

LOKALPLAN NR. 1273 FORSLAG

UNGDOMSBOLIGER VED NYTORV 13
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

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

Bebyggelsens facader skal beklædes med trælameller og begrønnes med klatreplanter.

Området vejbetjenes via nabomatrikel fra Rådhuspladsen.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 30. september 2022 til den 28. oktober 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 28. oktober 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING.....	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	14
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	15
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1273.....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	18
BILAG 1: MATRIKELKORT	29
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	30
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN, STUEPLAN	31
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN, TAGPLAN.....	32
BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING.....	33

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

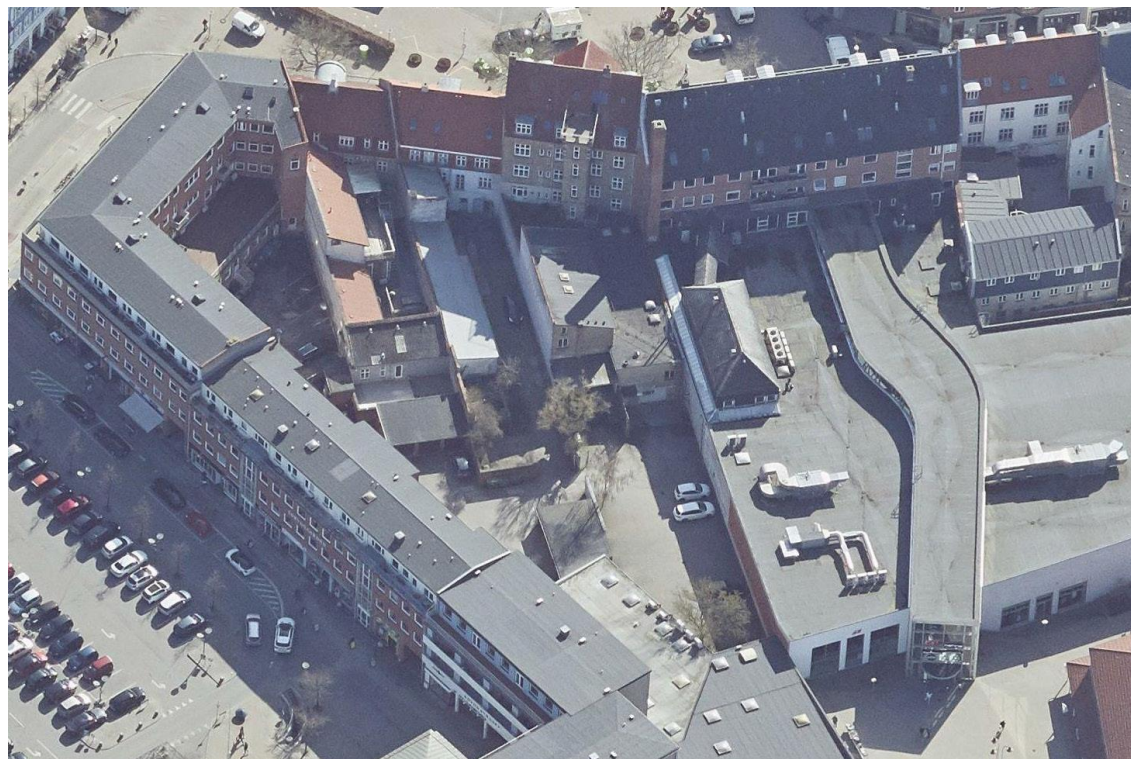
Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

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

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Bygrunde

Del af 218a

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 3.1

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

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

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

Ad 5.3

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

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af ungdomsboliger. Ungdomsboligerne må maks. have et nettoareal på 45 m². Der kan dog etableres op til 3 boliger med et nettoareal på maks. 70 m².

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

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

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER**5.3 Stier**

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

Ad 5.4

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

Ad 5.5

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

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

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

Ad 5.8

Med bestemmelsen planlægges et befæstet gårdrum med mulighed for variation i belægningstypen. Areal til cykelparkering og affald skal etableres som en integreret del af friarealet. Med "belægningssten" menes chaussésten, herregårdssten, klinker el.lign. Der må ikke anvendes fliser.

