



# LOKALPLAN NR. 1177 FORSLAG

BOLIGBEBYGGELSE MELLEM BREDEGADE OG  
OEHLenschLÆGERSGADE, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, PLAN

DECEMBER 2016

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse bestående af boliger i op til to etager placeret på et areal beliggende mellem Bredegade og Oehlenschlägersgade i Slagelse.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan for området samt retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering. Den nye bebyggelse består af op til 8 boliger med tilknyttede parkeringspladser og opholdsarealer.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 27. december 2016 til den 21. februar 2017.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 21. februar 2017.

Materialet skal sendes til:

Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
E-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)



SLAGELSE BYMIDTE

## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
OVERSIGTSKORT .....	4
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	7
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING .....	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	12
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	13
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1177.....	15
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	16
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	23
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	24
BILAG 3: MILJØVURDERINGSSCREENING .....	25

## 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 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 – set fra adgangsvejen via Oehlenschlägersgade*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principperne for bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Slagelse Bygrunde

23o, del af 23h og del af 23g.

### 2.2 Delområder

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

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

**Ad 4.1**

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

**Ad 5.1**

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

**Ad 5.3**

*Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.*

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde

- Delområde 1 må kun anvendes til boligformål og parkering.
- Delområde 2 må kun anvendes til rekreativt opholdsareal samt placering af affaldsskur.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Oehlenschlægersgade, via en eksisterende privat fællesvej, 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 et min. 1,5 m bredt stisystem som vist i princippet på kortbilag 2. Stien skal anlægges således, at der skabes adgang til boligerne i byggefeltet fra den private fællesvej fra Oehlenschlægersgade samt adgang fra boligerne til affaldsskuret i delområde 2.

### PARKERING

#### 5.4 Parkering

Der anlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende

parkeringsnorm:

- 1½ P-pladser pr. nyopført boligenhed.

### 5.5 Cykelparkering

Der udlægges areal til cykelparkering som vist på kortbilag 2.

### 5.6 Handicapforhold

Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

## BEFÆSTELSE

### 5.7 Befæstelse

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

#### Ad 5.7

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Antenner

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

### 6.2 Varmeplanlægning

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

### 6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende kloak.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

### 7.1 Byggefelter

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

### 7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup>

kan opføres udenfor byggefeltet i både delområde 1 og 2.

### 7.3 Afstand til skel

Ny bebyggelse i byggefeltet må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel.

## OMFANG

### 7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 55 %.

### 7.5 Boliger

Der må maks. opføres 8 boliger inden for byggefeltet.

### 7.6 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

### 7.7 Bygningshøjde

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

### 7.8 Husdybde

Husdybden må maks. være 9 m.

### 7.9 Svalegange

Ny bebyggelse må opføres med svalegang på maks. 2 m i bredden.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FACADER

#### 8.1 Facader

Ydervægge skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur eller med filtset/pudset overflade. Facaderne skal fremstå i jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disses blanding med hvidt, gråt eller sort. Facader må også udføres i pudset facadebatts og fremstå i hvide og grå nuancer.

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



ning i træ og skal fremstå i træets naturlige farve, jordfarver eller sort.

### 8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden må udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. træ, glas og zink.

### 8.3 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

### 8.4 Tagform

Tage skal udføres med ensidig taghældning eller som fladt tag. Hældning på taget skal være mellem 0-30° i forhold til det vandrette plan.

### 8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som redskabsskure, cykelskure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> skal opføres med taghældning mellem 0-30° i forhold til det vandrette plan.

### 8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædning skal udføres med sort tagpap.

### 8.7 Tagmaterialer, sekundære bygninger

Tagbeklædning på redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> skal udføres med tagpap eller lignende materiale og skal fremstå sort.

### 8.8 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

### 8.9 Solceller

Solceller skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

#### Ad 8.8

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

#### Ad 8.9

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

## SKILTE

### 8.10 Skilte

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

## VINDUER

### 8.11 Vinduer

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### BEPLANTNING

#### 9.1 Beplantningsbælte

Der udlægges et areal til minimum 1 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2.

### HEGN

#### 9.2 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

### TERRÆNREGULERING

#### 9.3 Terrænregulering

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

#### 9.4 Terrænregulering, handicap

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

#### Ad 9.3

*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.*

#### Ad 9.4

*Bestemmelsen vedrører kun bygningens stueetage.*

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

## OPHOLDSAREALER

### 9.5 Fælles friarealer

Der udlægges fælles friarealer i delområde 2 som vist på kortbilag 2.

