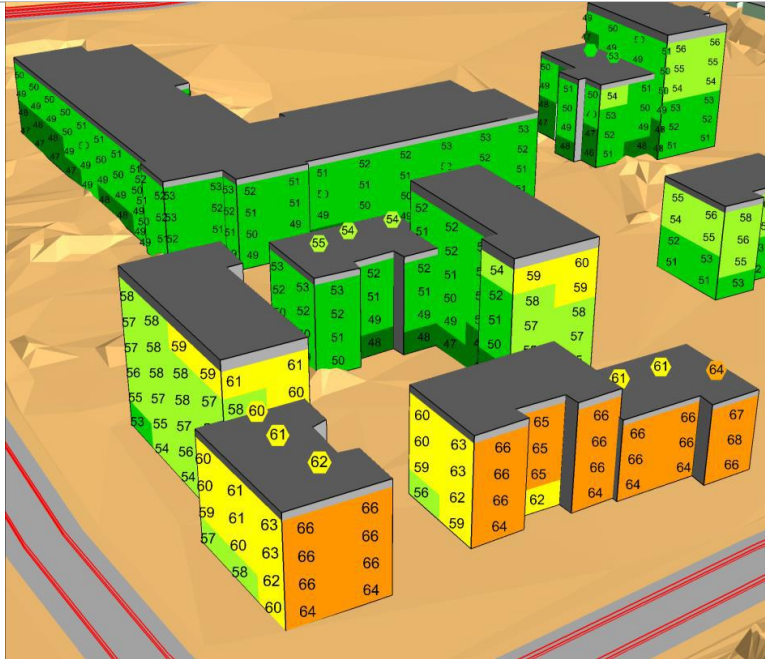
Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

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.

I forbindelse med lokalplanlægningen af området er der udført beregninger af den forventede fremtidige støjbelastning fra vejtrafik på bebyggelsens facader og tilknyttede udendørs opholdsarealer. Der er yderligere foretaget en vurdering af støjen fra nærliggende jernbane.

Bygningsreglementet foreskriver, at støj fra vejtrafik, L_{den} , indendørs i boliger med lukkede vinduer ikke må overstige 33 dB.



Beregnet støjbelastning på bebyggelsens facader fra vejtrafik. Overgangen mellem grøn og gul markerer Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på maksimalt 58 dB.

Jf. Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje" skal facaderne i nye boliger i eksisterende støjbelastede boligområder udformes således, at der indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (åbningsareal 0,35 m²) ikke er støjniveauer, L_{den} , på over 46 dB fra vejtrafik. Denne grænseværdi er gældende ved støjniveauer på facaden, som overskrider L_{den} 58 dB.

Derudover skal det sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer, herunder altaner og tagterrasser, ikke overstiger L_{den} 58 dB.

Støjberegningen viser, at der på facaderne ud mod Nordre Ringgade er beregnet en støjbelastning, L_{den} , på op til 68 dB. Der skal derfor i forbindelse med den videre projektering fastsættes krav til vinduerne og vinduesoplukkenes lydisolationskrav for at imødekomme gældende myndighedskrav vedrørende det indendørs støjniveau med hhv. åbne og lukkede vinduer.

På facaderne hvor der er beregnet en støjbelastning, L_{den} , under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB, stilles der ikke krav til det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer. Der vil for disse rum umiddelbart forventes en overholdelse af Bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau med lukkede vinduer ved brug af almindelige 2 – 3 lags termoruder.

Støjberegningen viser desuden at størstedelen af de udendørs friarealer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB. Udendørs opholdsarealer i gårdrum og på altaner orienteres væk fra Ndr. Ringgade for at overholde den vejledende grænseværdi.

Lokalplanområdet er ikke generet af støj fra den nærliggende jernbane.



Kortet viser støjdbredelse fra områdets vejtrafik. Overgangen mellem grøn og gul markerer Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på maksimalt 58 dB.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes kommunal kloak.

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.

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

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 bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

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 viser, at der inden for lokalplanområdet ikke er registreret kendte, ikke-synlige arkæologiske interesser. Arealet er præget af eksisterende bebyggelser og nyere jordarbejder samt ligger uden for afgrænsningen af den middelalderlige del af Slagelse by. Der forventes derfor ikke at være bevaret væsentlige arkæologiske interesser på stedet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

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

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1247

Lokalplanområdet er en del af Lokalplan 1145, som er en rammelokalplan. Lokalplanområdet er ikke detailplanlagt i Lokalplan 1145. Med Lokalplan 1247 detailplanlægges lokalplanområdet til etageboligbebyggelse, friplejehjem og mulighed for kontor, caféer mm.

