



LOKALPLAN NR. 1250

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 56

UDBYGNING AF VUC & HF KLAR,
HERRESTRÆDE 11, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2021

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan skal sikre en større modernisering af VUC & HF Klar, der består i, at forbedre det nuværende studiemiljø. Det omfatter blandt andet 6 nye undervisningslokaler, samt en ny og større kombineret kantine og multisal.

I forbindelse med udvidelsen fjernes eksisterende og udtjent pavillon fra ejendommen, der i dag anvendes til undervisningsbrug.

Udvidelsen er på ca. 1.550 m², opført i 3 etager.

OFFENTLIG HØRING

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

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringsvar. På baggrund af høringsvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Der er foretaget vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller udpegningsgrundlaget for det nært liggende Natura 2000-område.
- Lokalplanens illustrationsplan, bilag 3 er opdateret.



SLAGELSE MIDTBY

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	14
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	15
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1250.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	333
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	344
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	355
BILAG 4: BEPLANTNING Fejl! Bogmærke er ikke defineret.	6
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 56	

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag. (Foto fra februar 2021).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at give mulighed for nybyggeri med henblik på udvidelse af en skole,
- 1.2 at give mulighed for nybyggeri med henblik på udvidelse af et teater,
- 1.3 at sikre, at nybyggeri har et godt sammenspil med den eksisterende bebyggelse,
- 1.4 at sikre udlæg af parkeringsarealer, veje og stier,
- 1.5 at sikre gode opholdsarealer og byrum ved bebyggelsen,
- 1.6 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:

Ejerlav Slagelse Markjorder

24cs, samt del af 24cn

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til offentlige formål.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

Der kan ske arealoverførsel.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Oehlenschlægersgade som vist i princippet på bilag 2.

5.2 Veje

Der udlægges areal til vejadgang som vist i princippet på bilag 2.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Hvis der sker anlægsmæssige forandringer på den del af arealet der er markeret som vej i matrikelkortet, skal der indhentes særskilt tilladelse jf. Lov om private fælles veje.

Ad 5.2

Hvis der sker ændringer i adgangen til Oehlenschlægersgade skal der indhentes særskilt tilladelse jf. Vejloven.

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 5.4

Stien kan flyttes nogle meter såfremt forbindelsespunkterne opretholdes. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilag 2.

Ad 5.5

I forbindelse med omlægning af p-pladsen skal der som minimum anlægges det nuværende antal af parkeringspladser, herunder 107 p-pladser.

Hvis der opstår behov for yderligere parkering skal ejerne af institutionerne tilvejebringe det fornødne antal parkeringspladser til de 2 institutioner.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER**5.4 Stier**

Eksisterende stier indenfor lokalplanområdet fastholdes. Placeringerne er vist på bilag 2.

PARKERING**5.5 Parkering**

De markerede parkeringsarealer på bilag 2 udlægges som fælles parkering for Slagelse Teater og VUC & HF Klar.

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

5.6 Cykelparkering

I lokalplanområdet skal der etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal. Der skal fortrinsvis etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Etablering af cykelparkeringspladser skal løses indenfor egen matrikel.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå. Den alm. handicapparkering skal have et mindste mål svarende til 3,5 m x 5 m.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.8 Handicapforhold

Ad 5.10

Intern vej/fast belægning skal sikre, at en større bil kan komme rundt.

Ad 6.3

Udover æstetiske forhold, skal nabobebyggelse sikres mod eventuelle støjgener fra tekniske anlæg.

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

5.9 Ladestandere

Der skal installeres ladestandere i henhold til kravet i Ladestanderbekendtgørelsen.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE
5.10 Ventepladser

Der skal sikres nødvendigt areal for at større biler kan vende indenfor lokalplanområdet.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres hvor det er synligt, fra offentlige arealer. Ledningsanlæg skal så vidt det er muligt fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen. Såfremt dette ikke er muligt, f.eks. ved ladestandere, skal disse holdes i en mørk farve, såsom mørk grøn, brun eller sort.

6.3 Tekniske installationer til bygninger og områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis, ventilationsafkast, 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 Solcelle- og solvarmeanlæg mv.

Der må gerne opsættes solceller og solvarmeanlæg.

Evt. anlæg skal holdes i en sort farve. Det gælder også skinner, beslag og lign. løse dele. Anlægget må ikke medføre blændingsgener eller refleksioner for naboer, genboer eller forbipasserende.

Ad 6.5

Kommunen stiller kun krav til forsinkelse af overfladevand fra nye bygninger og nye befæstede arealer.

6.5 Kloakering

Fælles kloakering med krav om tilbageholdelse af regnvand i henhold til kommunens spildevandsplan.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på bilag 2.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til opholds- og beplantningsarealer.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, skure til udstyr af den daglige drift og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelter.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 100 %.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 3 etager og med kælder. Kældrens loftshøjde må maks. være 1,25 m over terræn. Tagflader må indrettes med udeopholds arealer, såsom taghave.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 12 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Ventilationsafkast, solcelleanlæg, skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

TAGE

8.1 Tagform

Bygninger kan enten opføres med fladt tag eller med symmetrisk saddetag.

Ingen tagudhæng. Tage skal afsluttes med murkrone, gesims eller lignende.

8.2 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres i mørkt materiale eller med Sedum.

8.3 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage, eller med anden beplantning.

Ad 8.3

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

Ad 8.4

Der kan accepteres op til glansværdi 15 forudsat at det ikke medfører blænding eller genskin til gene for den omkringlæggende bebyggelse.

FACADER

8.4 Facader

Facader skal udføres i materiale som metal, glas, træ, gule mursten eller fremstå pudset.

Træbeklædning skal være lameller.

Metalplader må ikke give generende genskin.

VINDUER

- 8.5 Vinduer skal udføres med rammer og karme af træ eller træalu, der må males med en dækkende maling.

Ad 8.6

Der kan accepteres op til glansværdi 15 forudsat at det ikke medfører blænding eller genskin til gene for den omkringlæggende bebyggelse.

FARVER
8.6 Farver

Facader der fremstår pudsede må kun males i kridt hvid. Facader i metal må fremstå som metal, såfremt de ikke medfører generende genskin. Alternativt, skal metal fremstå i en mørk nuance.

Træbeklædning skal fremstå i træets naturlige farve.

Døre- og vinduespartier, kan udføres i andre farver.

SKILTE
8.7 Skilte

Alt skiltning skal indordne sig bygningen og lokalplanområdet i sin helhed.