### 9.6 Oplag forbudt

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

### 9.7 Oplag

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

## INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

### 9.8 Renovation

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

### 9.9 Lyskilder

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

### 9.10 Regnvand

Regnvandsafstrømningen skal håndteres på egen grund og skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystem.

#### Ad 9.8

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

#### Ad 9.9

*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 9.10

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

### 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 påbegyn-

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

### 10.1 Fjernvarme

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

### 10.2 Kloakering

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

### 10.4 Regnvand

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

des, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### SERVITUTTER

#### 11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

#### 12.1 Midlertidige retsvirkninger

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 27. december 2016 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 27. december 2017.

#### Ad 12.1

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

### **Ad 12.2**

*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.*

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

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **12.2 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. 1529 af 23. november 2015).

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

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

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

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1177

---

Lokalplan 1177 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 19. december 2016.

## 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 1177'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Slagelse Kommune har, på baggrund af konkret ansøgning, besluttet at udarbejde lokalplan for ny boligbebyggelse mellem Bredegade og Oehlenschlägersgade. Lokalplanområdet ligger centralt i Slagelse i et område præget af blandet byformål med både institutioner, fritidsaktiviteter og boliger.

#### Formål

Formålet med lokalplan 1177 er at give mulighed for ny boligbebyggelse med attraktive leje-



mål i et eksisterende boligområde midt i Slagelse by. Udviklingen af området skal ses i forlængelse af udviklingen af den gamle brødfabrik, som mod nord grænser op mod lokalplanområdet.

### **Indhold**

Lokalplanen giver mulighed for at opføre én boligbebyggelse i 2 etager med i alt op til 8 lejligheder. Der etableres 12 parkeringspladser i tilknytning til bebyggelsen med indkørsel til området fra privat fællesvej via Oehlenschlägersgade. Opholdsarealer til de nye boliger udlægges syd for bebyggelsen.

---

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Kommuneplan 2013**

#### **Kommuneplanens retningslinjer**

I kommuneplanen er der for købstæderne blandt andet fokus på fortætning i byen og i boligområder med plads til lys og luft og rekreative udfoldelsesmuligheder samt tilgængelighed for bløde trafikanter og handicappede.

#### **Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5B12, hvormod gælder:

Plannummer: 1.5B12

Rammenavn: Bredegade nord

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboliger

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 75 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2½ etage

Lokalplan 1177 er i overensstemmelse hermed.

---

## **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

---

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

---

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

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

---

**EKSISTERENDE FORHOLD**

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

**Eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet omfatter ingen eksisterende bebyggelse. Mod syd grænser lokalplanområdet op til etageejendomme med adgang fra Bredegade. Mod nord ligger den gamle brødfabrik, der er renoveret og omdannet til lejeboliger. Mod øst og vest findes enkelte parcelhuse samt et bowlingcenter.

**Trafikale forhold**

Lokalplanområdet er beliggende mellem Bredegade mod syd og Oehlenschlægersgade mod nord i et område præget af blandet boligbebyggelse. Lokalplanområdet vejbetjenes via en privat fællesvej fra Oehlenschlægersgade.

**Kollektiv trafikbetjening**

Lokalplanområdet ligger omkring 800 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.

**Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet ligger i et blandet by- og boligområde i den vestlige del af Slagelse bymidte tæt på rulleskøjtestadion, hundelufferbane, St. Peders Kirke og bowlingcenter. Der er omkring

800 meter til Lystanlægget.

### **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. 23o, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 1. oktober 2015

Titel: Deklaration om færdselsret ad eksisterende vej.

Påtaleberettiget: Oehlenschlægersgade 11B (matr. nr. 0003cc), Oehlenschlægersgade 11D (matr. nr. 0023o) og Bredegade 56 (matr. nr. 0023f).

Matr.nr. 23h, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 4. juli 1934

Titel: Deklaration.

Påtaleberettiget: Matr. nr. 24a og 23h

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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

---

## **NATUR- OG MILJØFORHOLD**

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

### **Forurening**

Området er ikke kortlagt efter jordforureningsloven, og Slagelse Kommune har ingen kendskab til forurening.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Såfremt der skal bortskaffes overskudsjord fra ejendommen, skal den anmeldes til Slagelse Kommune, inden jorden flyttes jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks kontaktes jf. jordforureningsloven § 71.

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer eller varig fast belægning jf. § 72b i jordforureningsloven.

### **Grundvand**

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

---

## **STØJFORHOLD**

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

---

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

### **Regnvandshåndtering**

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**

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

### Handicaptilgængelighed

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

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

## BYGGELOVGIVNINGEN

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

## MUSEUMSLOVEN

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

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

*Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige 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 08.04.2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i området op til lokalplanområdet mod syd er en optegnelse af en byport ved Bredegade 60. Det må formodes, at aktiviteter i forbindelse med byporten og indgangen til byen har efterladt levn, der kan spores arkæologisk.