Lokalplanområdet ligger i et tæt bebygget område centralt i Slagelse. Der er ikke nærliggende større rekreative områder nær lokalplanområdet. Udviklingen af lokalplanområdets egne grønne frirum bør derfor prioriteres.

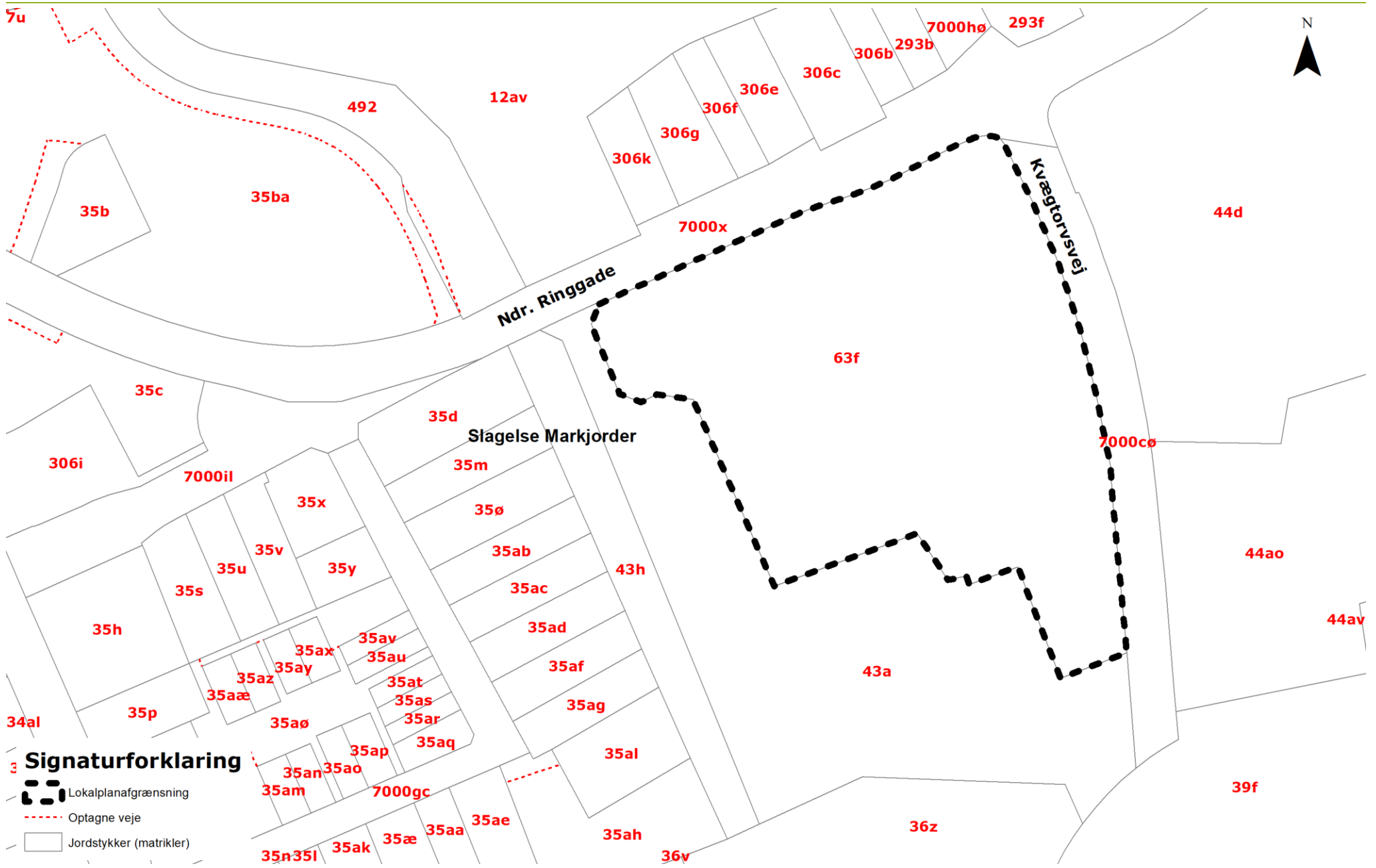
Bygninger planlægges i op til 8 etager. (Etageantallet er efter den offentlige høring sænket til maks. 6 etager). Der skal udarbejdes skyggediagrammer som en del af lokalplanprocessen.