Ingen skiltning må placeres over overkant facade.

8.8 Skilte på bygninger

Hver institution må opsætte ét facadeskilt.

Facadeskilt samt øvrige skilte indenfor ejendommene, skal ved placering og i sin størrelse tilpasses den bygning, hvorpå det opsættes.

Facadeskilte skal udføres med løse bogstaver, logo må integreres.

På den enkelte ejendom må der kun skiltes for virksomheder, der har bopæl på den pågældende ejendom.

Der må opsættes 2 skiltepyloner i alt for de to institutioner. Pylonen må maksimalt være 4 meter i højden.

Såfremt institutionerne har behov for flere fritstående skilte som f.eks. henvisningsskilte i relation til elever og kunder, vareindlevering etc. skal der indhentes tilladelse fra Slagelse Kommunes bygningsmyndighed.

Kommunen skal på den baggrund godkende en skilteplan for lokalplanområdet.

Ingen henvisningsskilte må være mere end 1 meter i højden.

8.9 Skilte, belysning

Såfremt skilte belyses, må skrift og logo være gennemlyst, men derudover må der ikke være gennemlyste skilteflader. Hvis lyskilden enten er indbygget i skiltet eller er monteret ved skiltet, skal lyskilden begrænses til et minimum for at undgå at genere omgivelserne og/eller trafikanter.

8.10 Skiltning, oversigtsforhold

Skilte, pylon og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejlovgivning.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Udeareal, beplantning

Beplantning inden for opholdsarealet og i parkeringsarealer, som er markeret på bilag 3, skal ske med træer og buske af hjemmehørende arter.

9.2 Fælles friarealer, beplantning og indretning

Fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

9.3 Herrestræde, beplantning

Der skal være beplantning langs Herrestræde i form af solitære træer og lav beplantning.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.4 Beplantning af parkeringspladser

Ad 9.1

De forskellige arter fremgår af lokalplanens bilag 4.

Ad 9.2

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

Ad 9.3

Med lav beplantning menes beplantning under 1 m. Der kan også være tale om græsflade.

Ad 9.5

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 Miljø, Plan og Teknik.

Fra inlinerbanen skal terrænregulering eller konstruktioner fremstå beplantet. Beplantning skal være stedsegrøn.

Ad 9.9

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Parkeringsarealerne skal gives et grønt og ensartet præg for hele lokalplanområdet. Arealerne skal suppleres med opstammede træer som vist på bilag 3.

TERRÆNREGULERING**9.5 Terrænregulering**

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

Det vil dog være muligt, uden forudgående dispensation, at terrænregulere langs lokalplanområdets vestlige skel mod rulleskøjtebanens areal forudsat, at kommunens bygningsmyndighed kan meddele tilladelse.

Terrænregulering kan ske med støttemur eller i en fast konstruktion. Disse skal beplantes med stedsegrøn beplantning mod lokalplanafgrænsningen.

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 Fælles friareal**

Der udlægges én fælles opholdsplads for lokalplanområdet, jf. bilag 2.

9.8 Oplag forbudt

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.9 Renovation**

Ad 9.10

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning.

Ad 9.11

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning.

Ad 9.13

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.

Ad 9.14

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

Ad 10.1

Ejendommen planlægges separatkloakeret. På den baggrund anbefales det, at forberede dette i forbindelse med tilslutning.

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.

9.10 Fælles friareal, inventar

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte, lysstandere mv.) på friarealer skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

9.11 Lyskilder

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

9.12 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 5 m, og det skal sikres, at mængden og placering af lys, samt lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.13 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til fælles kloakering.

9.14 Regnvand, parkering

Parkeringsarealerne skal befæstes med græsarmering eller andet materiale, der giver mulighed for nedsivning af regnvand.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

Ad 10.4

Kravet gælder kun nye bygninger.

10.2 Udeopholdsareal og beplantning

Der skal etableres beplantning ved opholdsareal. Endvidere skal der etableres beplantning i relation til parkeringsarealer. Disse skal være anlagt i overensstemmelse med bilag 3.

10.3 Færdselsarealer og parkeringspladser

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før færdselsarealer til betjening af lokalplanområdet samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.2 til § 5.9. Ligeledes skal der være udarbejdet tinglyst servitut for privat fællesvej indenfor lokalplanområdet. Endelig skal det tinglyses, at parkeringsantallet indenfor området ikke må reduceres til mindre end 107 p-pladser.

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1 Medlemspligt

Eksisterende ejerforening skal fastholdes eller erstattes af tilsvarende, herunder grundejerforening eller lignende foreningskonstruktion. Der er medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Såfremt ejerforeningen overtager del af matr. nr. 24cn er den 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.

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

11.3 Vedtægter

Ejerforeningens vedtægter skal overholde lokalplanens bestemmelser.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 255, Rulleskøjtebane og boldbane bag Slagelse teater

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan LP 1250 ophæves lokalplan 255, Rulleskøjtebane og boldbane bag Slagelse Teater, tinglyst 5. juli 2005, for den del af området, der er omfattet af lokalplan 1250.

12.2 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan 1099 Udvidelse af Slagelse Teater og VUC i Herrestræde

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 1250 ophæves lokalplan 1099, Udvidelse af Slagelse Teater og VUC i Herrestræde, tinglyst 26. marts 2012, for matr. nr. 36b og 36c, Slagelse Bygrunde.

SERVITUTTER

12.3 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1250 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 24cs, Slagelse Markjorder,

Tinglyst: 21.02.2011

Titel: Deklaration om færdselsret og p-plads mv.

Påtaleberettiget: De til enhver tid ejere af matr. nr. 24cn og 24cs, Slagelse Markjorder.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Ad 12.3

Der skal parallelt med lokalplanudarbejdelsen, udarbejdes ny servitut for færdselsret, herunder privat fællesvej, samt p-pladser mv.

Ad 13.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen.

Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

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

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

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 1250

Lokalplan 1250 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. august 2021. Lokalplan 1250 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 20. december 2021.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1250's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanområdet er beliggende tæt på Slagelse centrum, og i gåafstand fra Slagelse Station. Lokalplanområdet udgør matr. nr. 24cs og del af 24cn, Slagelse Markjorder. Det samlede areal er 11.700 m².

På matr. nr. 24cs, Slagelse Markjorder ligger Slagelse Teater, VUC Klar og HF. Ejendommene ligger som nærmeste nabo til Slagelse Inlinerbane mod vest. Inlinerbane og Slagelse egns teater, samt en undervisningspavillon er beliggende på matr. nr. 24cn.