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  
 Klosterstræde 18  
 4300 Holbæk  
 Tlf.: 59 43 23 53  
 E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015) 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 § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

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, hvorfor der er truffet beslutning om ikke at miljøvurdere planen.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig 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.

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), eller på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).

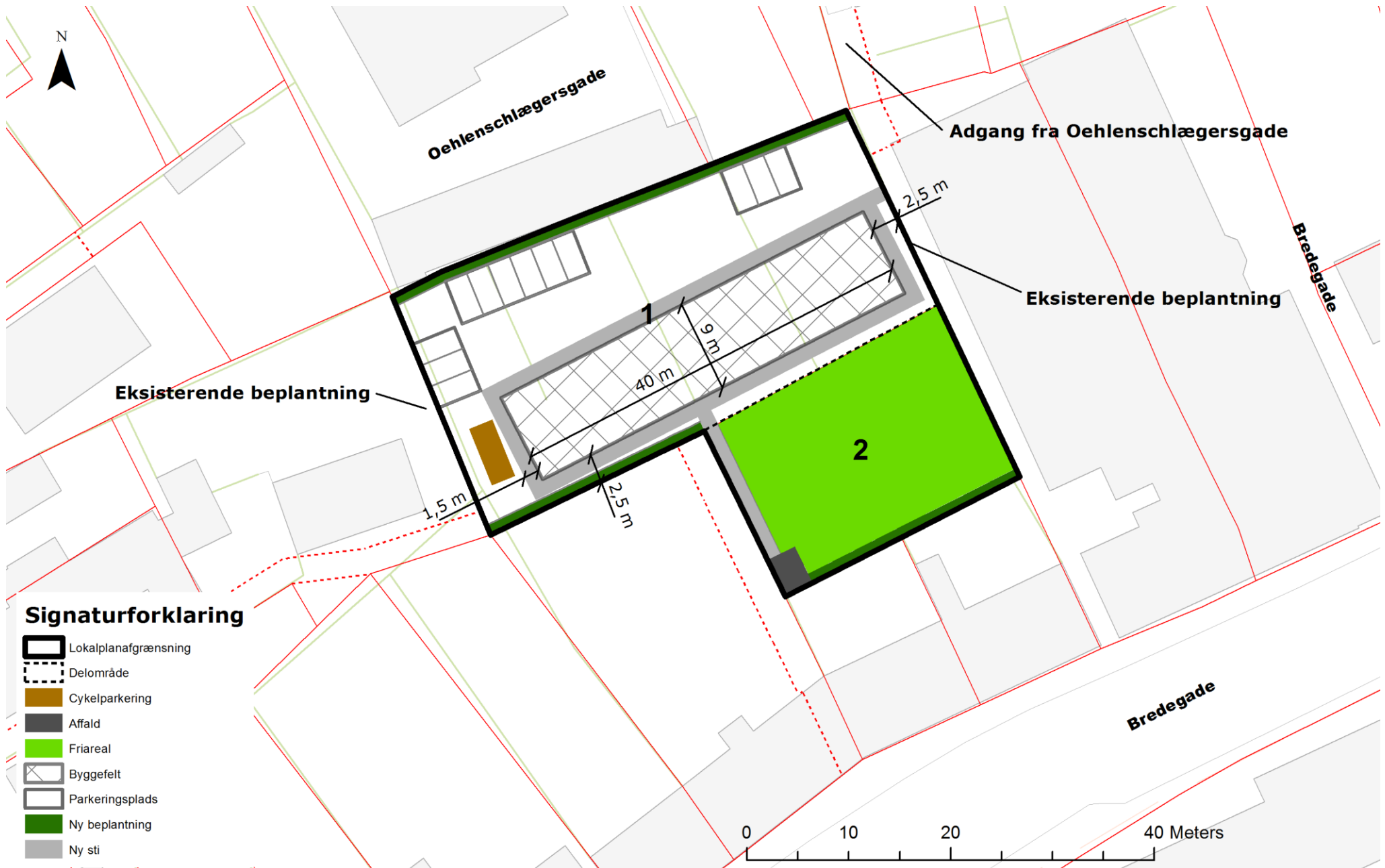
# BILAG 1: MATRIKELKORT



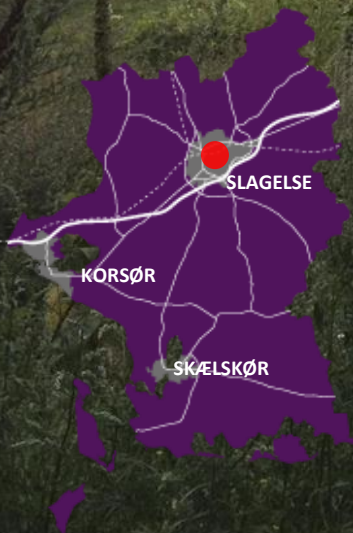
## Signaturforklaring

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

# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT







# MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1177

BOLIGBEBYGGELSE MELLEM BREDEGADE OG  
OEHLenschLÆGERSGADE, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, PLAN