Lokalplanområdet er beliggende langs Ndr. Ringgade. Støjpåvirkningen fra vejen skal undersøges, så de nødvendige tiltag for at reducere støjen kan planlægges.

Lokalplanområdet er kortlagt som forurennet på vidensniveau 1.

Der planlægges et friplejehjem inden for lokalplanområdet. Friplejehjemmet har en stor bygningskrop, som kan give et monotont udtryk i området. Det visuelle udtryk af facader og bygningsform er et vigtigt element i denne lokalplan, for at sikre visuel kvalitet i området.

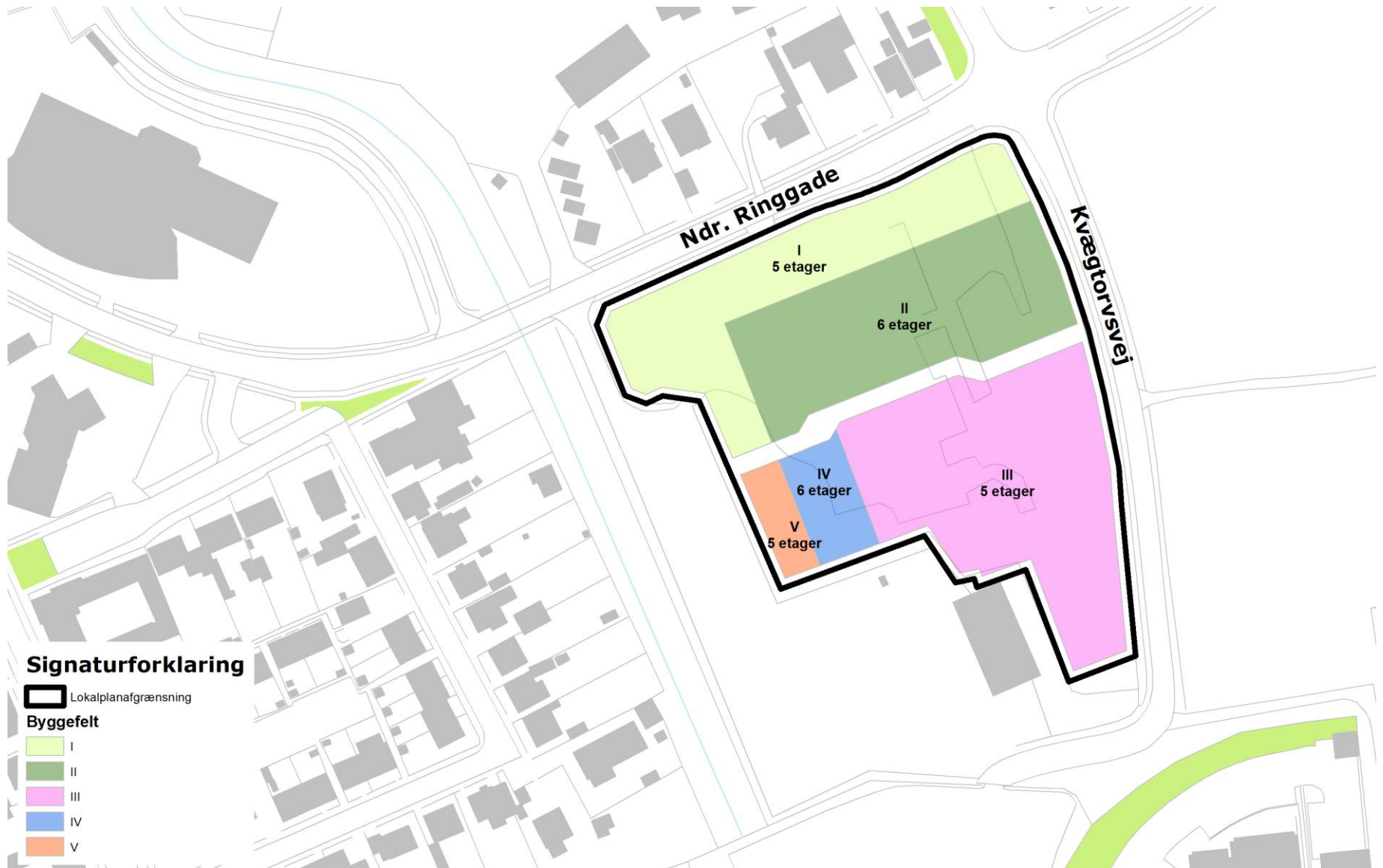
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT: VEJE OG STIER

