

## LOKALPLAN NR. 1273

UNGDOMSBOLIGER VED NYTORV 13  
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2022

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for en ny ungdomsboligbebyggelse centralt i Slagelse med ca. 25 små boliger. Bebyggelsen planlægges i 4 etager. En del af den 4. etage planlægges anvendt til tagterrasse.

Bebyggelsens facader skal beklædes med trælameller og begrønnes med klatreplanter.

Området vejbetjenes via nabomatrikel fra Rådhuspladsen.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 30. september 2022 til den 28. oktober 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 12 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Der er tilføjet et bilag med skyggediagrammer.
- Der er tilføjet en illustration, der viser parkering og adgangsforhold.
- Det er tilføjet som et formål med lokalplanen, at bebyggelsen og området fremstår grønt og frodigt.
- Det er specificeret i § 9.9, at renovation skal afskærmes med lamelhegn.



## INDHOLD

---

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING.....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER .....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	14
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	15
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1273.....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	18
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	30
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	31
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN, STUEPLAN .....	32
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN, TAGPLAN.....	33
BILAG 5: SKYGGEDIAGRAMMER .....	34

## INDLEDNING

---

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN

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

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

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

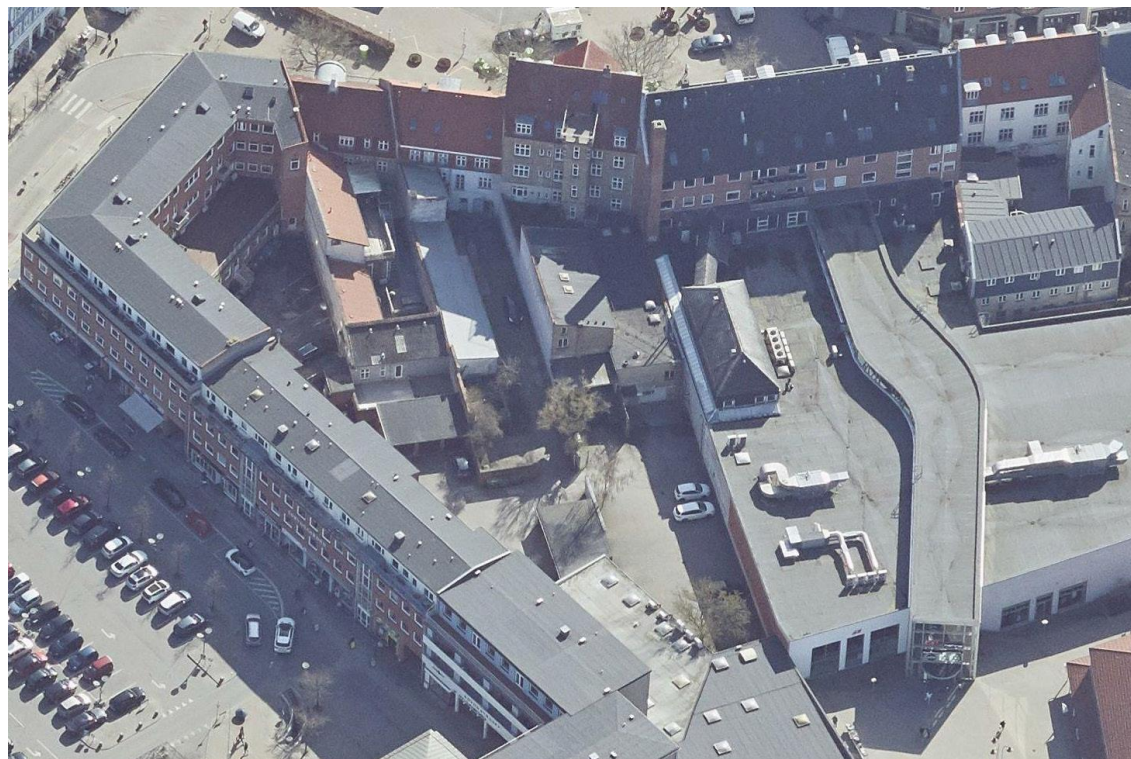
Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag. Nytorv ses øverst i billedet.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

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

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.4 at sikre, at bebyggelsen og området fremstår grønt og frodigt med beplantning på facader, hegn og tage.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Slagelse Bygrunde

Del af 218a

### 2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

**Ad 3.1**

Bebyggelsen planlægges som en samlet ungdomsboligbebyggelse, der giver mulighed for fællesskab mellem de studerende, hvorfor der sættes et loft på boligernes størrelse. Dog gives der med lokalplanen mulighed for etablering af enkelte større boliger til unge par eller studerende med børn.

**Ad 4.1**

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

**Ad 5.1**

Vejadgang til lokalplanområdet er tinglyst via matr.nr. 214a, Slagelse bygrunde med adgang fra Rådhuspladsen.

**Ad 5.3**

Med "i princippet" menes, at der skal skabes stiforbindelse fra parkeringspladsen og til den nordlige del af lokalplanområdet.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

**3.1 Anvendelse**

Området må kun anvendes til boligformål i form af ungdomsboliger. Ungdomsboligerne må maks. have et nettoareal på 45 m<sup>2</sup>. Der kan dog etableres op til 3 boliger med et nettoareal på maks. 70 m<sup>2</sup>.

## § 4 Udstykning

---

**4.1 Udstykning**

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

**VEJE****5.1 Veje**

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

**5.2 Tilgængelighed**

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

**STIER****5.3 Stier**

Der udlægges areal til en 1,5 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2.

**Ad 5.4**

Parkeringspladserne til den nye ungdomsboligbebyggelse planlægges etableret gennem Slagelse Kommunes parkeringsfond eller på anden egnet ejendom i nærområdet, som er godkendt af Slagelse Kommune.

**Ad 5.5**

Der skal etableres min. 4 parkeringspladser inden for lokalplanområdet i henhold til servitut tinglyst 19. januar 1999. Parkeringspladserne reserveres til brug for ejerlejlighederne beliggende:

- Nytorv 13 B, 1. sal
- Nytorv 13 B, 2. sal
- Nytorv 13 B, 3. sal
- Nytorv 13 B, 4. sal

Disse 4 parkeringspladser kan ikke medregnes til opfyldelse af p-normen for ungdomsboliger.