Øst for lokalplanområdet er den offentlige vejstrækning Herrestræde, hvor der på modsatte side ligger randbebyggelse, primært bestående af boligbyggeri. Mod nord og syd er det primært villabebyggelse.

Ejendommene er gennem årene blevet udbygget. Bl.a. er der i 2003 blevet placeret en pavillon der fortsat er i drift til undervisningsformål. Bygningen er imidlertid meget nedslidt og VUC & HF Klar er blevet bevilliget midler til en modernisering, der dels skal etablere nye undervisningslokaler og indrette en større kantine og multisal i stueplan.

Formål

Denne lokalplan har til formål, at give ejendommen den fornødne byggeret, således at den planlagte modernisering kan iværksættes. Moderniseringen består i en ca. 1.550 m² bygningsudvidelse samt en delvis omlægning af det større ude areal. I tilknytning til byggeriet skal der skabes en forplads/et udeopholdsareal. Desuden sikres det fornødne parkeringsbehov, der anlægges cykel- og affaldsskure. Det er hensigten at hele udearealet skal fremstå som et samlet areal. Bepantning samt fremtidig udeinventar, vil bidrage til dette og desuden sikre, at området fremstår grønt og luftigt.

Indhold

Lokalplanen skal erstatte den gældende Lokalplan 1099. Nærværende lokalplanforslag har en anden afgrænsning end den gældende, da den kun regulerer Slagelse Teater og VUC & HF Klar. De 2 boligbebyggelser er ikke længere omfattet. Derimod er der taget 2 mindre ubebyggede arealer ind mod vest, til brug for parkering.

Lokalplan 1250 omfatter på den baggrund, kun Uddannelses- og kulturinstitutionerne i sin afgrænsning og regulering.

Uddannelsesinstitutionen har i dag kantine i kælderens. Desuden har de undervisningslokaler i den nedslidte pavillon, der skal nedtages. VUC & HF Klar planlægger på den baggrund, at tilbygge med ny stor kantine der også skal fungere som Multisal. Kantine indrettes med dobbelthøjt rum. 1. sal består af et teknikrum, trapperum, disponibelt rum, elevrum, samt tagfladeareal, der også skal fungere som udeopholdsareal. 2. sal indrettes med undervisningslokaler, der bliver større og mere moderne end dem skolen har i dag. Endvidere placeres der toiletter og trapperum.

Projektet planlægges således, at Slagelse Teater evt. kan gøre brug af faciliteterne. Desuden vil teatret på sigt, kunne ændre deres nuværende hovedindgang, således at gæsterne ledes gennem den store planlagte multisal.

Udenfor multisalen indrettes et større åbent udeareal, der også kan agere ankomstareal og opholdsareal for gæster, elever samt personale. Resten af lokalplanområdets udeareal, indrettes med det fornødne antal parkeringsareal, cykelskure, affaldsstation samt mindre opholdsarealer. Hele arealet skal fremstå indbydende, med beplantning samt flere solitære træer. Taghaverne/terrasserne kan beplantes med Sedum, sukkulenter eller lignende egnet beplantning.

Den ældre skolebygning, der i dag anvendes af bl.a. Vestsjællands Teaterkreds forbliver indrettet til teater, foreningsliv mv.

Pavillonbygningen der er indrettet med undervisningslokaler, fjernes og arealet indrettes i stedet med parkeringspladser samt beplantning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Kultur- og uddannelsesinstitutionerne har eksisteret i flere år. Institutionerne indgår i et område, der i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål.

I henhold til retningslinjerne skal udnyttelse af overfladevand så vidt det er muligt indgå som et rekreativt element.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5D5, hvorom gælder:

Plannummer: 1.5D5

Rammenavn: Slagelse Teater

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone



Ny rammeafgrænsning

Bebyggelsesprocent: 50 beregnet ud fra området som helhed
Maks. etageantal og højde: 3

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1B7, hvorom gælder:

Plannummer: 1.5B11

Rammenavn: Holbergsgadekvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben lav område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1,5 og 8,5m

Lokalplan 1250 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.5D5, idet udvidelsen kræver en øgning af bebyggelsesprocenten. Endvidere tilpasses rammeafgrænsningen således rammeafgrænsningen dækker hele matr. nr. 24cs, Slagelse Markjorder.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 56

Bebyggelsesprocenten hæves fra 50 til 100. Endvidere præciseres rammeafgrænsningen til kun at omfatte matr. nr. 24cs, Slagelse Markjorder.

Etageboligbebyggelsen forbliver i ramme 1.5.B11.

Der er gennemført en idéfase fra den 1. marts 2021 til den 15. marts 2021. Kommunen modtog i alt 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Modtaget bemærkninger har bevirket, at bl.a. parkering indenfor lokalplanområdet er blevet særlig vurderet. Det har fået den konsekvens at lokalplanområdet udvides en anelse mod vest. Endvidere har rådgiverne på projektet set på indretning af udeareal en ekstra gang. Flere af

indsigelseerne vedrører elementer udenfor lokalplanområdet og/eller forhold som ikke reguleres af planloven. Bemærkningerne er sendt videre til kommunens relevante afdelinger samt til bygherre på projektet. Endelig er Museum Vestsjællands udtalelse indsat i lokalplanforslaget.

Kommuneplantillægget er at finde på side 37.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan 1099 er gældende for skole og teaterinstitutionen samt etagebebyggelse på hjørnet af Herrestræde og Oehlenschlägersgade. Eksisterende lokalplan aflyses ved endelig vedtagelse af Lokalplan 1250. En mindre del af lokalplanområdet mod vest er omfattet af 255, denne del aflyses ligeledes ved lokalplanens endelige vedtagelse.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Bygningsmyndigheden

Terrænregulering på +/- 0,50 m skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Forsyning

