

# LOKALPLAN NR. 1187

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

### SKOLEIDRÆTSHAL VED SCT. PEDERSGADE, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2018

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger området til hhv. offentlige formål og rekreative formål. Lokalplanen giver mulighed for etablering af en idrætshal med udendørsfaciliteter, adgangsvej og parkering. Derudover fastholder lokalplanen et offentligt tilgængeligt, grønt område.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 22. december 2017 til den 16. februar 2018.

Slagelse Kommune har modtaget 4 indsigelser der handler om planens indvirkning på Natura 2000 områder og Bilag IV arter, parkering, inddragelse af en del af det grønne areal, etablering af stiadgang fra Sct. Pedersgade langs Vestre Skoles sydlige facade, bedre adskillelse mellem gående/cyklende og biltrafik ved adgangsvejen til området fra Sct. Pedersgade, trafik på Sct. Pedersgade samt støj fra ventilationsanlæg. Under den offentlige høring er der blevet udarbejdet nye facadeskitser samt visualiseringer af skolehallen.

På baggrund af indsigelserne er der foretaget følgende ændringer i lokalplanen.

- I redegørelsen til hhv. kommuneplantillægget og lokalplanen er der indarbejdet en vurdering af planens konsekvenser for Natura 2000 områder og Bilag IV arter.
- Der er i § 5.5 tilføjet, at en evt. stiadgang fra Sct. Pedersgade skal etableres med en låge.
- Nye facadeskitser er indarbejdet i lokalplanen som illustrationer. Derudover er der tilføjet et bilag med visualiseringer. Dette har ført til justeringer af lokalplanens § 8.3, 8.5 og 8.7 og at § 8.4 udgår.



SLAGELSE, SCT. PEDERSGADE

## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	
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 .....	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	17
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	18
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1187.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	32
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	33
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	34
BILAG 4: TRAFIKDIAGRAM .....	35
BILAG 5: FACADESNIT OG FACADER .....	36
BILAG 6: VISUALISERINGER.....	38
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2.....	42
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR.2.....	46

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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

### Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor 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.*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) 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 skole, idræts- og fritidsformål samt rekreative formål,
- 1.2 at fastlægge principperne for bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område, som udgør ca. 12.000 m<sup>2</sup>, er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

#### **Ejerlav Slagelse Markjorder**

24a, 25c, del af 24by

samt alle parceller, der efter den 22. december 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

## 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til offentlige formål nærmere betegnet skole, idræts- og fritidsformål med tilhørende parkering. Delområdet udgør et areal på ca. 4.600 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes som et offentligt tilgængeligt rekreativt område. Delområdet udgør et areal på ca. 6.400 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til offentlige formål og skal fungere som vejadgang fra Sct. Peders gade og som offentlig stiforbindelse mellem Sct. Pedersgade og Holbergsgade. Delområdet udgør et areal på ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

## § 4 UDSTYKNING

---

### 4.1 Udstykningsprincip

For delområde 1 gælder:

Området må udstykkes så mindst én matrikel udgør minimum 4.200 m<sup>2</sup>.

For delområde 2 gælder:

Området må kun udstykkes til to selvstændige matrikler, hvoraf den nordlige matrikel (ved delområdets nordlige afgrænsning) ikke må være større en 2.000 m<sup>2</sup>.

For delområdet 3 gælder:

Området må kun udstykkes i overensstemmelse med delområdets afgrænsning, som vist på kortbilag 2.

#### Ad 4.1

*Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.*

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### 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.



Eksisterende adgangsvej fra Sct. Pedersgade gennem porten til Vestre Skoles skolegård. Billedet viser ligeledes forbindelsen til den offentlige sti mellem Sct. Pedersgade og Holbergsgade.

### Ad 5.2

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.



Billedet viser porten ind til Vestre Skoles skolegård. Kørebanelens bredde ved passagen gennem porten ind til Vestre Skoles skolegård er ca. 3 m. Billedet er taget inde fra skolegården i retning mod øst.

## VEJE

### 5.1 Veje, vejadgang

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

### 5.2 Veje, vejudlæg

Adgangsvejen udlægges i en bredde af minimum 5 m kørebane som vist i princippet på kortbilag 2.

Såfremt det er nødvendigt og muligt, må der ved eksisterende indsnævrede passager foretages en reduktion i kørebanelens bredde, så bredden af kørebanelen tilpasses eksisterende forhold. Der skal dog tages hensyn til adgangsvejens funktion som redningsvej.

### 5.3 Veje, interne veje

Interne veje i delområde 1 skal etableres efter behov.

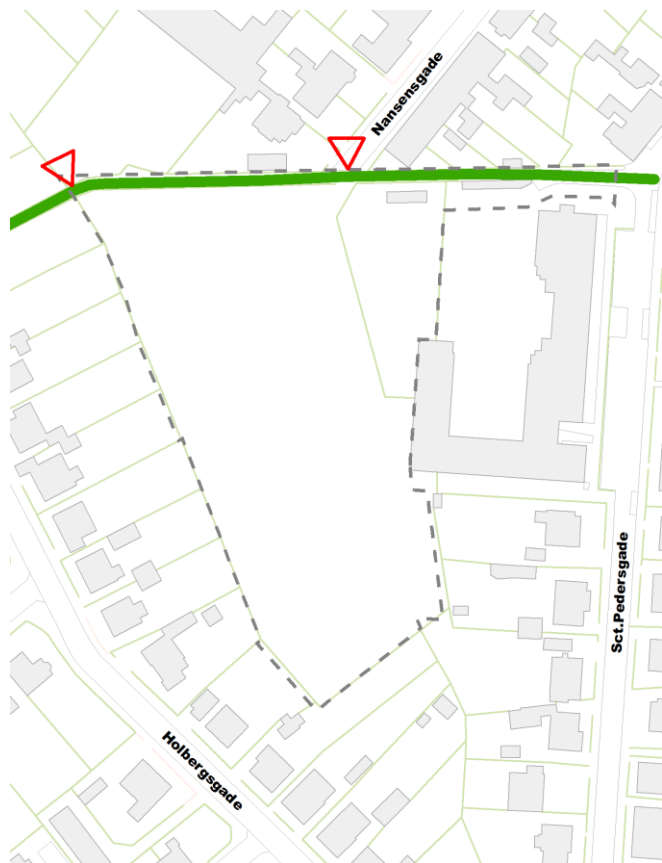
### 5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

LOKALPLAN NR. 1187 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

#### Ad 5.5

Adgang til området for gående og cyklister foregår via eksisterende trappe og via tilkørselsvej som vist i princippet på illustrationsplanen (kortbilag 3) og trafikdiagrammet (kortbilag 4).



Udsnit af kortbilag 2 der viser den offentlige sti mod nord samt eksisterende adgangsforbindelser fra stien.