**Ad 5.8**

Med bestemmelsen planlægges et befæstet gårdrum med mulighed for variation i belægningstypen. Areal til cykelparkering og affald skal etableres som en integreret del af friarealet.

Med "belægningssten" menes chaussésten, herregårdssten, klinke el.lign. Der må ikke anvendes fliser.

**PARKERING**
**5.4 Parkering, ungdomsboliger**

Parkeringen skal overholde følgende norm for parkeringspladser:

- 0,7 P-pladser pr. ungdomsbolig.

**5.5 Parkering, ejerlejligheder**

Parkering skal etableres som vist på kortbilag 2. Der skal etableres min. 4 parkeringspladser.

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

**5.6 Cykelparkering**

Der udlægges areal til cykelparkering som vist på kortbilag 2. Der skal etableres min. 1 cykelparkeringsplads pr. bolig. Cykelparkering skal overdækkes. Op til halvdelen af de krævede cykelparkeringspladser kan etableres i kælderen.

**5.7 Handicapforhold**

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

**BEFÆSTELSE**
**5.8 Befæstelse, friareal**

Friareal inkl. areal til cykelparkering og affald som vist på kortbilag 2 skal være befæstet med følgende materiale: Belægningssten, græsarmering.

Min. 50 % og maks. 90 % af friarealet inkl. areal til cykelparkering og affald skal befæstes. Den øvrige andel skal etableres som bede, græs el.lign. Befæstelse skal udføres i natursten, tegl eller beton.

**Ad 5.9**

Bestemmelsen omfatter parkeringsarealer for biler. Parkeringsarealer til cykler er omfattet af § 5.8.

Stiforbindelsen som vist i princippet på kortbilag 2 skal befæstes med belægningssten i en bredde på min. 1 m.

**5.9 Befæstelse, parkeringsarealer**

Parkeringsarealer som vist på kortbilag 2 skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt, fliser, belægningssten, græsarmering.

## § 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, transformationsstationer 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**

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som er vist på kortbilag 2.

**Ad 7.1**

Byggefelt 2 omfatter en eksisterende bygning som planlægges indrettet til ungdomsboliger med tilhørende gårdhave mod syd.



**Ad 7.3**

Tagterrassen må etableres ovenpå 3 fulde etager. Tagterrassen tæller således som en 4. etage.

**Ad 8.1**

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



Grøn jord



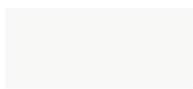
Lys grøn jord



Kromoxydgrøn



Varm grå



Kridt

**7.2 Mindre, sekundære bygninger**

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> må opføres uden for byggefeltene.

**OMFANG**
**7.3 Etager**

Bygninger inden for byggefelt 1 som vist på kortbilag 2 må opføres i op til 4 etager.

Bygninger inden for byggefelt 2 som vist på kortbilag 2 må opføres i op til 1 etage.

Der skal etableres en tagterrasse som vist på kortbilag 2.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

**FACADER**
**8.1 Facader, byggefelt 1**

Facader mod øst, syd og nord skal udføres med trælameller foran en lys facadeplade. Stueetagen kan udføres i beton uden beklædning med trælameller.

Trælameller skal fremstå i træets naturlige farve eller behandles med transparent overfladebehandling.

Facadepladerne skal have en hvid, grå eller lys, grønlig farve inden for jordfarveskalaen. Til venstre er vist de udvalgte jordfarver, der kan anvendes. Farverne må blandes med hvid. Facadepladen skal fremstå lys så trælamellerne og deres skygger fremstår i kontrast.

**Ad 8.2**


Byggefelt 2 omfatter den eksisterende bygning, som er vist til højre i dette billede. Facaden er i dag udført med teglsten lig forhuset. Med bestemmelsen planlægges bygningen enten udført så den relaterer sig til den omkringliggende teglstensbebyggelse eller det nye sidehus med trælameller.

**Ad 8.3 og 8.4**


Trælamellerne, som facaden skal beklædes med, føres op så de også fungerer som værn på tagterrassen og afskærmning ved franske altaner. Ligeledes skal værn på brandtrapper også udføres med trælameller.

**Ad 8.6**

Bebyggelsen planlægges udført med store vinduespartier. Vinduer medregnes ikke i de 25 %.

**8.2 Facader, byggefelt 2**

Stueetagens facader skal udføres som blank mur i teglsten eller med trælameller foran en lys facadeplade.

**8.3 Værn og afskærmning**

Værn og afskærmninger på bebyggelsen skal fremstå i samme mønster og materialitet som lamellerne.

**8.4 Brandtrapper**

Udvendige brandtrapper skal indgå som en harmonisk del af bygningen og facademotivet. Værn skal udføres med de samme trælameller, som bebyggelsens facade beklædes med.

**8.5 Facader, mindre, sekundære bygninger**

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> skal udføres med trælameller tilsvarende boligbebyggelsens facader.

**8.6 Mindre bygningsdele**

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 25 % af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

## 8.7 Tekniske anlæg

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

Anlæg og installationer på tage skal trækkes mindst 2,5 m tilbage i forhold til bygningens facade mod nord, øst og syd. Anlæg og installationer på tage skal placeres samlet, afskærms fra omgivelserne og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningernes arkitektur.

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes facader.

## TAGE

### 8.8 Tagform, boligbebyggelse

Tage skal udføres som flade tage. Tage må gerne udføres med udhæng.

### 8.9 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger skal opføres med flade tage eller med ensidig taghældning.

### 8.10 Tagmaterialer, sekundære bygninger og overdækninger

Tage på sekundære bygninger og overdækning af cykelparkering skal etableres som sedumtage/grønne tage.

### 8.11 Tagterrasse

Der skal etableres en tagterrasse som vist på kortbilag 2. Tagterrassen skal indrettes med mulighed for ophold og med beplantning.