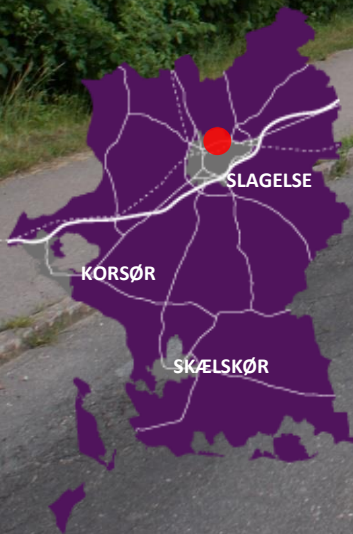


BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT: BYGGEFELTER OG ETAGEANTAL



BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 64

KOMMUNEPLAN 2017

NDR. RINGGADE/KVÆGTORVSVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2021

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 64

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 3. september 2021 til den 29. oktober 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 3 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 63f, Slagelse Markjorder beliggende ved Kvægtorvsvej i Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at øge bebyggelsesprocenten fra 110 til 120.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 8. juli 2021 til den 22. juli 2021. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV. OG FOR NATURA 2000 OMRÅDER

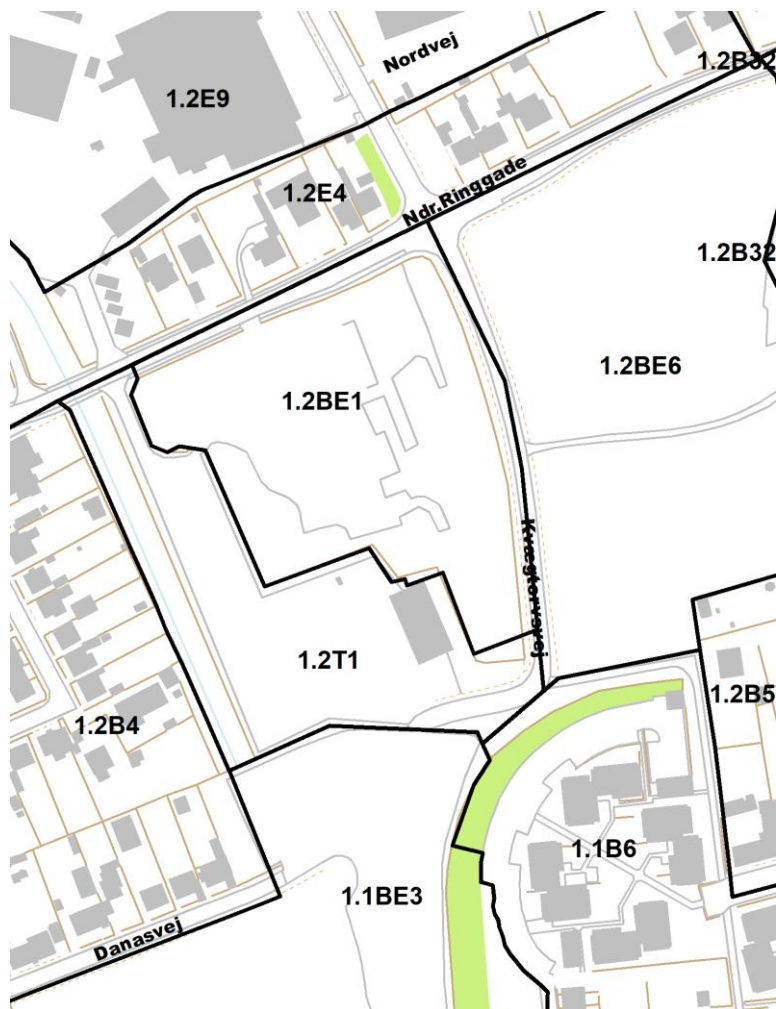
Ifølge habitatbekendtgørelsen må Slagelse Kommune ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er på udpegningsgrundlaget for et Natura 2000 område.