PARKERING
5.4 Parkering, ungdomsboliger

Parkeringen skal overholde følgende norm for parkeringspladser:

- 0,7 P-pladser pr. ungdomsbolig.

5.5 Parkering, ejerlejligheder

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

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

5.6 Cykelparkering

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

5.7 Handicapforhold

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

BEFÆSTELSE
5.8 Befæstelse, friareal

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

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

Ad 5.9

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

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

5.9 Befæstelse, parkeringsarealer

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

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

6.4 Antenner

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

6.5 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

Ad 7.1

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

Ad 7.3

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

Ad 8.1

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



Grøn jord



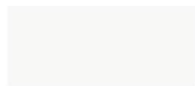
Lys grøn jord



Kromoxydgrøn



Varm grå



Kridt

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m² må opføres uden for byggefeltene.

OMFANG
7.3 Etager

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

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

Der skal etableres en tagterrasse som vist på kortbilag 2.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER
8.1 Facader, byggefelt 1

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

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

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

Ad 8.2


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

Ad 8.3 og 8.4


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

Ad 8.6

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

8.2 Facader, byggefelt 2

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

8.3 Værn og afskærmning

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

8.4 Brandtrapper

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

8.5 Facader, mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m² skal udføres med trælameller tilsvarende boligbebyggelsens facader.

8.6 Mindre bygningsdele

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

8.7 Tekniske anlæg

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

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

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes facader.

TAGE

8.8 Tagform, boligbebyggelse

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

8.9 Taghældning, sekundære bygninger

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

8.10 Tagmaterialer, sekundære bygninger og overdækninger

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

8.11 Tagterrasse

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

8.12 Solceller

Der må gerne opsættes solceller ovenpå bebyggelse i 4 etager. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau. Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer.

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

Ad 8.10

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

SKILTE

8.13 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning

De ubebyggede arealer skal fremstå frodige.

Lamelhegn skal begrønnes med klatreplanter/slyngplanter.

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

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

Ad 9.1



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

Ad 9.2

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

BEPLANTNING (BEVARING)

9.2 Bevaring af beplantning

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

Ad 9.5

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

HEGN
9.3 Hegn

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

9.4 Afskærmning, parkering

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

TERRÆNREGULERING
9.5 Terrænregulering

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

9.6 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER
9.7 Friareal

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

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

Tagterrassen skal indrettes som fælles friareal for hele bebyggelsen.

9.8 Oplag forbudt

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

Ad 9.9

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.11

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

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.9 Renovation**

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

Renovation skal placeres som vist på kortbilag 2.

9.10 Lyskilder

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

9.11 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandskloak.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

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

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

10.4 Regnvand

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

10.5 Friareal

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

10.6 Tagterrasse

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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. 1157 af 1. juli 2020).

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

Ad 12.1

I indsigelsesperioden 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. 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.

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 30. september 2022 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 30. september 2023.

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. 1157 af 1. juli 2020).

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1273

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

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1273's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

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



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



Der planlægges en fælles tagterrasse.