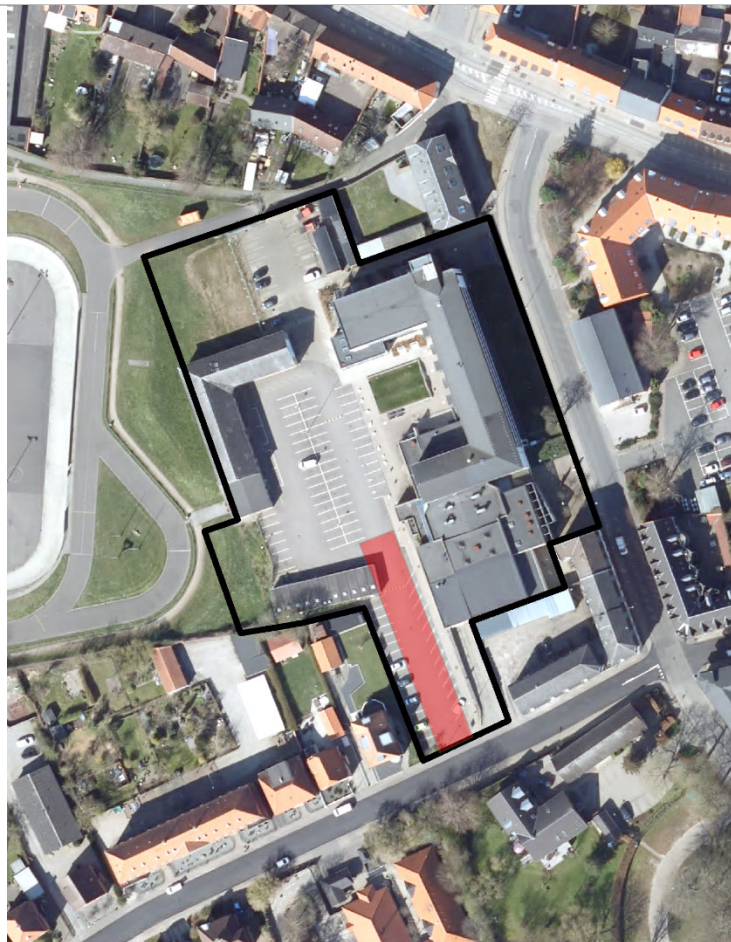
I området er der udlagt naturgas. Der er dog ingen pligt til tilslutning og lokalplanområdet er derfor under individuel varmforsyning.

Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes renovationsregulativer for henholdsvis Erhvervs affald og husholdningsaffald.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan. Lokalplanområdet er spildevandskloakeret, hvilket betyder at regnvand skal håndteres indenfor egne matrikler.



Ved omlægning af udearealer, ændres adgangsvejen for matr. nr. 24cn og 24cs, Slagelse Markjorder, idet vejstrækningen forkortes.

Vejmyndigheden

Vej- og parkeringsprojekter skal planlægges og disponeres efter en samlet plan der skal godkendes af Vejmyndigheden.

Med det nye projekt ændres vejudlægget på den private fællesvej idet udlægget forkortes.

EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende bebyggelse

Arealet er i dag bebygget mod Herrestræde med Slagelse Teater og VUC & HF Klar bygninger. Hovedindgang til teatret er fra Herrestræde. Hovedindgang til VUC & HF Klar ligger mod vest, via en stikvej fra Oehlschlægersgade. Umiddelbart udenfor området mod vest ligger Slagelse Inlinerbane. Boligbebyggelse findes nord for VUC & HF Klar og sydøst for teatret på Herrestræde

og rundt om hjørnet langs Oehlenschlägersgade. Vest for VUC & HF Klar og indenfor lokalplanområdet ligger egnsteatret samt en midlertidig pavillon fra 1970. Pavillonen skal fjernes i forbindelse med den nye tilbygning.

Trafikale forhold

Slagelse Teater og VUC & HF Klar ligger centralt i Slagelse by. Der er anlagt 107 parkeringspladser, der er tilgængelige via en stikvej fra Oehlenschlägersgade.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger i gåafstand til togstationen og busterminalen i Slagelse.

Skoler og institutioner

VUC & HF Klar ligger indenfor Lokalplanområdet. Udenfor ligger en daginstitution som nabo til lokalplanområdet.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet har ikke nogen markante landskabelige træk. Dog ligger Slagelse Inlinerbane ca. 2 meter under terræn. Banen fremstår grøn og har flere stier, buske og træbeplantninger. Fra banen fremstår lokalplanområdet som hævet på et plateau. Arealet indenfor lokalplanområdet er parkeringsareal, men med indrettede udeopholdsareal, solitære træer og græsflader.

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. 24cs, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 21.02.2011

Titel: Deklaration om færdselsret og p-plads mv.

Påtaleberettiget: De til enhver tid ejere af matr. nr. 24 cs og matr. nr. 24 cn, Slagelse Markjorder

Matr.nr. 24cn, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 21.02.2011

Titel: Deklaration om færdselsret og p-plads mv.

Påtaleberettiget: De til enhver tid ejere af matr. nr. 24 cs og matr. nr. 24 cn, Slagelse Markjorder

Servitutten vedr. den private fællesvej samt p-arealer der er tinglyst på begge matrikler afløses af ny tinglyst servitut der beskriver ændring af vejudlæg.

Der udarbejdes en ny servitut der sikrer, at der ikke kan reduceres i antallet af parkeringspladser, herunder, at der minimum skal være 107 p-pladser til betjening af lokalplanområdet.

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 (Ledningsejerregistret) 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, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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

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

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

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.

Fredning og bevaring

Lokalplanområdet består af overvejende nyere byggeri. Bygningen der huser Vestsjællands Teaterkreds, beliggende i lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning, er eneste ældre bygning. Oprindeligt opført i 1927 som gymnastiksal for det gamle Slagelse Gymnasium.

Bygningen fremstår intakt og tidstypisk, og bør søges bevaret. I og med, at gymnastiksalen er eneste bygning der er tilbage fra den oprindelige skoleinstitution vurderer kommunen ikke bygningen som bevaringsværdig.

STØJFORHOLD

Støj

I henhold til planlovens § 15 a, stk. 1 skal lokalplanområdet overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafik- og jernbanestøj for uddannelsesinstitutionerne og teatret samt de tilhørende udendørs opholdsarealer. I relation til en ibrugtagning af nybyggeriet, skal dette dokumenteres ved en støjberegning, at værdierne kan overholdes.

Støj fra jernbane og offentlige veje

Området omfattet af lokalplanen udsættes for trafikstøj fra de lokale veje, Herrestræde samt Oehlenschlägersgade. Endvidere er området beliggende ca. 400 meter fra Slagelse Station, herunder Banedanmarks jernbanestrækning.

Umiddelbart bør der ikke være udfordringer med, at overholde de vejledende grænseværdier. Den planlagte udvidelse, herunder undervisningslokalerne, orienteres så støjfølsomme facader

vender væk fra de lokale veje. Endvidere centrerer nybyggeriet i midten af lokalplanområdet. Dvs. længst væk fra naboer og de offentlige veje. Udeopholdsarealerne ligger i direkte tilknytning til det nye byggeri, således det samtidig udgør et hensyn til den omkringliggende beboelse.