### 8.12 Solceller

Der må gerne opsættes solceller ovenpå bebyggelse i 4 etager. 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 må ikke medføre blændingsgener for naboer.

Solcellerne må ikke placeres på jorden eller på facader mod nord, øst og syd.

#### Ad 8.10

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

## SKILTE

### 8.13 Skilte

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### BEPLANTNING

#### 9.1 Beplantning

De ubebyggede arealer skal fremstå frodige.

Lamelhegn skal begrønnes med klatreplanter/slyngplanter.

Facader på boligbebyggelse inden for byggefelt 1 og mindre, sekundær bebyggelse skal delvist begrønnes med klatreplanter/slyngplanter.

Boligbebyggelsen inden for byggefelt 1 skal fremstå med klatreplanter/slyngplanter på facade/gavl mod syd og facade mod øst.

Ad 9.1



Ubebyggede arealer skal fremstå frodige med klatreplanter/slyngplanter samt enkelte træer og buske.

Ad 9.2

Der bevares 2 træer inden for lokalplanområdet, for at sikre at området fremstår frodigt og grønt.

### BEPLANTNING (BEVARING)

#### 9.2 Bevaring af beplantning

Beplantning inden for friarealet, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares eller erstattes af nye træer/opstammede buske inden for det udlagte friareal.

**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.*

**HEGN**
**9.3 Hegn**

Hegn skal etableres som lamelhegn i samme mønster og materialitet som trælamellerne på bebyggelsen.

**9.4 Afskærmning, parkering**

Der skal skabes en afskærmning mellem friareal og areal til parkering, der sikrer, at biler ikke kører ind i friarealet.

**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.

**OPHOLDSAREALER**
**9.7 Friareal**

Der udlægges areal til friareal, tagterrasse og gårdhave som vist på kortbilag 2.

Friarealet kan indrettes med mindre, semiprivate opholdsarealer tilknyttet beboere i stueetagen.

Tagterrassen skal indrettes som fælles friareal for hele bebyggelsen.

**9.8 Oplag forbudt**

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

**Ad 9.9**

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

**Ad 9.11**

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.

**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

**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.

Renovation skal placeres som vist på kortbilag 2 og afskærmes med lamelhegn i samme mønster og materialitet som trælamellerne på bebyggelsen.

**9.10 Lyskilder**

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**9.11 Regnvand**

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandskloak.

**§ 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**

*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.*

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.

#### **10.5 Friareal**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning og friarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

#### **10.6 Tagterrasse**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tagterrassen er etableret.

## **§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER**

---

### **LOKALPLANER**

#### **11.1 Eksisterende lokalplaner**

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### **SERVITUTTER**

#### **11.2 Eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

## **§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

---

### **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

#### **12.1 Lokalplanens retsvirkninger**

#### **Ad 12.1**

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

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

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

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

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

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

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 1273

---

Lokalplan 1273 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. september 2022.

Lokalplan 1273 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 19. december 2022.

# 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 4 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 1273's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

I baggårdsmiljøet mellem Nytorv, Rådhuspladsen og Casinotorvet i Slagelse er der mulighed for en fortætning med boliger. Bygherre har foreslået etablering af en ungdomsboligbebyggelse, der med sin centrale beliggenhed i Slagelse bymidte vil kunne bidrage til at styrke Slagelse som uddannelsesby. Der er tinglyst en byggeret på grunden, som ønskes anvendt.



*Bebyggelse og gårdrum planlægges etableret med et gennemgående materialevalg og givet et grønt udtryk med klatreplanter og permeabel belægning.*



*Der planlægges en fælles tagterrasse.*

### Formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af en ny ungdomsboligbebyggelse centralt i Slagelse. Med lokalplanen fastsættes rammer for områdets disponering og bebyggelsens arkitektur.

### Indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny ungdomsboligbebyggelse med ca. 25 små boliger. Den planlagte bebyggelse indskrives sig i den historiske bymidtes karakteristiske bygningsstruktur med langstrakte smalle baghuse, der følger matriklens form. Den fremstår som en nutidig fortolkning af baghuset. Formen er ren, stram og funktionel. Der er fokus på optimale boligkvaliteter, inde og ude. Byggeriet indgår i en samlet komposition med et nyt, grønt gårdrum.

Ungdomsboligerne opføres i bæredygtige og robuste materialer. Facaderne mod gården fremstår med store glaspartier, der sikrer et godt og smukt lysindfald i boligerne. Facaderne defineres af lodretstående trælameller, der skaber en vertikal rytme som modspil til de horisontale vinduesbånd. Lamellerne fungerer tillige som espaliér for grønne klatreplanter, der skaber sammenhæng mellem gårdmiljøet og facaden.

Bygningen opføres i fire etager med udgang for alle beboerne til en solbeskinnet, fælles tagterrasse. I den sydlige del af lokalplanområdet omdannes en mindre del af et eksisterende butikslokale til 2 ungdomsboliger i ét plan. Under disse boliger indrettes eksisterende kælderrum med depotrum, vaskeri og fællesrum.

Den nuværende grå asfaltbelagte baggård erstattes af grønne flader med buske og træer og permeable belægninger. Stueetagens boliger får direkte adgang til gårdmiljøet. Der etableres espalier-afskærmninger i samme lameludformning som facaden for at skabe semiprivate overgange mellem bolig og gårdmiljø. Cykel- og affaldsoverdækninger udføres med samme udtryk og med grønne tage.