Formål

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

Indhold

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

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

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

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

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

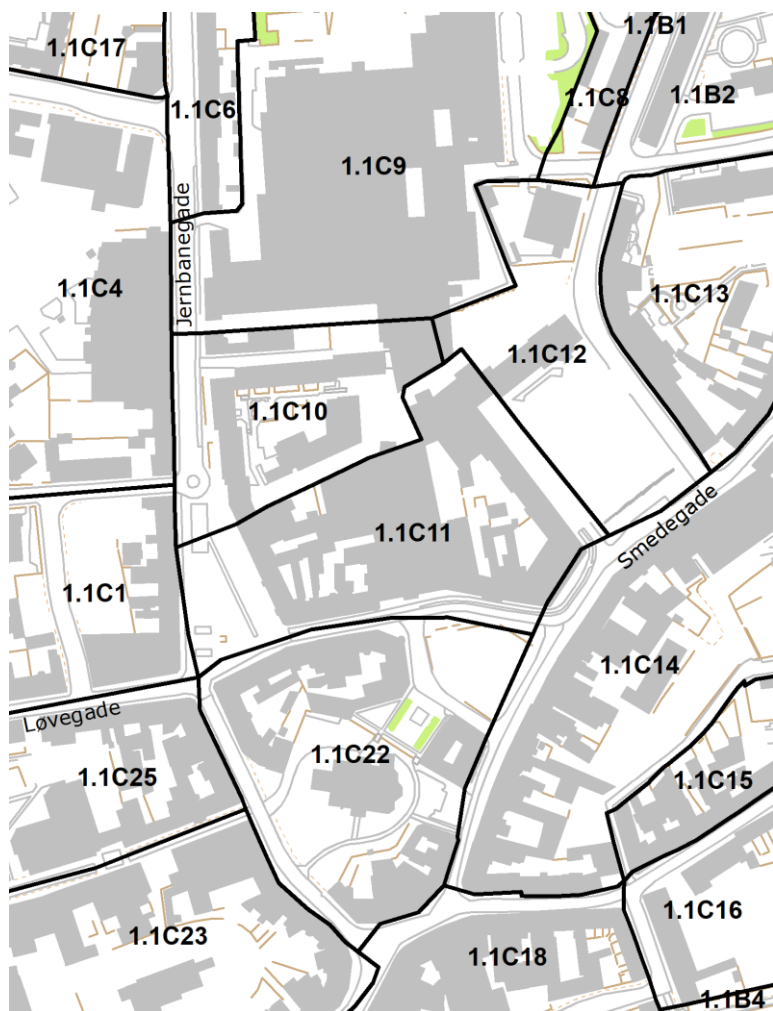
1.1.3 Byfortætning skal hovedsageligt finde sted inden for de stationsnære områder med god kollektiv trafikbetjening eller i områder, hvor fortætning vil bidrage positivt til en variation af boligmassen. Der skal ved byfortætning foretages en vurdering af, hvorledes parkeringsforhold kan bære den øgede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

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

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

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

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



Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1C11, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1C11

Rammenavn: Nyport m.v.

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bymidte

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 185% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal: 3,5

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 8.150 m². Der kan ikke tillades opført anden bebyggelse end forhuse. Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 8.150 m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 50 m², udvalgsvarer 1.077 m².

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

Lokalplan/byplanvedtægt

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

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

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

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

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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



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

Eksisterende bebyggelse

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

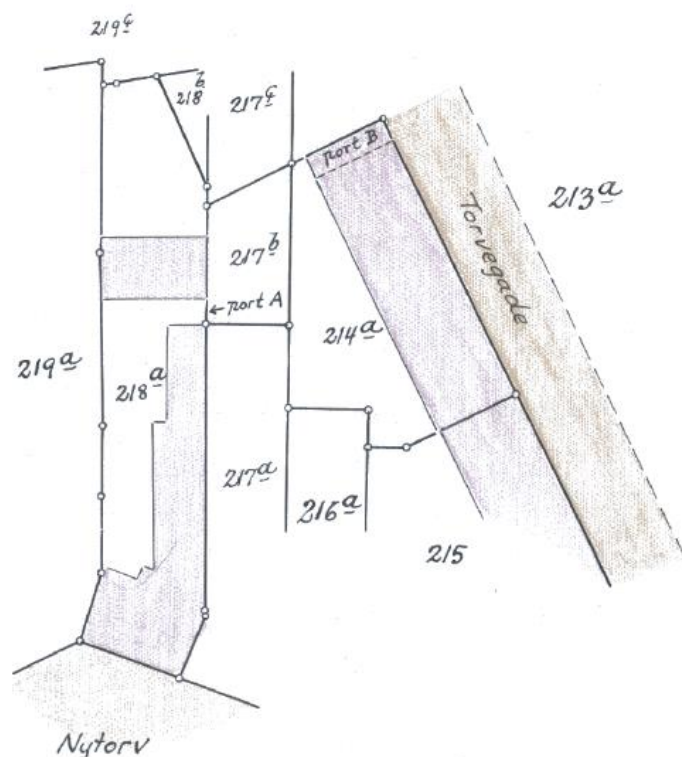
En del af den eksisterende bebyggelse på matriklen ligger inden for lokalplanområdet og planlægges nedrevet og omdannet til to ungdomsboliger. Den resterende del af lokalplanområdet er ubebygget.

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

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

Trafikale forhold

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



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

Kollektiv trafikbetjening

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

Skoler og institutioner

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

Nærmeste daginstitution ligger 0,5 km fra lokalplanområdet.