Der er ca. 12 km til nærmeste Natura 2000 område med områdenummer 163 (Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose). På grund af afstand vurderer vi, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter kan påvirke Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter). Der er registreret markfirben langs jernbanen, og vi vurderer at den lysåbne del af baneskråningerne kan være kerneområde for markfirben. Jernbaneskråningerne, der ligger nær arealet, der skal lokalplanlægges, er dog tilgroede med træer og derfor ikke egnede som markfirbenslokalitet. Jernbaneskråningerne er ikke en del af den nye lokalplan. Arealet, der skal laves ny lokalplan på, er fladt, forstyrret og

afskåret af trafikerede veje. Slagelse Kommune vurderer, at arealet ikke er velegnet yngle- eller rasteområde for markfirben.

Samlet set vurderes det, at arealet ikke er velegnet som yngle- eller rasteområde for nogen arter opført på habitatdirektivets bilag IV.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2BE1.

For 1.2BE1 gælder:

Plannummer: 1.2BE1

Rammenavn: Ndr. Ringgade/Kvægtorvsvej

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Boligområde, Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

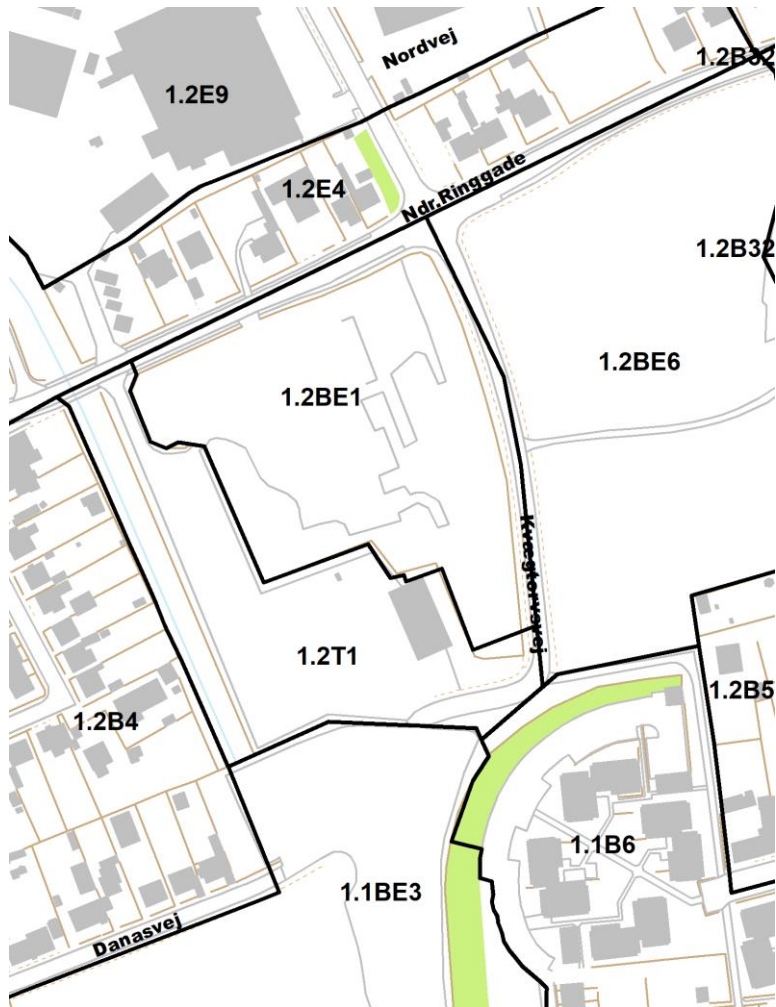
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110

Maks. etageantal: 8

Min. Miljøklasse: 1

Maks. Miljøklasse: 1



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Bebyggelsesprocenten hæves til 120.

For 1.2BE1 gælder:

Plannummer: 1.2BE1

Rammenavn: Ndr. Ringgade/Kvægtorvsvej

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Boligområde, Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 120

Maks. etageantal: 8

Min. Miljøklasse: 1

Maks. Miljøklasse: 1

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 64

Kommuneplantillæg nr. 64 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. august 2021.

Kommuneplantillæg nr. 64 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 20. december 2021.