Man ankommer til byggeriet igennem den tinglyste adgang fra nabobaggården og dennes port mod Rådhuspladsen. Der etableres 5 parkeringspladser på terræn. Heraf er 4 parkeringspladser reserveret til beboerne i Nytorv 13B.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2021

#### Kommuneplanens retningslinjer

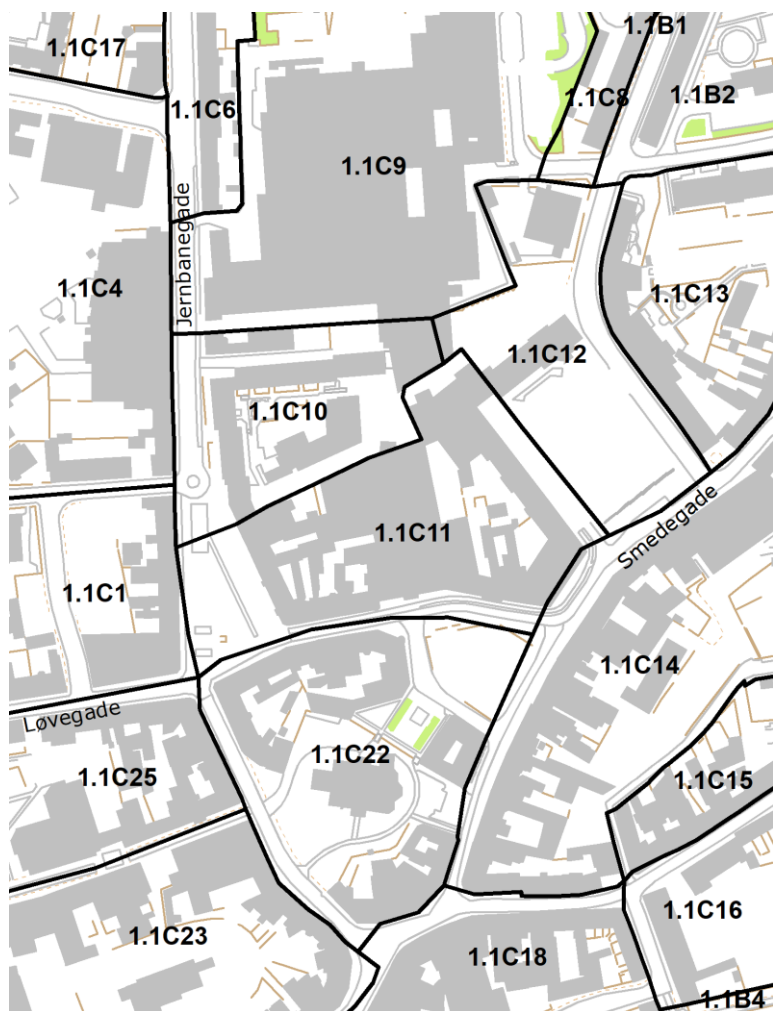
1.1.3 Byfortætning skal hovedsageligt finde sted inden for de stationsnære områder med god kollektiv trafikbetjening eller i områder, hvor fortætning vil bidrage positivt til en variation af boligmassen. Der skal ved byfortætning foretages en vurdering af, hvorledes parkeringsforhold kan bære den øgede fortætning, og om der er tilstrækkelig plads til at sikre attraktive opholdsarealer. Byfortætning må ikke finde sted i åben-lav boligområder.

Ad 1.1.3 Med planlægningen for ungdomsboliger ved Nytorv arbejdes der med en stationsnær fortætning, der vurderes at bidrage positivt til en variation af boligmassen centralt i Slagelse. Der planlægges ikke etableret parkeringspladser til ungdomsboligerne inden for lokalplanområdet, i stedet indbetaler bygherre til parkeringsfonden. Boligernes størrelse og beliggenhed forventes at komme til udtryk i et reduceret bilejerskab. Der vil være gode muligheder for parkering i aften- og nattetimerne på Rådhuspladsen.

Til ungdomsboligbebyggelsen planlægges et begrønnet gårdrum, en tagterrasse og et aktivitetsrum. Det vurderes dermed, at der er sikret tilstrækkelig plads til attraktive opholdsarealer.

1.2.3 Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.

Ad 1.2.3 Med planlægningen for ungdomsboliger ved Nytorv skabes attraktive, små boliger for studerende, der giver mulighed for et socialt fællesskab. Bebyggelsen vurderes at bidrage til at variere boligudbuddet centralt i Slagelse.



### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1C11, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1C11

Rammenavn: Nyport m.v.

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bymidte

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 185% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal: 3,5

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 8.150 m<sup>2</sup>. Der kan ikke tillades opført anden bebyggelse end forhuse. Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 8.150 m<sup>2</sup>. Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 50 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1.077 m<sup>2</sup>.

Med Lokalplan 1273 planlægges en etageboligbebyggelse i 4 etager. Kommuneplanramme 1.1C11 angiver et maks. etageantal på 3,5 etage. Slagelse Kommune vurderer at den planlagte boligbebyggelse på 4 etager godt kan rummes inden for den eksisterende kommuneplanramme.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af to eksisterende lokalplaner: Lokalplan 160 og Lokalplan 1093.

Lokalplan 160, Bymidstens udseende, har til formål at skabe grundlag for planlægningsmæssigt og arkitektonisk gode løsninger for bymidtens ændringer.

Lokalplan 1093, Bymidten i Slagelse – anvendelse af stueetager, har til formål at hindre nyetablering eller udvidelse af banker, sparekasser, forsikringskontorer, liberale erhverv og lign. kontor- og servicevirksomheder i de centrale stueetager i bymidtens strøggader, med det formål at fremme detailhandlen i Slagelse bymidte.

Begge lokalplaner fokuserer på bymidtens forhuse, der er mest synlige i gadebilledet. Lokalplan 1273 omhandler et mindre synligt sidehus, hvorfor de eksisterende lokalplaner har begrænset betydning for denne lokalplan. Lokalplan 1273 er ikke i strid med eksisterende lokalplaner, hvorfor de ikke ophæves.

## 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.



Billedet illustrerer den planlagte sidehusbebyggelse beliggende i baggården mellem Nytorv, Rådhuspladsen og Casinotorvet.

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter den nordlige del af matr.nr. 218a, Slagelse bygrunde. Den sydlige del af matriklen omfatter et forhus ud mod Nytorv i 4½ etage, hvor stueetagen bliver anvendt til butiklokaler.