Landskabelige og rekreative forhold

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

Servitutter

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

Matr.nr. 214a og 218a, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 30. oktober 1956

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

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

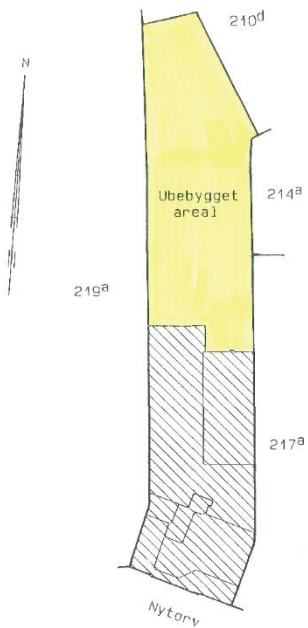
Med servitutten fra 1956 er tinglyst en færdselsret til matr. nr. 218a over matr. nr. 214a, Slagelse bygrunde. Færdselsretten gælder både kørende og gående.

Matr.nr. 218a, Slagelse bygrunde

Tinglyst: 13. juli 1988

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

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



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

Matr.nr. 218a, Slagelse bygrunde

Tinglyst: 7. januar 1999

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

Påtaleberettiget: Indehaveren af byggeretten

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

Matr.nr. 218a, Slagelse bygrunde

Tinglyst: 19. januar 1999

Titel: Vedtægter for ejerforening

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

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

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

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

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

Grundvand

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

STØJFORHOLD

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

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet skal tilkobles det separatkloakerede kloaknet.

Regnvandshåndtering

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

Vandforsyning

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet ligger i et område udlagt til fjernvarme.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

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

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

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

Nyere tids interesser:

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

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

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

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

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1273

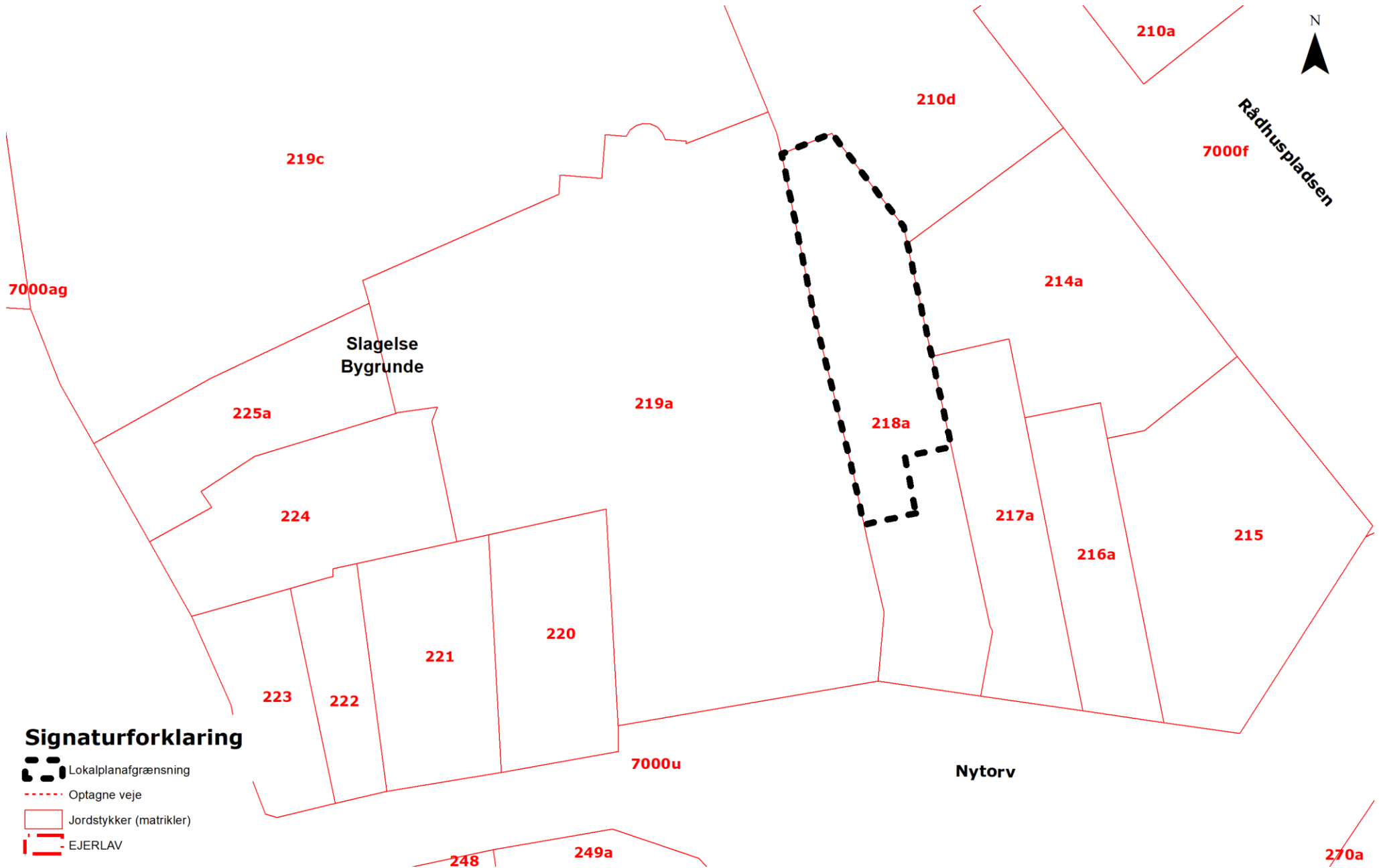
Lokalplan 1273 giver mulighed for etablering af ca. 25 mindre boliger som ungdomsboliger centralt i Slagelse. Lokalplanområdet ligger helt centralt i Slagelse bymidte mellem Nytorv og Rådhuspladsen. Der planlægges opført et sidehus inspireret af den eksisterende bygningsstruktur i Slagelse. Lokalplanområdet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