Hvis en støjberegning påviser et forhøjet støjniveau, kan der anvendes vinduesløsninger, som har bedre lydisolering end normalt. Endvidere vil der indenfor lokalplanområdet skulle etableres afværgeforanstaltninger.

Det bemærkes, at byggeriet desuden skal overholde Bygningsreglementets krav til indendørs støj med lukkede vinduer. Bygningsreglementet stiller krav til undervisningslokaler.

Andre støjende aktiviteter

Lokalplanområdet omfatter uddannelsesinstitution og teater. Der er derfor en lind strøm af gæster, elever og ansatte der siver til og fra lokalplanområdet fra kl. ca. 8.00 til ca. 24.00.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil medføre nye væsentlige påvirkninger af de tilgrænsende boligområder i form af støj, da der er tale om planlægning inden for et eksisterende offentligt område, herunder teater og uddannelsesinstitution. Lokalplanen åbner ikke mulighed for nye støjende aktiviteter.

Lokalplanrådets anvendelse til skoleundervisning og dertil relateret ophold vurderes ikke at være særligt følsom for støj fra omgivelserne, da den primært vil foregå indendørs.

Dog skal det ligeledes dokumenteres, at den vejledende grænseværdi for støj fra støjende aktiviteter overholdes således, at det nye byggeri ikke er til gene for andre, hverken indenfor eller udenfor lokalplanområdet.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Fælles kloakering. Ejendommen er ikke i dag med i spildevandsplanen, men en anbefaling (ikke et krav) er, at ejendommen forberedes for en separatkloakering.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet.

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. Afhentning skal ske inde på ejendommen, således de omkringlæggende veje ikke belastes.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN



DK set fra luften, 1939-1939. Det nyligt ombyggede gymnasium på Herrestræde 11

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 udtalelse om kulturhistoriske interesser til planlægning af en udvidelse af HF og VUC Klar, Slagelse i henhold til museumsloven §23 ses herunder.

Nyere tids interesser:

HF og VUC Klar i Herrestræde 11 og Vestsjællands Teaterkreds i Herrestræde 9.

Herrestræde udgør den vestlige kant af Slagelse by på original 1 kort fra 1867. Vest for gaden ligger købstadens jorder. På Matrikel 24 opførtes 1867 en fattiggård/forsørgeshjem til afløsning for den ældre fattiggård ved Schweizerpladsen.

I 1927 rykkede Slagelse Gymnasium ind i bygningerne, der blev ombygget og samtidig opførtes en gymnastiksal med omklædningsrum. I 1968 blev HF etableret på gymnasiet, men kort efter, i 1977, flyttede gymnasiet i nye bygninger, mens HF blev på adressen. En pavillon til faglokaler blev opført i 1970. Efter 1977 blev den ombyggede fattiggård/gymnasiebygning forhus nedrevet og eksisterende forhus påført.

Vestsjællands Teaterkreds har haft til huse i bygningen siden 1978. På weblageret findes en oversigt over byggeri på adressen opført ca. 1923 og nedrevet i 1969.

Bebyggelsen HF Klar/VUC og Vestsjællandsk Teaterkreds fremstår mod gaden som en sammenhængende bygning i funktionalistisk udtryk, dog er HF-bygningen pudset, mens teateret har gulstensmur og et foranliggende jerngitter.

Rulleskøjtebanen, der i gymnasietiden var et sportsanlæg med græs, var oprindeligt mark på Slagelse købstads jorder.

Bevaringsinteresser:

Selvom baghuset, der opførtes som gymnastiksal mm, i dag fremstår uden arkitektonisk forbindelse til resten af bebyggelsen, bør den bevares. Den klassiske skolestil – længebygninger i blank mur med sadeltag, dekoration her i form af tandsnitgesims og søjlemarkeringer mellem vinduer, er tidstypisk og stammer fra det første gymnasium der eksisterede i byen.

Pavillonen fra 1970 er også tidstypisk, men er med sine ringere materialer svær at bevare. Museum Vestsjælland vil gerne foretage en fotodokumentation inden nedrivning.

Arkæologi/jordfund:

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

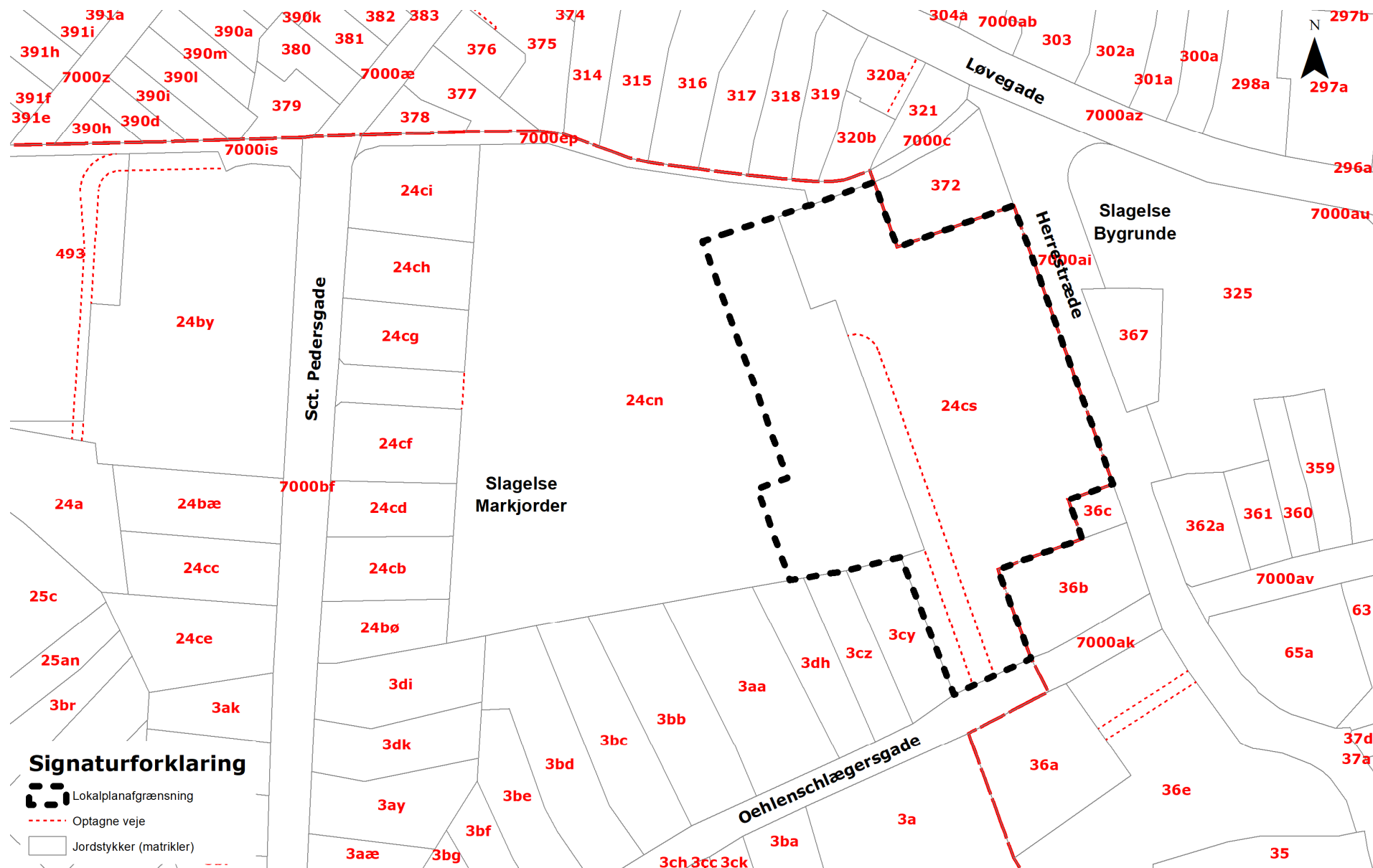
Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