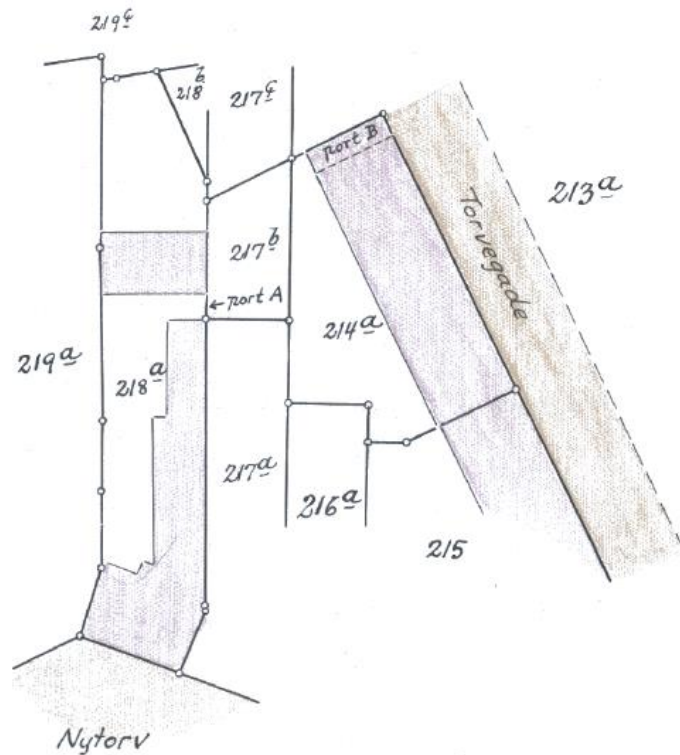
En del af den eksisterende bebyggelse på matriklen ligger inden for lokalplanområdet og planlægges nedrevet og omdannet til to ungdomsboliger. Den resterende del af lokalplanområdet er ubebygget.

Lokalplanområdet ligger som en del af et baggårdsmiljø imellem Nytorv, Rådhuspladsen og Casinotorvet. Den omkringliggende boligbebyggelse mod Nytorv og Rådhuspladsen er opført i 3½ til 4½ etage og fremstår med facader i blank mur og pudsede facader. Stueetagerne anvendes til butiklokaler. Inden i baggårdsmiljøet findes diverse mindre bebyggelser som garager og sidehuse.

Den planlagte ungdomsboligbebyggelse planlægges sammenbygget med nabobebyggelse mod nord og vest. Vest for lokalplanområdet ligger butikscenteret "Galleriet" som fremstår i 1-2 plan. Nord for lokalplanområdet ligger en mindre erhvervsbebyggelse som ligeledes fremstår i 1-2 plan.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rådhuspladsen via matr.nr. 214a. Adgang til baggårdsmiljøet sker via en port.



Adgang til matr.nr. 218a skal ske via port A. Matr.nr. 217b er efter servitutten blev tinglyst slået sammen med matr.nr. 214a. Adgang til bagårdsmiljøet sker fra Rådhuspladsen (før Torvegade) via port B.

### Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger under 1 km fra Slagelse Station. Fra Rådhuspladsen er der busforbindelse rundt i Slagelse og til Korsør.

### Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger centralt i Slagelse bymidte. Fra lokalplanområdet er der under 1 km til uddannelsesinstitutionerne Absalon og SDU beliggende ved Slagelse Station og under 2 km til uddannelsesfirkanten med diverse gymnasiale uddannelser og Sjællands Erhvervsakademi Zealand.

Nærmeste daginstitution ligger 0,5 km fra lokalplanområdet.

### Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Slagelse bymidte 0,5 km fra Lystanlægget og 1 km fra Slagelse Stadion.

### 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. 214a og 218a, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 30. oktober 1956

Titel: Dok om færdselsret mv, ikke til hinder for prioritering

Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 218a, Slagelse bygrunde

Med servitutten fra 1956 er tinglyst en færdselsret til matr. nr. 218a over matr. nr. 214a, Slagelse bygrunde. Færdselsretten gælder både kørende og gående.

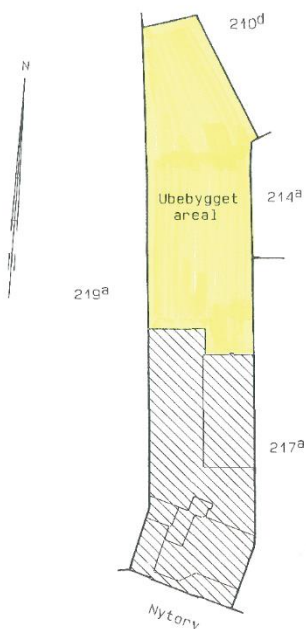
Matr.nr. 218a, Slagelse bygrunde

Tinglyst: 13. juli 1988

Titel: Lejekontrakt med Mark E. Hartwig Aps, upos. fra lejers side til 1/6 2003

Lejekontrakten fra 1988 gav lejeren ret til at disponere over 5 nærmere anviste parkeringspladser i ejendommens gård. Lejeaftalen er ikke længere aktuel og har ikke været det i mange år. Der er derfor ikke krav til opretholdelse af de 5 nævnte parkeringspladser på matriklen.





Kortet viser det ubebyggede areal hvorpå, der er tinglyst en byggeret.

Matr.nr. 218a, Slagelse bygrunde

Tinglyst: 7. januar 1999

Titel: Dekl. ang. eneretten til muligheden for opførelse af ny bebyggelse på nærmere ang. areal mv.

Påtaleberettiget: Indehaveren af byggeretten

Med servituten fra 7. januar 1999 tinglyses en byggeret på matr.nr. 218a, Slagelse bygrunde.

Matr.nr. 218a, Slagelse bygrunde

Tinglyst: 19. januar 1999

Titel: Vedtægter for ejerforening

Med servituten fra 19. januar 1999 tinglyses 4 parkeringspladser på det ubebyggede grundareal i den nordlige del af ejendommen til ejerne af Nytorv 13 B. Dersom den tinglyste byggeret udnyttes, har ejerlejlighederne krav på, at de 4 parkeringspladser etableres i kælderen i den nyopførte ejendom.

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

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

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

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

### Forurening

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

---

### Grundvand

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

---

### 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.

Lokalplanområdet ligger som et sidehus centralt i Slagelse Bymidte. Området vurderes ikke at være påvirket af støj.