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

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

Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke at være væsentlig.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

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

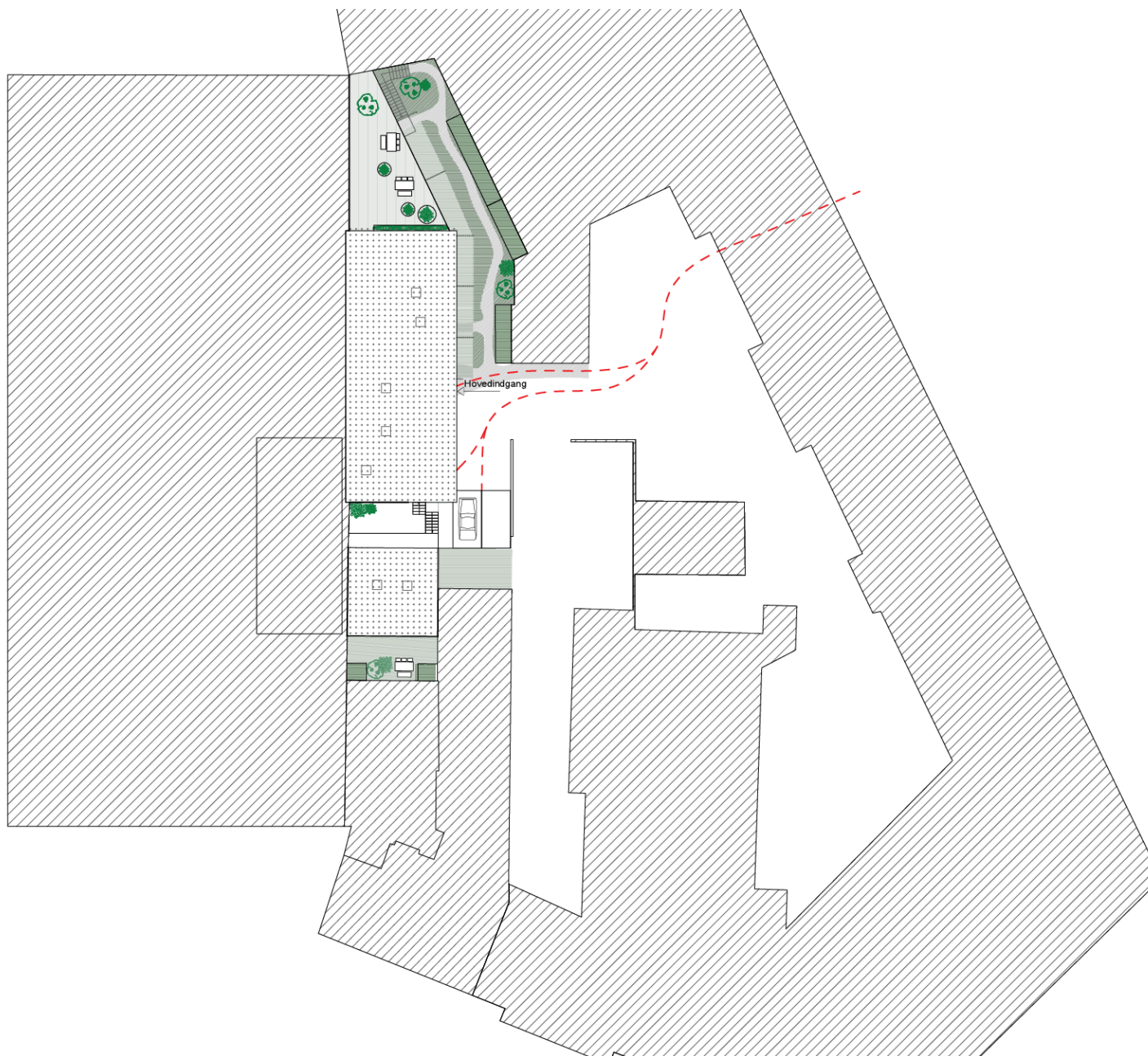
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Stiprincip
-  Parkering
-  Tagterrasse
-  Cykelparkering
-  Bevaringsværdigt træ
-  Affald
-  Friareal
-  Gårdhave
-  Eksisterende bygning

BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN, TAGPLAN





BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1273

UNGDOMSBOLIGER VED NYTORV 13
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1273 giver mulighed for en ny ungdomsboligbebyggelse centralt i Slagelse med ca. 25 små boliger. Bebyggelsen planlægges i 4 etager. En del af den 4. etage planlægges anvendt til tagterrasse.

Bebyggelsens facader skal beklædes med trælameller og begrønnes med klatreplanter.

Området vejbetjenes via nabomatrikel fra Rådhuspladsen.

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1273 giver mulighed for en ny ungdomsboligbebyggelse centralt i Slagelse med ca. 25 små boliger. Bebyggelsen planlægges i 4 etager. En del af den 4. etage planlægges anvendt til tagterrasse.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE RELEVANT	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 giver mulighed for etablering af ca. 25 mindre boliger som ungdomsboliger centralt i Slagelse.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanramme 1.1C11, der giver mulighed for bebyggelse i op til 3½ etage og en bebyggelsesprocent på 185. Der planlægges en bebyggelse i op til 4 etager med en bebyggelsesprocent på 173. Lokalplanområdet er omfattet af to lokalplaner: Lokalplan 160 og 1093. Lokalplanerne har primært til formål at sikre bymidtens arkitektoniske udtryk. Med lokalplanen planlægges et sidehus, som er mindre synligt fra offentlige veje og pladser. Lokalplanen vurderes ikke at være i strid med gældende lokalplaner.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Lokalplanen giver mulighed for ca. 25 centralt placerede, mindre ungdomsboliger. Med områdets centrale beliggenhed forventes et mindre behov for bilejerskab.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Området er omfattet af områdeklassificering i forhold til jordforurening.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.		X		Lokalplanområdet ligger helt centralt i Slagelse bymidte mellem Nytorv og Rådhuspladsen. Der planlægges opført et sidehus, inspireret af den eksisterende bygningsstruktur i Slagelse.
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.		X		Lokalplanområdet ligger omkranset af bevaringsværdig randbebyggelse mod Rådhuspladsen og Nytorv. Det planlagte sidehus vurderes ikke at påvirke den nærliggende bevaringsværdige bebyggelse.
Bevaringsværdige sammenhænge.		X		Det planlagte sidehus indordner sig den historiske bygningsstruktur i bymidten.
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		<p>Museum Vestsjællands kontrol viser, at lokalplanområdet ligger inden for kulturarvsarealet for det middelalderlige Slagelse. Der er ikke kendte arkæologiske forundersøgelser eller registreringer på præcis dette areal, men i de nærmeste omgivelser er registreret fund af huse og kulturlag fra Slagelse middelalderlige bebyggelse. Der kan under hele eller dele af arealet være bevaret væsentlig arkæologisk information fra Slagelses ældste bebyggelse og tiden derefter.</p> <p>Nyere tids interesser: Der ønskes opført bebyggelse i baggården til Nytorv 13, der ifølge BBR er opført i 1922. Huset kaldes Fyrtaarnet, da det ved opførelsen var højere end naboejendommene – lokalhistoriske udgivelser omtaler dem som Fyrtaarnet og Bivognen. Navnet ses på bygningen. Bygningen er vurderet til SAVE 2. Det er vigtigt at bagbebyggelsen ikke bliver højere end forhuset. Adgang til baghuset sker via nabogrunden og Rådhuspladsen med nyere bebyggelse. Der findes et par markante træer i gården, som bør indgå i den tiltrængte begrønning af gården.</p>
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Lokalplanområdet anvendes i dag til parkeringsplads. Med lokalplanen planlægges en ungdomsboligbebyggelse med fælles friarealer heriblandt en tagterrasse.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet ligger centralt i Slagelse bymidte.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanområdet ligger ca. 1 km fra Slagelse Station. Der er busforbindelse fra Rådhuspladsen.