DECEMBER 2016

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse bestående af boliger i op til to etager placeret på et areal beliggende mellem Bredegade og Oehlenschlägersgade i Slagelse.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan for området samt retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering. Den nye bebyggelse består af op til 8 boliger med tilknyttede parkeringspladser.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

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



SLAGELSE BY

## SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

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

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Lokalplanen kan danne grundlag for ny boligbebyggelse på op til 8 boliger.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			

## SKEMA 2 – KENDETEGN VED INDVIRKNING OG DET BERØRTE OMRÅDE

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område:

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>KULTURARV</b>				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Synlige og usynlige fortidsminder.	X			
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Området er beliggende i Slagelse by.. Der er nem adgang til privat og offentlig service i form af skoler, daginstitutioner, indkøb, fritidsaktiviteter m.m.
Offentlige transportmuligheder.		X		Området ligger i Slagelse bymidte og dermed tæt på Slagelse Station, der betjener Slagelse og omegn.
Opholdsarealer.		X		Lokalplanområdet disponeres således, at der til ny bebyggelse udlægges grønne arealer til ophold i umiddelbar forlængelse af byggeri. En ny bebyggelse vil dog indskrænke dele af eksisterende opholdsarealer.
Tryghed, kriminalitet mv..		X		
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Lokalplanområdet indeholder mindre grønne opholdsarealer.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Lokalplanområdet er beliggende mellem bebyggelser, der grænser op til henholdsvis Bredegade og Oehlen-schlægersgade, hvilket gør, at der forekommer mindre trafikstøj inde i lokalplanområdet.
Trafiksikkerhed.		X		
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning	X			
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.		X		Opførelse af ny bebyggelse vil i anlægsfasen kunne generere støvgener.
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.				
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Området er udpeget som OSD. Det betyder, at drikkevandet skal beskyttes af hensyn til den fremtidige drikkevandsforsyning. Arealanvendelse af området kan ikke ændres, hvis det fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Det vurderes dog, at ny bebyggelse til boligformål ikke forringer grundvandet.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		
Recipientpåvirkning fra overfladevand.	X			
Afledning af spildevand og rensning.		X		Afledning skal ske i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Efter rensning af spildevand på rensesanlæg vurderes påvirkningen ikke væsentlig. Lokalplanområdet er fælleskloakeret.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Afledning skal ske i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Efter rensning af spildevand på rensesanlæg vurderes påvirkningen ikke væsentlig. Lokalplanområdet er fælleskloakeret.
Havmiljø.	X			
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.		X		Ny bebyggelse til boliger vurderes ikke at have nogle forurenende aktiviteter, som kan forurene jorden.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Lokalplanområdet er områdeklassificeret, hvilket betyder, at området kan være lettere forurenede.
Flytning af jord.		X		Ved flytning af jord i områder, der er områdeklassificeret, skal det anmeldes kommunen. Flytning og håndtering af jord er reguleret i jordflytningsbekendtgørelsen.
Deponering af jord.		X		
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.		X		Deponi af byggeaffald skal ske efter gældende regler.
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinje.	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinie.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.	X			
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		Ny bebyggelse vil påvirke det visuelle udsyn fra omkringliggende naboer. Bredegade og Oehlenschlägersgade påvirkes ikke visuelt.
<b>FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED</b>				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1177

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke vurderet væsentlige påvirkninger.

### AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
1177 – Boligbebyggelse mellem Bredegade og Oehenschlægersgade, Slagelse.		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Arealet planlægges anvendt til boligformål. Området er i Kommuneplan 2013 udlagt til boligformål. Lokalplanen giver mulighed for at etablere boligbebyggelse i 2 etager.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 2)		X
<b>SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES</b>		<b>X</b>
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1177 – Boligbebyggelse mellem Bredegade og Oehenschlægersgade, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		



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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 4 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af lokalplanen for boligbebyggelse mellem Bredegade og Oehenschlægersgade i Slagelse.