## STIER

### 5.5 Stier

Den eksisterende offentlige sti langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning som vist på kortbilag 2, skal fastholdes.

Der skal etableres stiadgang fra delområde 1 til det offentligt tilgængelige parkareal i delområde 2 i princippet som vist på kortbilag 2. Interne stier i delområde 1 skal derudover etableres efter behov.

Eksisterende adgangsforbindelser til området fra den offentlige sti mellem Holbergsgade og Sct. Pedersgade, som vist på kortbilag 2, skal fastholdes.

Såfremt der etableres stiforbindelse fra Sct. Pedersgade syd for Vestre Skole som skitseret på kortbilag 2, skal stiforbindelsen etableres med en låge i tilknytning til randbeplantningen.

## PARKERING

### 5.6 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2.

Parkering i delområde 1 skal ske på egen grund. Der skal som minimum etableres 20 parkeringspladser.

Såfremt hallen skal benyttes til andet end skoleidræt, skal der anvises alternative parkeringspladser inden hallen kan bruges til f.eks. musikarrangementer, stævner o.lign. med stort parkeringsbehov.

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

### 5.7 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering indenfor det udlagte areal til parkering som vist på kortbilag 2.

### 5.8 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser i delområde 1, skal minimum 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap heraf skal 1 parkeringsplads have et

LOKALPLAN NR. 1187 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2



brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

### 5.9 Handicapforhold

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

## BEFÆSTELSE

### 5.10 Befæstelse

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

### 5.11 Befæstelse, veje

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

### 5.12 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt, belægningssten, græs-armering eller andet permeabelt materiale.

#### Ad 5.10

*Med undtagelse af veje, stiller lokalplanen således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men det skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.*

*Med dobbeltfunktion menes, at veje og befæstede arealer udføres så de kan anvendes til flere formål.*

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

### 6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

integreres i bebyggelsen.

#### 6.4 Tekniske installationer

Med undtagelse af mindre bygningsdele til ventilationsafkast skal tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

#### 6.5 Antenner

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

#### 6.6 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

#### 6.7 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separat-/spildevandskloakerede kloaknet.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

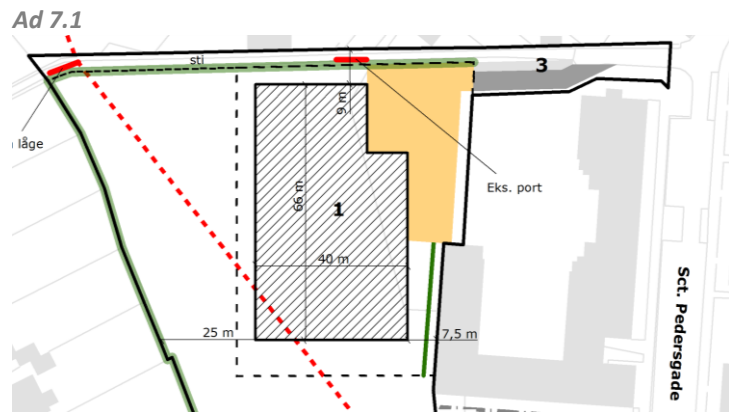
Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2.

Byggefeltet krydses af en eksisterende hovedledning for regn- og spildevand. Såfremt der bygges henover hovedledningen skal bygherre omlægge hovedledningen på den del af strækningen der bliver berørt.

Den del af byggefeltet der ikke udnyttes til bebyggelse må benyttes til parkering og opholdsarealer.

#### 7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger under 50 m<sup>2</sup> må opføres uden for byggefeltet.



Ad 7.1  
Udsnit af arealanvendelseskortet med angivelse af byggefeltet (skrånkravering) der krydser spildevandsledningen i det sydvestlige hjørne.

Lokalplanområdet gennemskæres af en hovedledning for regn- og spildevand, al bebyggelse i området skal opføres minimum 2 meter fra ledningen. Ledningens placering fremgår af kortbilag 2.

## OMFANG

### 7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

### 7.4 Bygningshøjde

Bygningshøjden i byggefeltet må ikke overskride 8,5 m i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene, antenner og rytterlys er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FARVER

#### 8.1 Farver

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

#### 8.2 Farver

Træbeklædning skal fremstå i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid eller i træets naturlige farve.

### FACADER

#### 8.3 Facader

Ydervægge skal fremstå som teglsten. Dog kan mindre dele af facaden opføres med skiffer, hårde kompositplader eller træbeklædning.

Redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med beklæd-

#### Ad 8.4

Bestemmelsen sikrer, at området er i harmoni. Udformningen af den påtænkte sportshal bør tage højde for tilpasning til omgivelserne. Kvarteret omkring lokalplansforslaget er udbygget fra 1920'erne med en traditionel, ikonisk rødstenmuret skole samt mange markante murmestervillaer fra 1920'erne og 1930'erne. Det vil derfor være nødvendigt, at det nye byggeri udføres således at det eksisterende byggeri bevarer sin integritet.



Eksempel på udformning af en ny skoleidrætshal. Øverst og ned-  
 efter er vist hhv. nord-, syd-, øst- og vestfacaden.

ning i træ. Evt. drivhuse og udestuer må opføres i glas.

Der skal sikres en variation i facaden i form af eksempelvis lodrette opdelinger/fremspring og nuancer i murværket.

#### 8.4 Udformning

Bebyggelsen skal ved sin udformning og sine proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens funktion og i forhold til omgivelserne.

#### TAGE

##### 8.5 Tagform

Tagets hovedform skal udføres som saddeltag med en taghældning der ikke overstiger 25° i forhold til det vandrette plan. Dog kan dele af tagfladen samt mellembygninger opføres med anden taghældning.

##### 8.6 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som redskabsskure, cykelskure og andre lignende småbygninger må opføres med en anden taghældning end hovedbebyggelsen.

**Ad 8.7**

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

**Ad 8.8**

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

**Ad 8.9**

*Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.*

**8.7 Tagmaterialer**

Tagbeklædningen skal udføres i mørkt materiale som tagpap eller tagsten. Tage må udføres som såkaldte sedumtage/grønne tage. Halvtage og overdækninger samt mindre dele af tagfladen kan udføres som glas i form af ovenlys.

**8.8 Tagmaterialer, genskin**

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

**8.9 Solceller**

Solceller skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage. Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**SKILTE**
**8.10 Skilte**

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

**8.11 Skiltning, belysning**

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

**8.12 Dynamiske skilte**

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede film.

**8.13 Flag**

Reklameflagning er ikke tilladt i lokalplanområdet. Dog er flagning, herunder reklameflagning, i forbindelse med arrangementer og events tilladt.