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

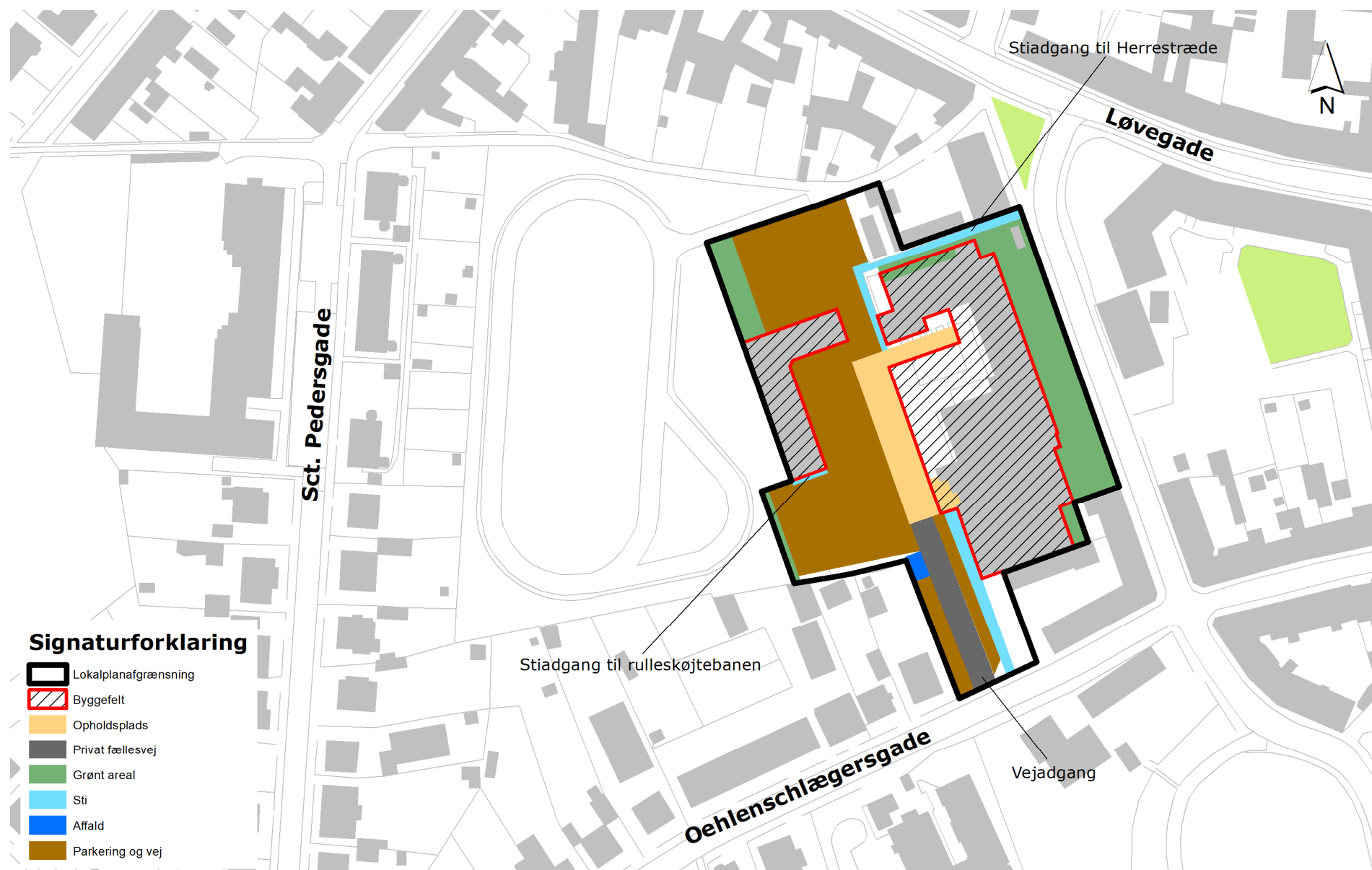
Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