---

### TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

#### Kloakplanlægning

Lokalplanområdet skal tilkobles det separatkloakerede kloaknet.

#### Regnvandshåndtering

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

#### Vandforsyning

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

#### Renovation

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

#### Varmeplanlægning

Lokalplanområdet ligger i et område udlagt til fjernvarme.

## BYGGELOVGIVNINGEN

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

### Handicaptilgængelighed

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

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

## MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at lokalplanområdet ligger inden for kulturarvsarealet for det middelalderlige Slagelse. Der er ikke kendte arkæologiske forundersøgelser eller registreringer på præcis dette areal, men i de nærmeste omgivelser er registreret fund af huse og kulturlag fra Slagelse middelalderlige bebyggelse.

Der kan under hele eller dele af arealet være bevaret væsentlig arkæologisk information fra Slagelses ældste bebyggelse og tiden derefter.

### Nyere tids interesser:

Der ønskes opført bebyggelse i baggården til Nytorv 13, der ifølge BBR er opført i 1922. Huset kaldes Fyrtaarnet, da det ved opførelsen var højere end naboejendommene – lokalhistoriske udgivelser omtaler dem som Fyrtaarnet og Bivognen. Navnet ses på bygningen. Bygningen er vurderet til SAVE 2. Det er vigtigt at bagbebyggelsen ikke bliver højere end forhuset. Adgang til baghuset sker via nabogrunden og Rådhuspladsen med nyere bebyggelse. Der findes et par markante træer i gården, som bør indgå i den tiltrængte begrønning af gården.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND  
Forten 10  
4300 Holbæk  
Tlf. 59 43 23 53  
Arkæologi tlf. 25 52 83 83  
E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

### **SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1273**

Lokalplan 1273 giver mulighed for etablering af ca. 25 mindre boliger som ungdomsboliger centralt i Slagelse. Lokalplanområdet ligger helt centralt i Slagelse bymidte mellem Nytorv og Rådhuspladsen. Der planlægges opført et sidehus inspireret af den eksisterende bygningsstruktur i Slagelse. Lokalplanområdet er beliggende i en baggård. Den planlagte bebyggelse vil derfor ikke være særlig synlig i bybilledet. Den planlagte bebyggelse vurderes at bidrage positivt visuelt.

Bebyggelsen planlægges som et nyt sidehus i et baggårdsmiljø, hvor mængden af dagslys vil være begrænset. Den planlagte tagterrasse vil give beboerne mulighed for ophold i et solbeskinnede udemiljø.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke trafiksikkerheden væsentligt. Adgang til bebyggelsen sker fra Rådhuspladsen.

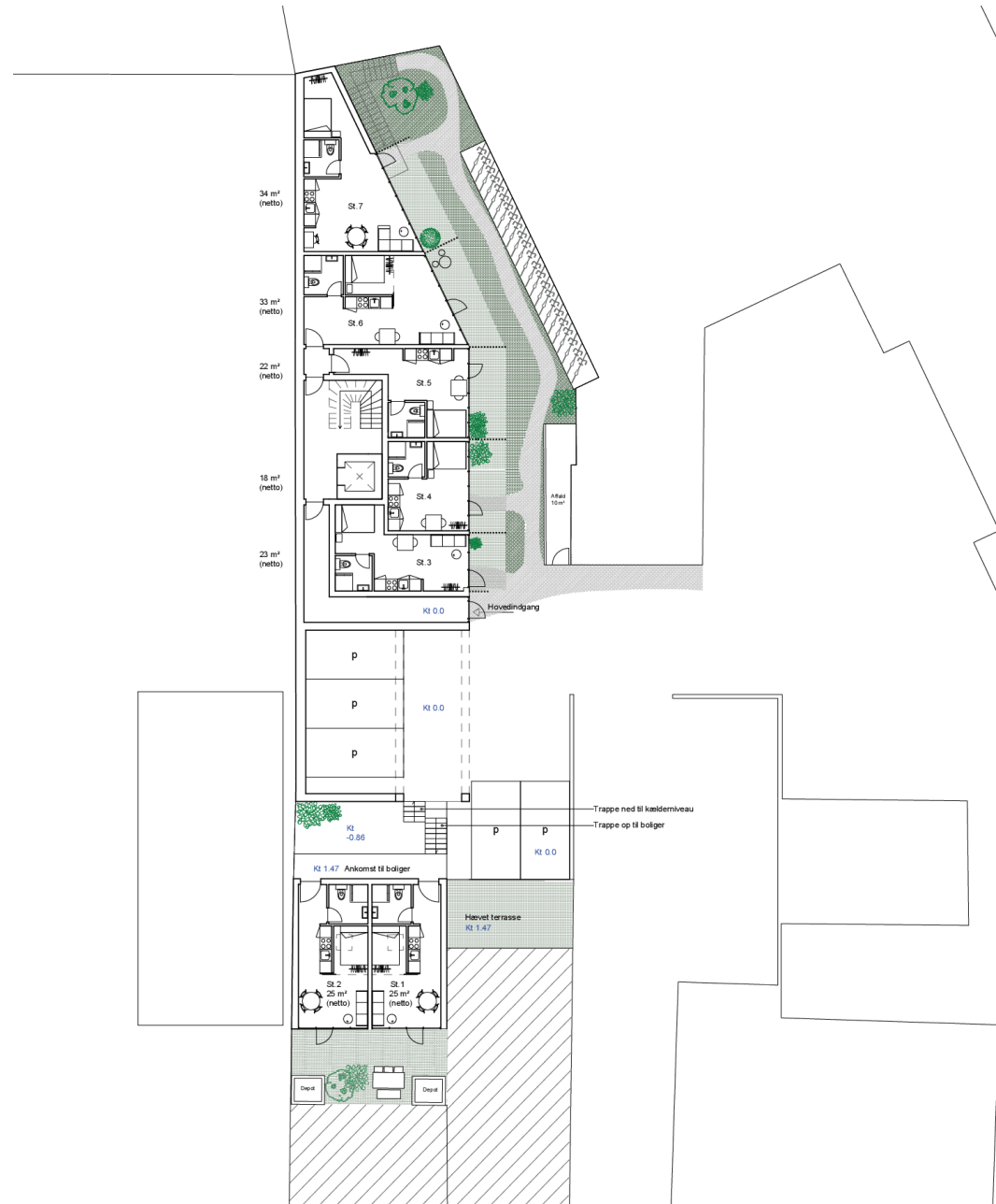
Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke at være væsentlig.



## BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

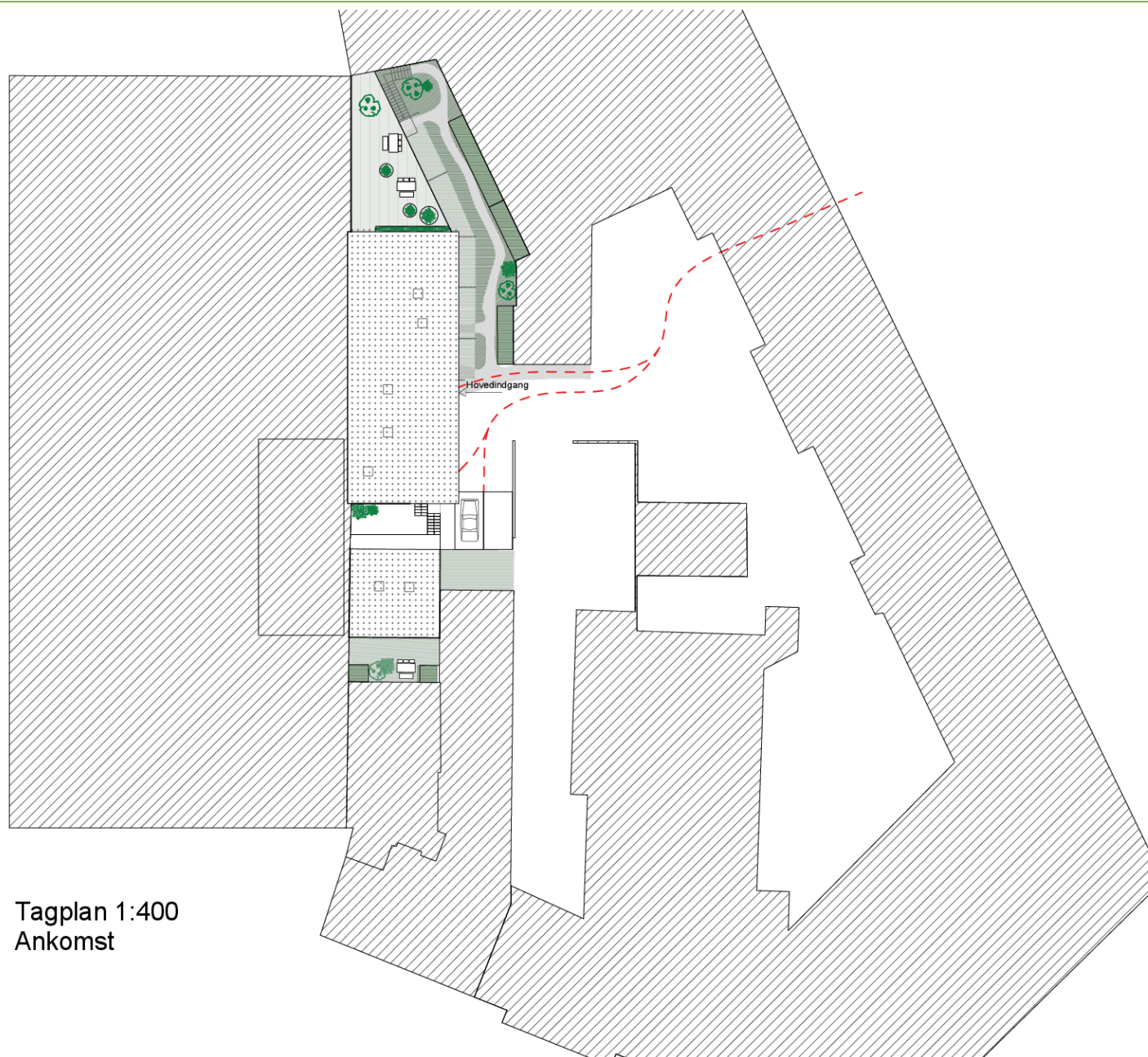


# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN, STUEPLAN



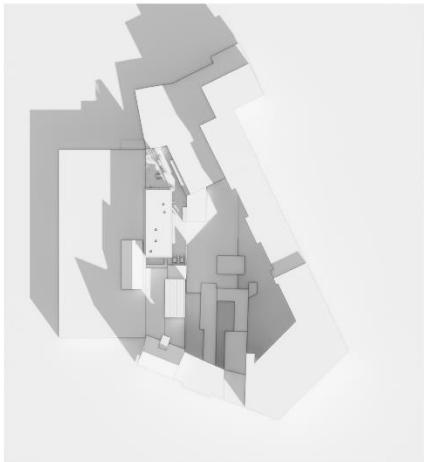


## BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN, TAGPLAN



Tagplan 1:400  
Ankomst

## BILAG 5: SKYGGEDIAGRAMMER



21. marts kl 09.00



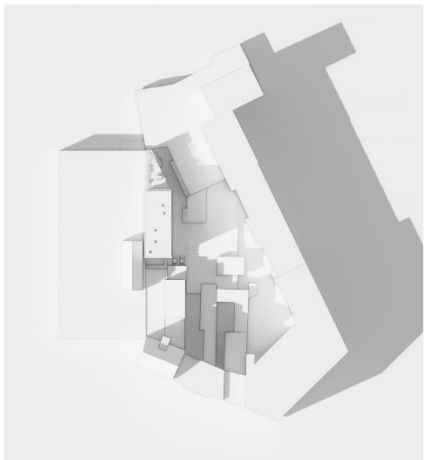
21. marts kl 12.00



21. juni kl 09.00



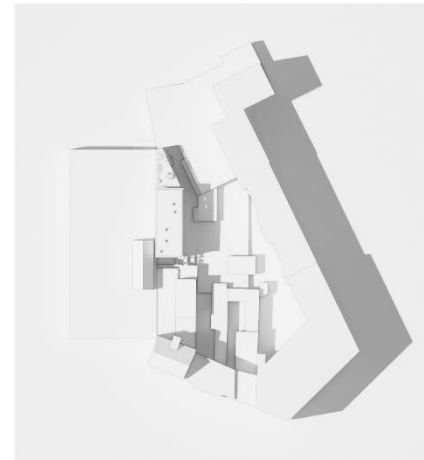
21. juni kl 12.00



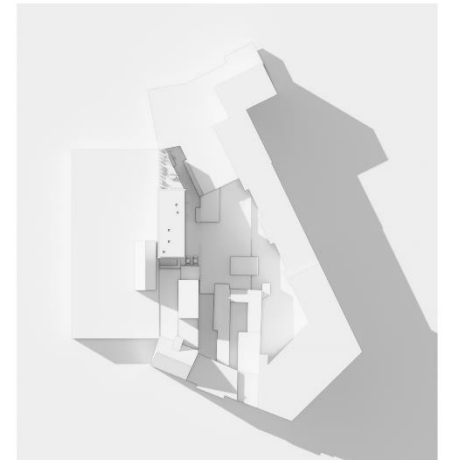
21. marts kl 15.00