**VINDUER**
**8.14 Vinduer**

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

**Ad 9.1**


*Eksisterende randbeplantning mod vest.*

**Ad 9.3**

*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.*

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### BEPLANTNING

#### 9.1 Beplantningsbælte

Den eksisterende randbeplantning langs delområde 1 og 2, som vist på kortbilag 2, skal fastholdes og vedligeholdes med naturligt hjemmehørende arter af træer og buske, der sikrer en tæt beplantning.

#### 9.2 Friareal, beplantning

Beplantning inden for lokalplanområdet skal ske med naturligt hjemmehørende arter af træer og buske.

#### 9.3 Friarealer, beplantning og indretning

Friarealer i hhv. delområde 1 og 2 skal hver for sig indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar med samme funktion (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.) skal være ens.

Belægninger og beplantning i delområde 1 udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

### BEPLANTNING, PARKERING

#### 9.4 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg, hvor eksisterende træer kan indgå som en del af det grønne præg.

**Ad 9.5**

Der er et eksisterende trådhegn i tilknytning til randbeplantningen omkring det eksisterende grønne område. Trådhegnet er med tiden blevet omsluttet af beplantningen. Langs den offentlige sti mellem Sct. Pedersgade og Holbergsgade er der et eksisterende bræddebeklædt hegn.

**Ad 9.6**

Hegnet bør være æstetisk afstemt med helheden og omgivelserne.

**Ad 9.7**

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

**HEGN**
**9.5 Hegn**

Der kan etableres et fast hegn med en maksimal højde på 1,8 m, eksempelvis som et let trådhegn, på indersiden af randbeplantningen eller som en del af randbeplantningen som vist på kortbilag 2.

**9.6 Hegn**

Der må opføres hegn i skel mellem delområde 1 og 2 med en maksimal højde på 1,2 meter. Hegnet skal være forsynet med låger der giver adgang til delområde 2. Der skal som minimum etableres en adgang til delområde 2 mod syd i den østlige ende af hegnet op mod Vestre skoles bygning.

**TERRÆNREGULERING**
**9.7 Terrænregulering**

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

**9.8 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.

**OPHOLDSAREALER**
**9.9 Fælles friareal**

I delområde 1 skal friarealet rundt om hallen fungere som opholdsareal med udendørs idrætsfaciliteter.

Delområde 2 udgør et offentligt tilgængeligt parkareal.

**9.10 Oplag**

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstil-

**Ad 9.11**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.*

**Ad 9.12 og 13**

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

**Ad 9.15**

*Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net.*

*I Slagelse By gives generelt ikke tilladelse til at nedsive overfladevand på grund af høj grundvandsstand og mange forureninger. På det aktuelle areal viser pejleboringer, at grundvandet i perioder om vinteren står meget tæt ved terræn, 5-10 cm. Der skal derfor ikke etableres faskiner eller andre former for nedsivningsanlæg til overfladevand.*

*Belægninger kan fint etableres som permeable belægninger, og*

ling af varer, affald, containere eller andet oplag. Oplag må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**
**9.11 Renovation**

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

**9.12 Fælles friareal, inventar**

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

**9.13 Lyskilder**

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

**9.14 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder i tilknytning til parkeringsarealer og opholdsarealer må maksimalt have en højde på 4 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Belysning der har til formål at belyse udendørs idrætsarealer og således har en funktion i forhold til afvikling af idrætsaktiviteter, må etableres med en større højde dog ikke højere end 10 m. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, for at minimere gener for andre.

**9.15 Regnvand, vejarealer og parkering**

Regnvand fra vejarealer og befæstede arealer skal afledes til kloak. Forinden afledning til kloak skal regnvandsafstrømningen reduceres til 2 l/s/ha.

Parkeringsarealerne skal befæstes med asfalt, belægningssten, græsarmering eller andet permeabelt materiale. Der må ikke etableres faskiner eller anden form for nedsivningsanlæg til overfladevand. Overfladevand fra befæstede arealer skal afledes til kloak. Overfladevand kan afledes til regnvandsbassin forinden afledning til kloak.



en "regnvandssø" til at udligne afstrømningen til kloak kan etableres uden tæt bund.

#### **Ad 9.16**

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.

#### **Ad 10.1**

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

#### **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.

#### **9.16 Regnvand, bassin**

Der må anlægges et regnvandsbassin som en lille sø der kan udvikles som biotop, etableres lavninger, regnvandsbede m.v. der kan bidrage til forsinkelse af regnvand inden det ledes til kloak.

## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

---

#### **10.1 Varmeforsyning**

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

#### **10.2 Kloakering**

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

#### **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 punkt 5.1-5.12.

#### **10.4 Regnvand**

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

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

### 11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes 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 Pligt

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

### 11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Slagelse Kommune ønsker det.

## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### SERVITUTTER

#### 12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 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. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.*

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

#### 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.

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. 50 af 19. januar 2018).

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

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

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

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1187

---

Lokalplan 1187 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

Lokalplan 1187 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. april 2018.

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

---

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

### HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

#### Lokalplanforslaget

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

#### Den endelige lokalplan

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

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

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

---

### LOKALPLAN 1187'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Baggrunden for denne lokalplan er Dyhrs Skoles ønske om at etablere en skoleidrætshal med tilhørende udendørsfaciliteter på en del af det grønne friareal bag ved Vestre Skole. Derudover er det intentionen, at fastholde den resterende del af det grønne område ved Vestre Skole som et offentligt tilgængeligt, rekreativt område.

#### Formål

Lokalplanen har til formål at sikre, at området kan anvendes til skole-, idræts- og fritidsformål



Adgangsforhold: Adgangsveje, stier og trafikflow (se også kortbilag 4). Eksisterende adgangsforbindelser fra den offentlige sti mellem Sct. Pedersgade og Holbergsgade fremgår ikke af kortet.

samt rekreative formål. Derudover fastlægger lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser for ny bebyggelse som f.eks. bygningshøjde og bebyggelsesprocent samt fastlægger principper for områdets disponering med hensyn til placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

### Indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en skoleidrætshal med tilhørende faciliteter som omklædningsrum og foyer, udendørs idrætsfaciliteter i form af græsarealer til boldspil, atletikbane og træningsbaner på gummebelægning. Samtidig fastholder lokalplanen det resterende parkareal og den omgivende randbeplantning. Parkområdet benyttes til hundetræning samt træningsplads for Slagelse Garden. Med denne lokalplan, kan parkarealet fortsat benyttes til forskellige træningsformål, ophold og andre arrangementer.

Der etableres en privat fællesvej via den eksisterende adgangsvej til Vestre Skole fra Sct. Pedersgade. Skoleelevers adgang til skolehallen vil fortrinsvis skulle forgå via det eksisterende stisystem og vejforbindelser til området. Den nye adgangsvej kan etableres med hastighedsdæmpende foranstaltninger. I tilknytning til hallen etableres minimum 20 nye parkeringspladser, hvilket er tilstrækkeligt i forhold til hallens primære funktion som skoleidrætshal. Hvis skoleidrætshalen skal benyttes til andet end skoleidræt, f.eks. musikarrangementer, stævner o.lign. med stort parkeringsbehov, skal der henvises til alternative parkeringspladser inden hallen kan bruges til sådanne arrangementer.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser, der sikrer adgang til parkområdet via stiforbindelse over arealet til den nye skoleidrætshal. Derudover fastholdes eksisterende adgange til det offentlige grønne friareal fra den offentlige sti mellem Sct. Pedersgade og Holbergsgade.