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

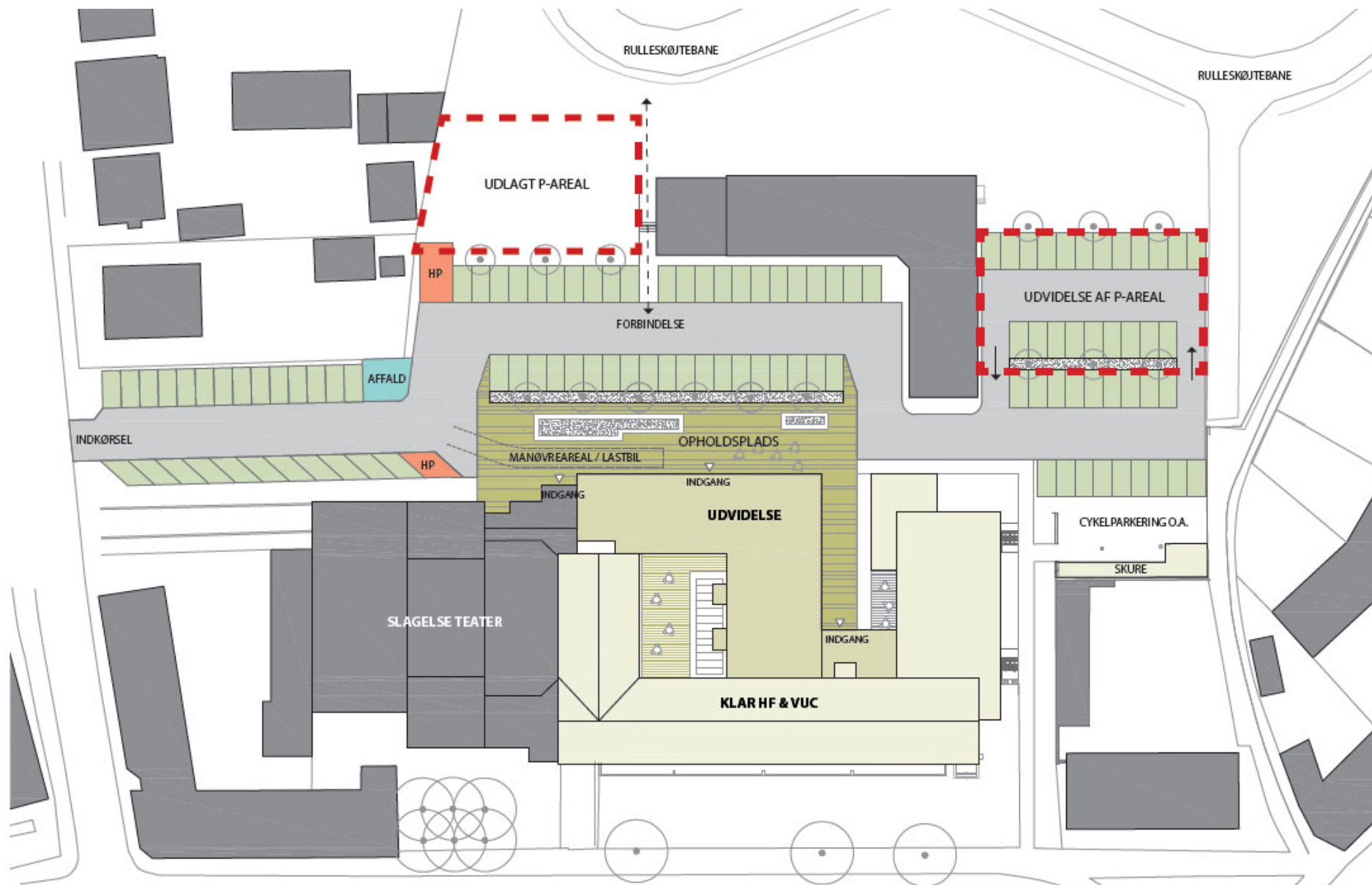
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: BEPLANTNING

Hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og store buske			
Dansk navn	Lat insk navn	Dansk navn	Lat insk navn
Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>	Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>
Alm. Hyld	<i>Sambucus nigra</i>	Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>
Alm. Hæg	<i>Prunus padus</i>	Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>
Alm. Røn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Seljepil	<i>Salix caprea</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>	Skovabild	<i>Malus sylvestris</i>
Benved	<i>Euonymus europaeus</i>	Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Bævreasp	<i>Populus tremula</i>	Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>	Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Dunbirk	<i>Betula pubescens</i>	Spidsløn	<i>Acer platanoides</i>
Dunet gedeblad	<i>Lonicera xylosteum</i>	Stilkeg	<i>Quercus robur</i>
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>	Storbladet lind	<i>Tilia platyphyllos</i>
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>	Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>	Vortebirk	<i>Betula pendula</i>
Gråpil	<i>Salix cinerea</i>	Vrietorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>	Æblerose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Hunderose	<i>Rosa canina</i>	Naur	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Koralhvidtjørn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>	Øret pil	<i>Salix aurita</i>

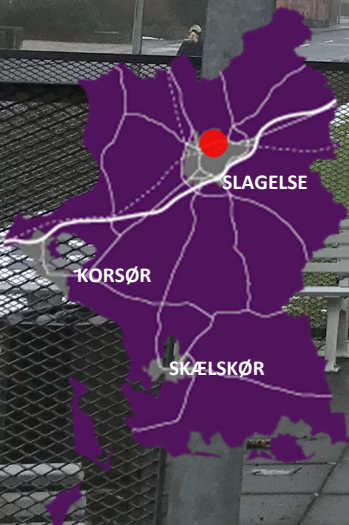
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 56

KOMMUNEPLAN 2017

UDBYGNING AF VUC & HF KLAR,
HERRESTRÆDE 11, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2021



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 56

OFFENTLIG HØRING

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

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i kommuneplantillægget:

- Der er indsat vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller udpegningsgrundlaget for det nært liggende Natura 2000-område.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 24cs og 24cn, Slagelse Markjorder, beliggende i/på adressen Herrestræde 9 og 11 og Oehlenschlægersgade 6A og 6B.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at hæve bebyggelsesprocenten for ejendommene Herrestræde 9 og 11 fra de nuværende 50 % og op til 100 %. Endelig indgår der en mindre justering og præcisering af rammeafgrænsningen således rammen tilpasses matr. nr. 24cs, Slagelse Markjorder hvor Herrestræde 9 og 11 samt deres adgangsvej.

Den ny udvidelse opføres i 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 12 meter, eksklusiv ventilationsanlæg, skorstene, solcelleanlæg o.l.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 1. marts 2021 til den 15. marts 2021. Kommunen modtog idéer, forslag eller øvrige kommentarer fra 6 borgere/myndigheder/institution.