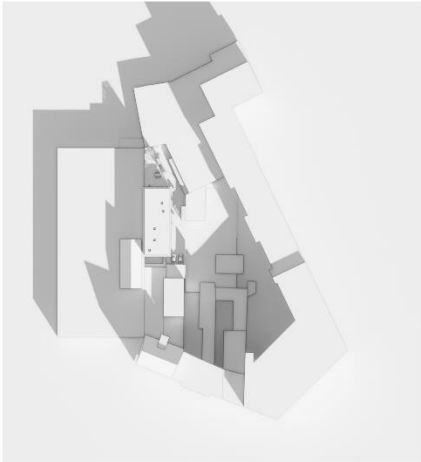
21. marts kl 18.00 (solsnedgang 18.25)



21. juni kl 15.00



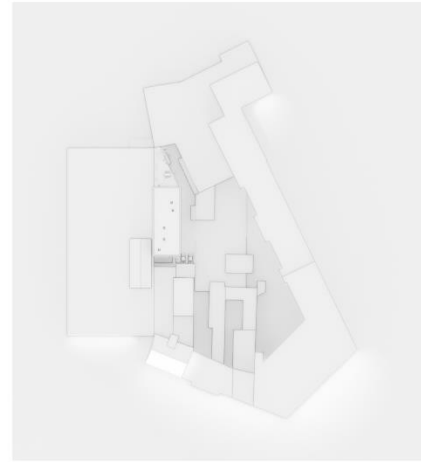
21. juni kl 18.00 (solsnedgang 21.58)



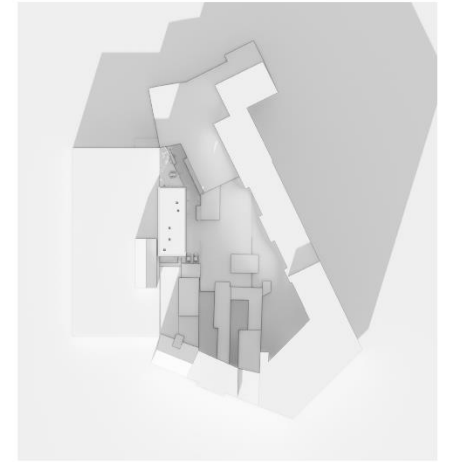
21. september kl 09.00



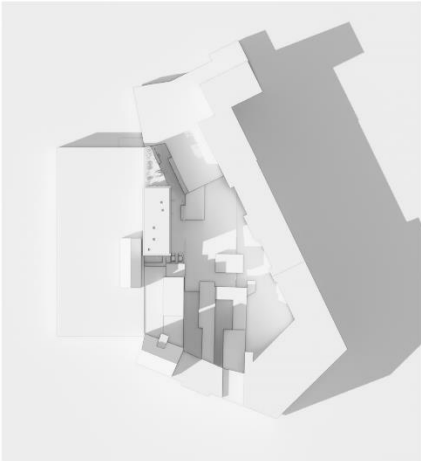
21. september kl 12.00



21. december kl 09.00



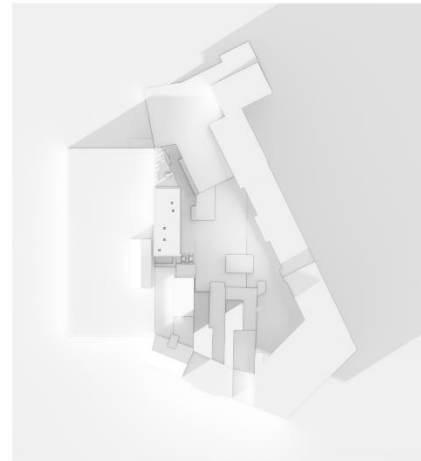
21. december kl 12.00



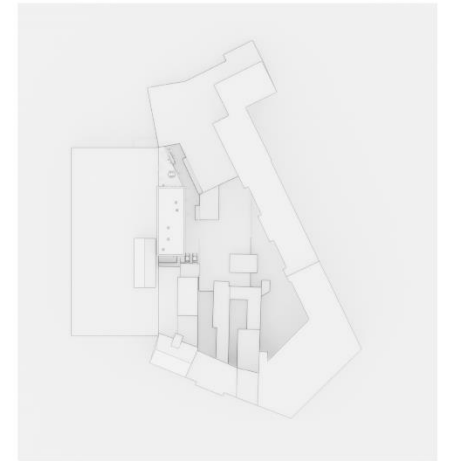
21. september kl 15.00



21. september kl 18.00 (solsnedgang 19.12)



21. december kl 15.00



21. december kl 18.00 (solsnedgang 15.38)