Eksempel på disponering af arealet til idrætshal og udendørs idrætsfaciliteter.



Parkarealet med randbeplantningen i baggrunden.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2017

#### Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling. Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrecreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling.

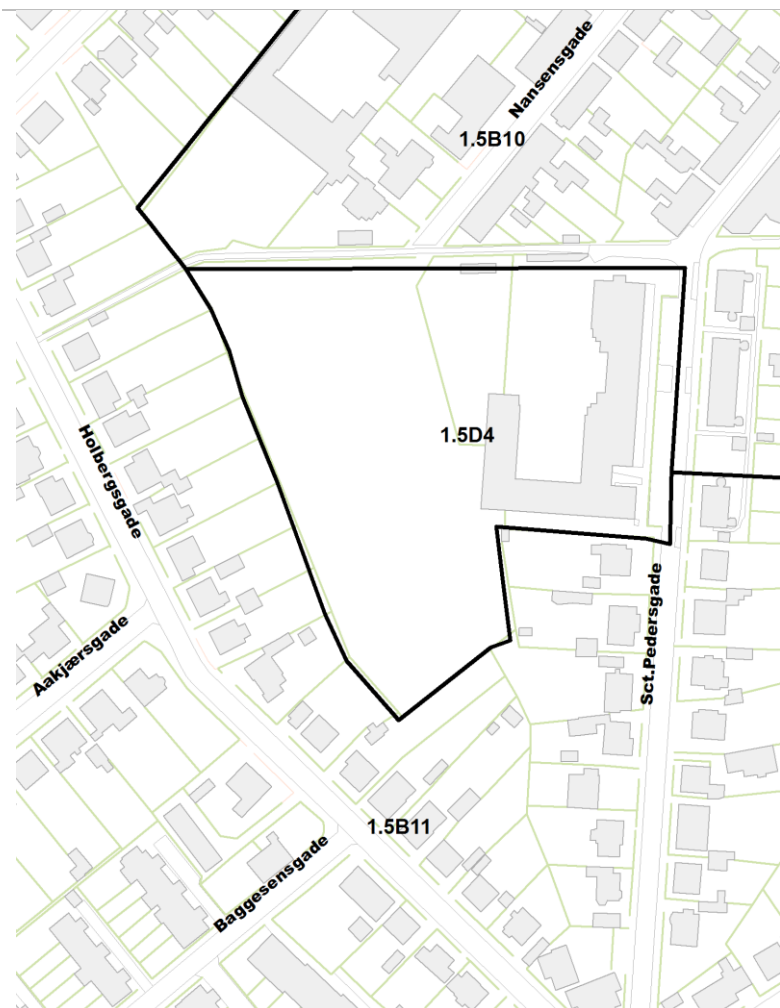
#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5D4 og 1.5B10.

For 1.5D4 gælder:

Plannummer: 1.5D4

Rammenavn: Vestre Skole



Gældende rammer.

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål  
 Anvendelse specifik: Område til offentlige formål  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom  
 Maks. etageantal og højde: 3 etager

For 1.5B10 gælder:  
 Plannummer: 1.5B10  
 Rammenavn: Løvegade syd  
 Anvendelse generelt: Boligområde  
 Anvendelse specifik: Etagebolig  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 60 for området som helhed  
 Max etageantal og højde: 2½ etage

Lokalplan 1187 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.5D4 og 1.5B10 idet der foretages en justering af afgrænsningen mellem rammeområde 1.5D4 og 1.5B10. Derudover overgår en del af rammeområde 1.5D4 til et nyt rammeområde 1.5R3 til rekreative formål.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

### Kommuneplantillæg nr. 2

Der er gennemført en idéfase fra den 26. juni 2017 til den 17. juli 2017. Kommunen modtog i alt 5 idéer, forslag og øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har bidraget til planlægningen i forhold til at fastholde fokus på etablering af parkering samt adgang til parkarealet.

Kommuneplantillægget er at finde på side 42.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Der er ingen gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området.



---

**ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

---

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA  
KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

Etablering af adgangsvej fra Sct. Pedersgade herunder trafikikkerhedsmæssige foranstaltninger skal godkendes af vejmyndigheden i Slagelse Kommune.

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

Jordflytninger fra ejendomme indenfor lokalplanområdet skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

---

**EKSISTERENDE FORHOLD**

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

**Eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet omfatter ikke eksisterende bebyggelse. Mod nord, syd, øst og vest grænser lokalplanområdet op til eksisterende boligområder. Mod øst grænser området endvidere op til Vestre Skole, der i dag benyttes af Slagelse Musikskole m.fl.

**Trafikale forhold**

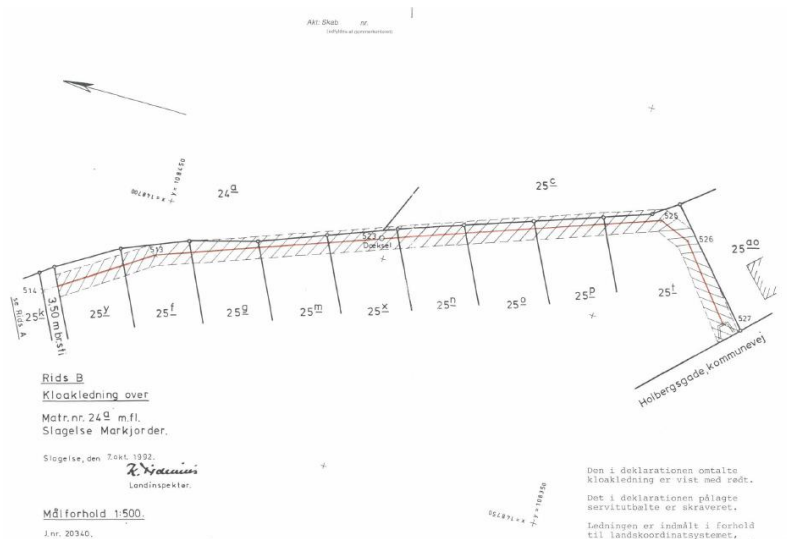
Lokalplanområdet har ikke direkte vejadgang men skal vejbetjenes via en overkørsel fra Sct. Pedersgade til Vestre Skole. Vejadgangen forventes etableret som en privat fællesvej. Vejadgang til delområde 1 skal således ske via passage gennem porten til Vestre Skoles skolegård. Porten ind til Vestre Skoles skolegård må fortsat kunne aflåses.