Idéerne og kommentarerne har følgende indhold:

- Udtalelse om kulturhistoriske interesser, fra Vestsjællands Museum,
- Byggefeltets benyttelse og kan det evt. placeres hvor der i dag er cykelskur og containerplads,
- Eventuel fælles benyttelse teater og skole imellem, samt anvendelse af rum,
- Parkeringspladser,
- Manglende toiletter,
- Teatret ønsker også, at kunne benytte køkken, endvidere er der fokus på balkon, teknik-rum, kontor, billetsalg, foyer og mellemgang,
- Gener i byggeperioder,
- Trafikdæmpning og forbud mod parkering på Oehlenschlægersgade fungerer ikke,
- Trafikgener pga. stor belastning i området, boliger, teater, skoler, daginstitution, inli-nerbane mv.,

- Container bør fjernes og redningsvej til Inlinerbanen skal renoveres,
- At nybyggeri ikke får udvendige flugtvejstrapper, da dette genererer støj for de omkringboende,
- Fastholdelse af rulleskøjtebane.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

De modtagne bemærkninger har bevirket, at bl.a. parkering indenfor lokalplanområdet er blevet særlig vurderet. Det har fået den konsekvens at lokalplanområdet udvides en anelse mod vest. Endvidere har rådgiverne på projektet set på indretning af udeareal en ekstra gang. Flere af indsigelserne vedrører elementer udenfor lokalplanområdet og/eller er forhold som ikke reguleres af planloven. Bemærkningerne er sendt videre til kommunens relevante afdelinger samt til bygherre på projektet. Endelig er Museum Vestsjællands udtalelse indsat i lokalplanen.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.5D5.

For 1.5D5 gælder:

Plannummer: 1.5D5

Rammenavn: Slagelse Teater

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

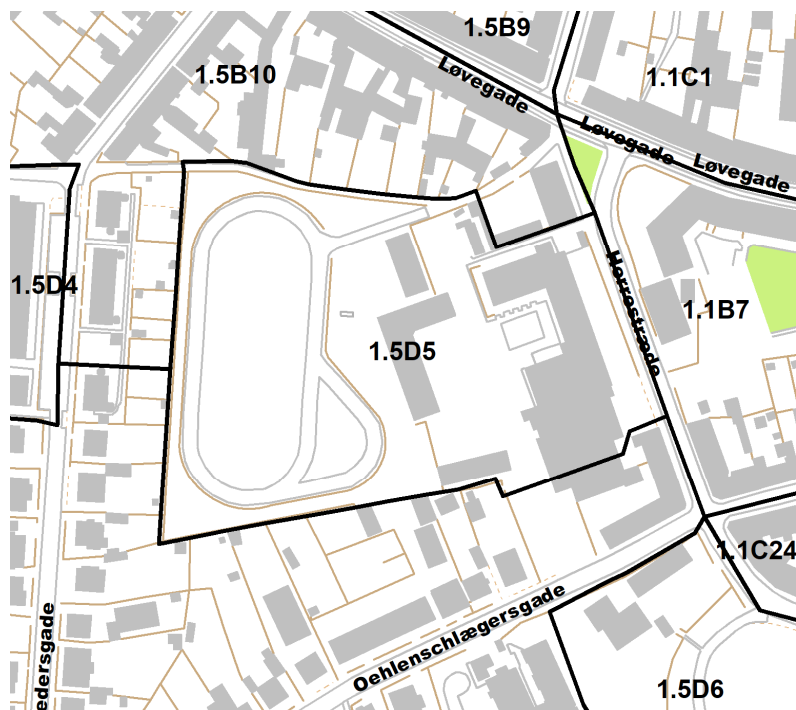
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

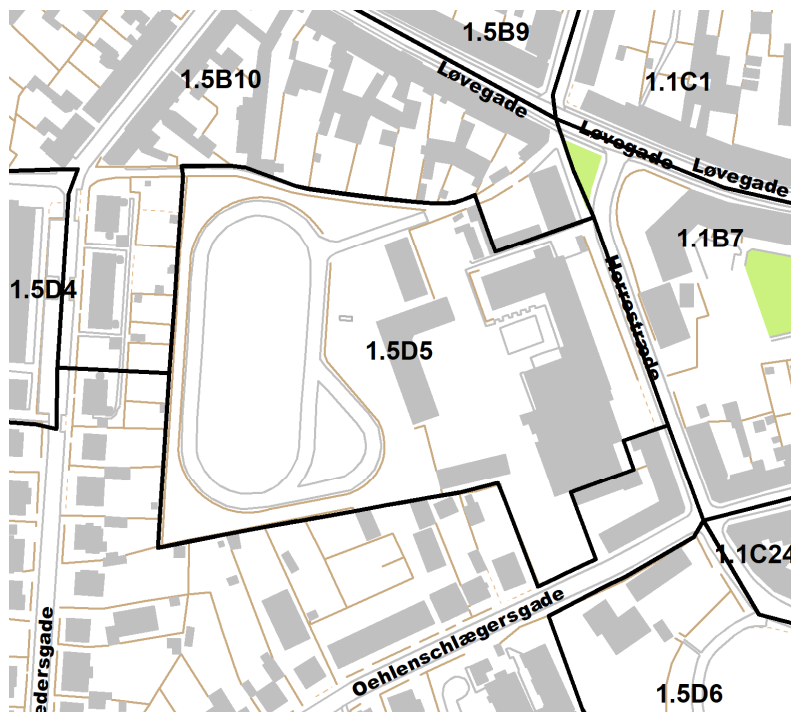
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3





NYE RAMMEBESTEMMELSER

Eksisterende kommuneplanramme ændres i sin afgrænsning og indhold og skal sikre, at Herrestræde 9 og 11 kan øge deres bebyggelsesprocent.

For 1.5D5 gælder:

Plannummer: 1.5D5
Rammenavn: Slagelse Teater
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 100
Maks. etageantal og højde: 3

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Slagelse Kommunes Miljøafdeling har foretaget følgende vurderinger:

Natura2000 vurdering

I henhold til habitatbekendtgørelsen må kommunen ikke vedtage planer eller projekter der væsentligt kan påvirke Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.

Nærmeste Natura2000 område er område nr. 93, Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen og ligger omkring 11,5 km væk fra projektområdet.

På grund af afstanden vurderer Slagelse Kommune, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter kan påvirke natura2000 områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

Bilag IV vurdering

I henhold til habitatbekendtgørelsen, må kommunen ikke vedtage planer eller projekter der kan beskadige eller ødelægge bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

På baggrund af SeNatur flagermusundersøgelse, hvor det fremgår, at der er registreret 5 arter af flagermus, kan det ikke udelukkes at flagermus fouragerer over området på nuværende tidspunkt. Kommunen vurderer umiddelbart, at området ikke er egnet som yngle- eller rasteområde for flagermus, da området ikke indeholder træer med hulheder/sprækker og bygningerne er i en generel god stand.

Slagelse Kommune vurderer at området ikke er egnet som yngle- eller rasteområde for andre bilag IV-arter.

Dermed er den samlede vurdering, at den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter ikke ændres.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 56

Kommuneplantillæg nr. 56 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 20. december 2021.