Der skal indarbejdes trafikikkerhedsmæssige foranstaltninger i forbindelse med etablering af adgangsvejen. Dette gælder særligt hvor trafikarterne blandes (biltrafik, gående og cyklende) ved tilkørslen fra Sct. Pedersgade hen mod porten til Vestre Skoles skolegård.

Der er mulighed for etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger på Sct. Pedersgade såfremt Slagelse Kommunes vejmyndighed vurderer det nødvendigt.



Området udgør et eksisterende offentligt tilgængeligt, grønt område.



Deklaration vedr. kloakledning.

### Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger tæt på Slagelse bymidte og i en afstand af ca. 750 meter fra Slagelse Station, hvorfra der er adgang til såvel bybusser, regionale busruter samt tog.

### Skoler og institutioner

I nærheden af lokalplanområdet ligger Slagelse Musikskole, Dyhrs Skole og en større børneinstitution - Børnegården. Derudover ligger området tæt på Slagelse Gymnasium og Selandia.

### Landskabelige og rekreative forhold

Området udgør et eksisterende parkareal. Området ligger fuldstændig omkranset af bymæssig bebyggelse i form af boligbebyggelse og Vestre Skole. Området henligger som et græsareal omgivet af en randbeplantning. I det nordøstlige hjørne op mod parkeringsarealet ved Vestre Skole, fremstår området med et befæstet gårdhavemiljø med tæt beplantning i form af buske og træer. Området ligger tæt på rulleskøjtestadion, Sct. Peders Kirke og bowlingcenter. Der er ca. 950 meter til Lystanlægget.

### Servitutter

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

Deklaration om kloakledning.

Det fremgår af deklARATIONen:

- at kloakledningen skal henligge uforstyrret,
- at der, i en afstand af 2.50 m fra ledningens midte, ikke må plantes træer eller buske med dybtgående rødder, bebygges eller etableres andre anlæg af varig karakter, som hindrer eller besværliggør eftersyn eller reparation af ledningen,
- at ejere og brugere af ejendommene skal tåle de ulemper, der er forbundet med Slagelse Kommunes tilsyn, drift og vedligeholdelse af ledningen.
- at for skader, som forvoldes i forbindelse med tilsyn, drift og vedligeholdelse af ledningen, er Slagelse Kommune pligtig at yde erstatning.
- at opnås der ikke enighed om erstatningens størrelse fastsættes denne af en landvæsenkommission.
- at påtaleretten tilkommer Slagelse Kommune.

Matr.nr. 24a og 25c, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 22.02.1993

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune.

Lokalplanen er ikke i strid med deklarationen, deklarationen ophæves derfor ikke.

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

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

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område. Det er bygherres ansvar, at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregisteret) forud for gravearbejde.

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

### Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven (Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017), og Slagelse Kommune har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til § 71 i jordforureningsloven (Lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at det øverste 50 cm jordlag består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurennet jord. Derfor



Pejleboringer på den sydlige del af arealet, markeret med lyseblå prikker.

skal håndtering og bortskaffelse af overskudsjord udføres i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015). Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune.

### 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.

Slagelse Kommune har 3 pejleboringer på den sydlige del af arealet (lyseblå prikker på kortet til venstre). Hvis der skal være aktiviteter på den sydlige del, som er i konflikt med borerne, skal de sløjfes. Der vil være en mindre udgift forbundet med sløjfningen.

### Konsekvenser for Natura 2000 områder og bilag IV arter

Ældre træer kan være potentielle levesteder for flagermus. I denne plan er det i forhold til flagermus vurderet, at de ikke påvirkes, idet der ikke vil ske en ændring af den eksisterende randbeplantning, hvori de ældre træer er placeret jf. lokalplan 1187 §§ 9.1, 9.2 og 9.4.

## 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.

### **Regnvandshåndtering**

Regnvand skal ledes til kloak. Overfladevand kan med fordel afledes til regnvandsbede, grøfter, lavninger i terræn eller regnvandsbassin inden det kobles på kloak. Regnvandsafstrømning skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystem.

### **Vandforsyning**

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

### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald. Adgangsvejen til affaldsbeholderstandpladsen skal godkendes af Slagelse Kommune i forbindelse med projektering af nyt byggeri.

### **Varmeplanlægning**

Ifølge varmeplanlægningen, er lokalplanområdet udlagt til kollektiv varmforsyning.

---

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

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

### **Handicaptilgængelighed**

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

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

---

## **MUSEUMSLOVEN**

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

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

Arkæologi/Jordfund:

Museum Vestsjællands kontrol viser, at Museet ikke har kendskab til registrerede fortidsmin-

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

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

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

der i lokalplansområdet, og lokalplansforslaget er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser. Museet vil dog anbefale, at der forud for anlægsarbejde foretages en arkæologisk prøvegravning til afklaring af, om der på arealet kan påvises spor efter forhistorisk aktivitet, som vil kunne gribe forstyrrende ind i anlægsarbejdet eller som måske kan bevares for eftertiden ved mindre justeringer af anlægsplanerne.

Nyere tids interesser:

Museum Vestsjælland har ingen bemærkninger til miljøvurderingsscreeningen, da den projekterede sportshal kan opføres uden væsentligt at påvirke det omliggende bebyggede miljø. Dog skal man ved udformningen af den påtænkte sportshal tage højde for tilpasning til omgivelserne. Kvarteret omkring lokalplansforslaget er udbygget fra 1920'erne med en traditionel, ikonisk rødstenmuret skole samt mange markante murmestervillaer fra 1920'erne og 1930'erne. Det vil derfor være nødvendigt, at det nye byggeri udføres således at det eksisterende byggeri bevarer sin integritet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi

Oldvejen 25C

4300 Holbæk

Tlf.: 25528383

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

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

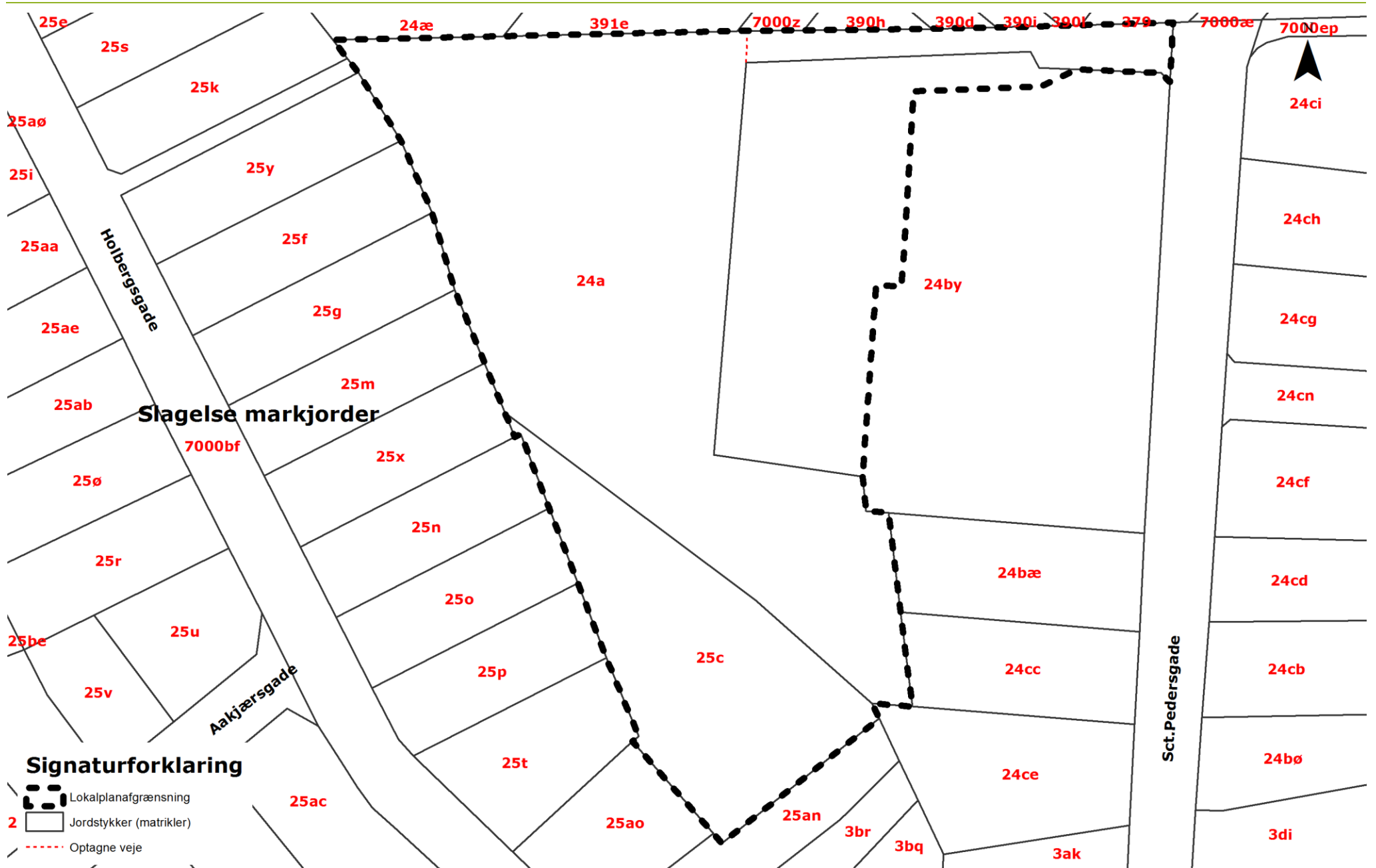
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres hos Slagelse Kommune. Screeningen har ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i screeningskemaet undersøgte miljøparametre.

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der er derfor truffet afgørelse iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1 om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 1187 – Skoleidrætshal ved Sct. Pedersgade, Slagelse med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanen skaber plangrundlaget for etablering af en skoleidrætshal med tilhørende udendørs arealer, adgangsvej og parkering. Lokalplanen fastholder et større grønt område til rekreativt friareal med adgang for offentligheden. Der foretages en mindre justering af kommuneplanens rammeområder idet et rammeområde til offentlige formål reduceres arealmæssigt for at give plads til et rammeområde til rekreative formål svarende til områdets faktiske benyttelse. Skoleidrætshallen forventes opført med en maksimal højde på 8,5 meter. Der reserveres areal til udendørsaktiviteter i forbindelse med idrætshallen samt adgangsvej og parkering.

Screeningen har ikke påvist væsentlige konsekvenser for hhv. biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og resourceffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

# BILAG 1: MATRIKELKORT

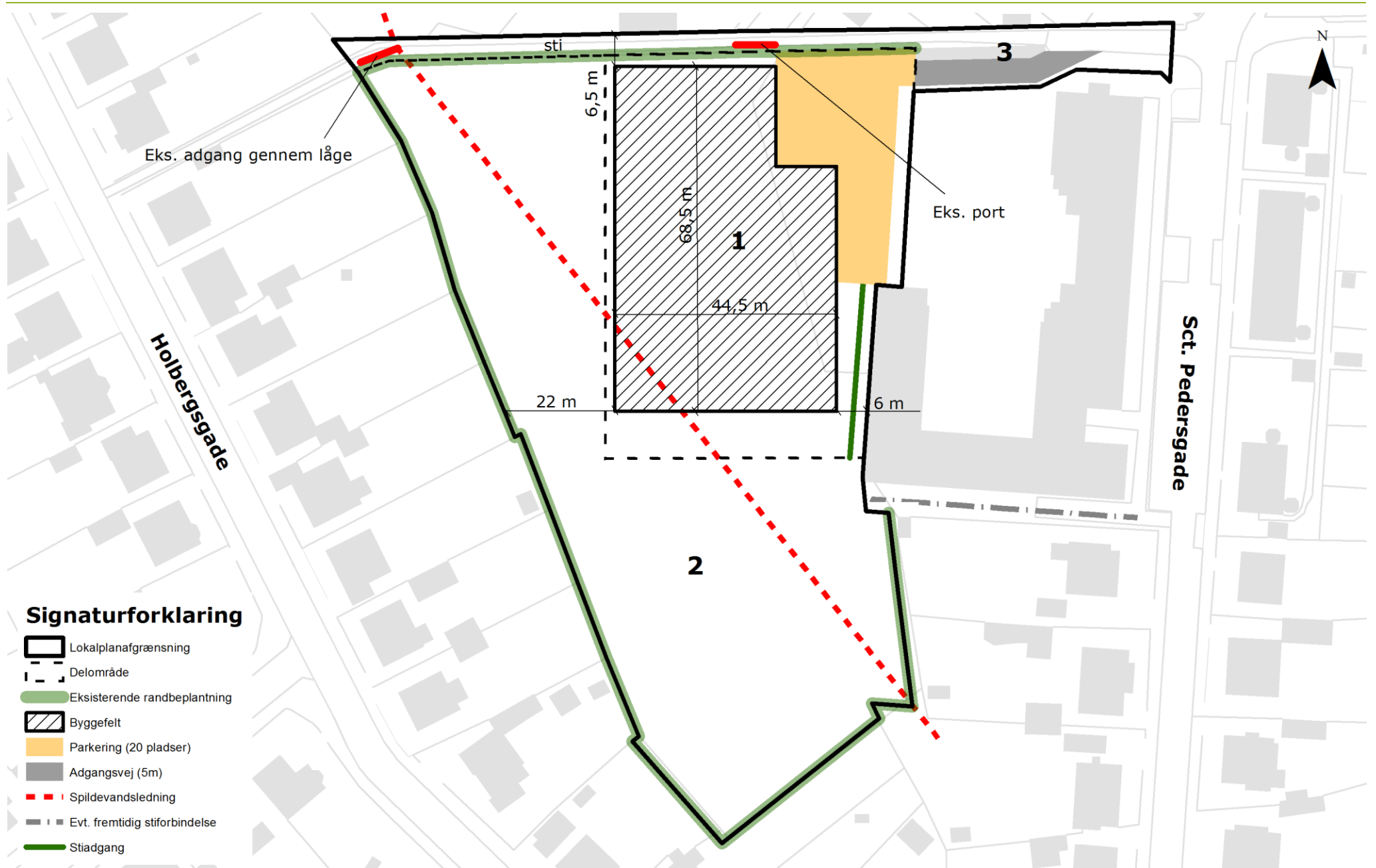


**Signaturforklaring**

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykker (matrikler)
- Optagne veje



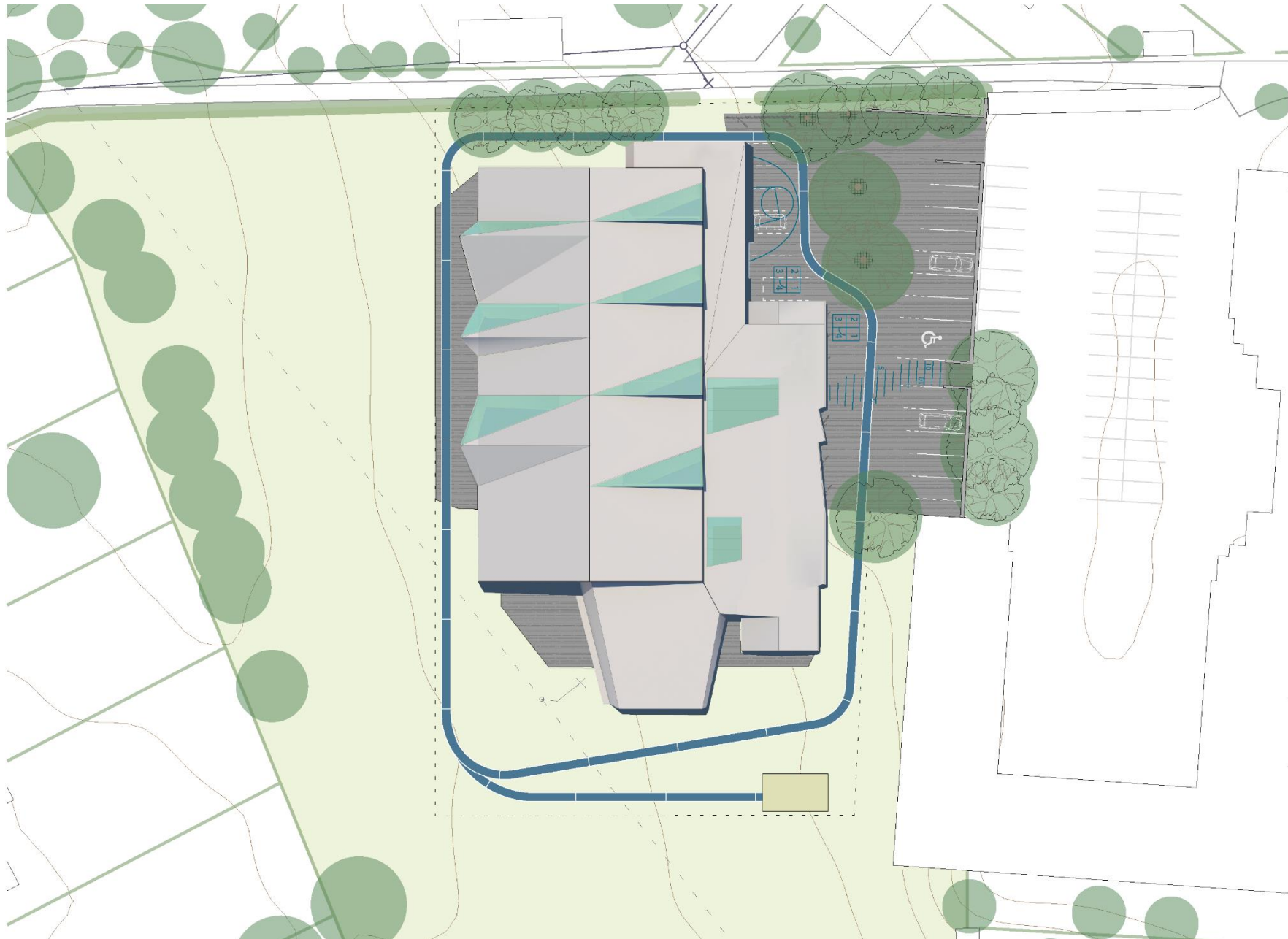
# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



## Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde
- Eksisterende randbeplantning
- Byggefelt
- Parkering (20 pladser)
- Adgangsvej (5m)
- Spildevandsledning
- Evt. fremtidig stiforbindelse
- Stiadgang

## BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



# BILAG 4: TRAFIKDIAGRAM

**Adgange**  
(Stier, adgangsveje, trafikflow).



## BILAG 5: FACADESNIT OG FACADER





## BILAG 6: VISUALISERINGER



Visualisering set fra nordvest



Visualisering set fra nordøst

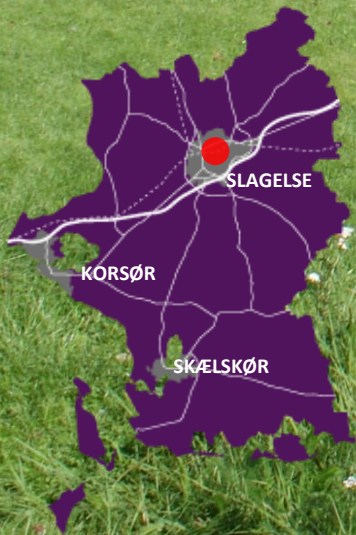


Visualisering set fra sydvest





Visualisering set fra sydøst



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

## KOMMUNEPLAN 2017



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

---

### **KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL**

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 24a, 25c, del af 24by Slagelse Markjorder, beliggende ved Sct. Pedersgade i Slagelse ved Vestre Skole.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at justere afgrænsningen mellem rammområde 1.5D4 og rammeområde 1.5B10. Derudover overgår en del af rammeområde 1.5D4 til et nyt rammeområde 1.5R3 til rekreative formål.

---

### **FOROFFENTLIGHED**

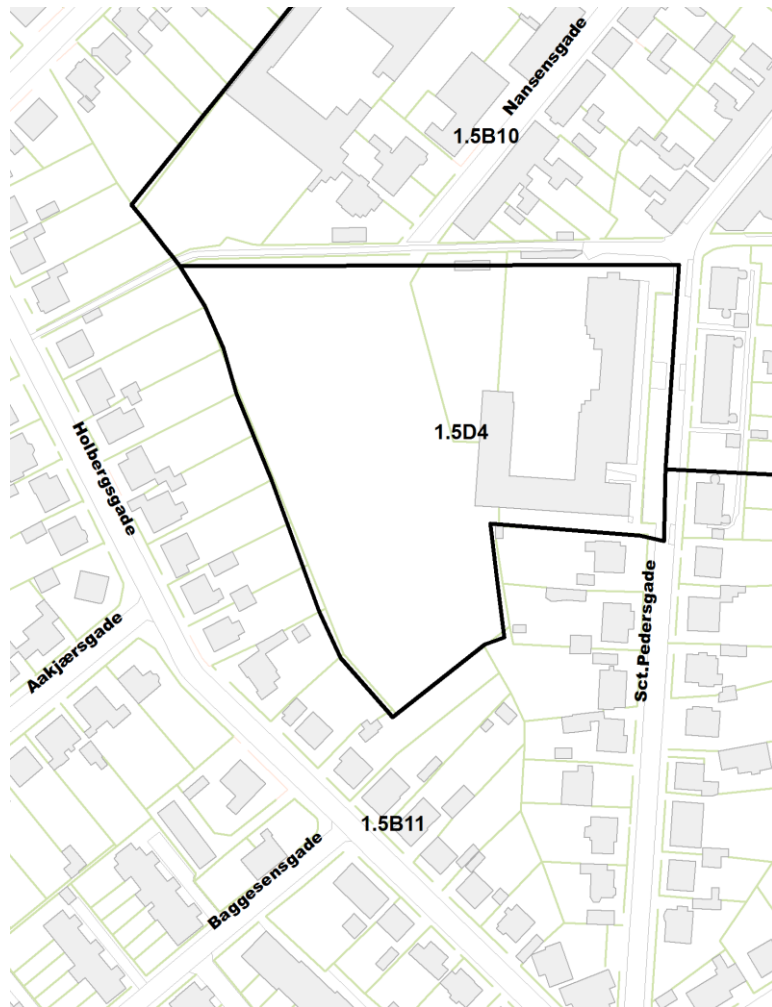
Der er gennemført en idéfase fra den 26. juni 2017 til den 14. juli 2017. Kommunen modtog 5 idéer, forslag og øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har bidraget til planlægningen i forhold til at fastholde fokus på etablering af parkering samt adgang til det rekreative område.

---

### **KONSEKVENSER FOR NATURA 2000 OMRÅDER OG BILAG IV ARTER**

Ældre træer kan være potentielle levesteder for flagermus. I denne plan er det i forhold til flagermus vurderet, at de ikke påvirkes, idet der ikke vil ske en ændring af den eksisterende randbeplantning, hvori de ældre træer er placeret jf. lokalplan 1187 §§ 9.1, 9.2 og 9.4.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.5D4 og 1.5B10.

For 1.5D4 gælder:

Plannummer: 1.5D4

Rammenavn: Vestre Skole

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 3 etager

For 1.5B10 gælder:

Plannummer: 1.5B10

Rammenavn: Løvegade syd

Anvendelse generelt: Boligområde

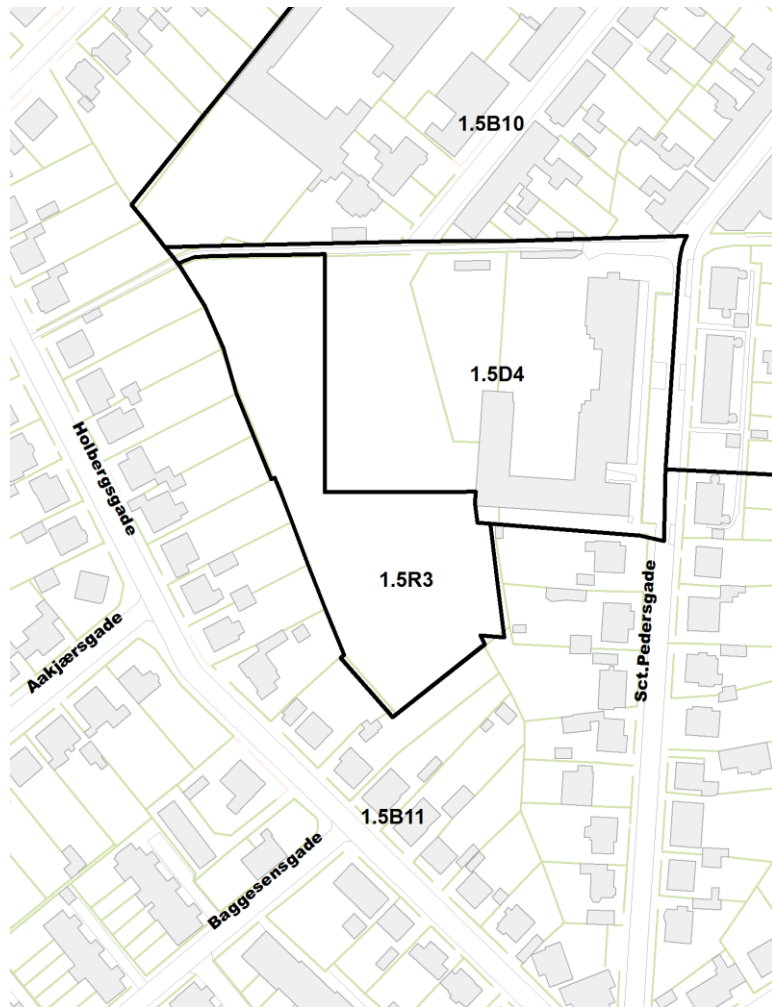
Anvendelse specifik: Etagebolig

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2½ etage



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der foretages en justering af afgrænsningen mellem kommuneplanrammerne 1.5D4 til offentlige formål og 1.5B10 til boligformål. Endvidere overgår en del af rammeområde 1.5D4 til et nyt rammeområde 1.5R3 til rekreative formål.

For 1.5D4 gælder:

Plannummer: 1.5D4

Rammenavn: Vestre Skole

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 3 etager

For 1.5B10 gælder:

Plannummer: 1.5B10

Rammenavn: Løvegade syd

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etagebolig

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2½ etage

Der udlægges en ny kommuneplanramme 1.5R3 til rekreative formål, der omfatter et eksisterende grønt område i tilknytning til Vestre Skole.

For 1.5R3 gælder:

Plannummer: 1.5R3

Rammenavn: Parkanlæg ved Vestre Skole

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR.2

---

Kommuneplantillæg nr. 2 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

Kommuneplantillæg nr. 2 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. april 2018.