Opholdsarealer.		X		Der planlægges fælles opholdsarealer for den nye bebyggelse heriblandt en tagterrasse.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Den planlagte bebyggelse vurderes at bidrage til øget tryghed i baggårdsmiljøet mellem Rådhuspladsen og Ny-torv.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Lokalplanområdet ligger centralt i Slagelse i gåafstand fra Lystanlægget og Slagelse Stadion.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Der kan i anlægsfasen forekomme gener for naboer.
Trafiksikkerhed.		X		Lokalplanen vurderes ikke at påvirke trafiksikkerheden væsentligt. Adgang til bebyggelsen sker fra Rådhuspladsen.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		Bebyggelsen planlægges som et nyt sidehus i et baggårdsmiljø, hvor mængden af dagslys vil være begrænset. Den planlagte tagterrasse vil give beboerne mulighed for ophold i et solbeskinnede udemiljø.
Grønne områder, skovrejsning	X			
Husdyrbrug: lugtgener	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Der kan forekomme støvgener i forbindelse med anlægsfasen.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		Mikroklimaet vil blive påvirket i ikke væsentlig grad.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		Nybyggeri bidrager til den globale opvarmning.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.	X			
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Overfladevand skal ledes til kloak.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Området er i dag fuldt asfalteret. Med den planlagte bebyggelse og friarealer vil en større andel af overfladevand fordampe fra området og dermed mindske andelen der føres til kloak.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Spildevand skal ledes til kloak.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Den planlagte boligbebyggelse vil ikke påvirke recipienten væsentligt.
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	X			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Da området er beliggende centralt i Slagelse, er det omfattet af områdeklassificering med krav om analyser.
Flytning af jord.		X		Der kan forekomme flytning af jord i ikke væsentlig grad i forbindelse med anlægsfasen.
Deponering af jord.		X		Der kan forekomme deponering af jord i ikke væsentlig grad i forbindelse med anlægsfasen.
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		Lokalplanområdet er beliggende i en baggård. Den planlagte bebyggelse vil derfor ikke være særlig synlig i bybillede. Den planlagte bebyggelse vurderes at bidrage positivt visuelt.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
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			Efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, skal der før der træffes afgørelse i medfør af de bestemmelser, der er nævnt i § 5, foretages en vurdering af, om planen i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Området ligger omkring 11 km væk fra det nærmeste Natura 2000 område, område nr. 163 Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen. Grundet afstanden til Natura2000 området samt at der ikke er hydraulisk kontakt, vurderes planen ikke at påvirke udpegningsgrundlaget negativt. Selve planen vil ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter, påvirke natura 2000 området væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			Der er ikke registreret bilag IV arter i området. Slagelse Kommune har besigtiget arealet og vurderer at der inden for området ikke findes egnede yngle- og rastesteder for bilag IV arterne. Det vurderes derfor, at lokalplanen i sig selv eller i forbindelse med andre projekter ikke vil påvirke bilag IV arternes yngle- og rastesteder negativt.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1273

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

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

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

Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke at være væsentlig.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1273, Ungdomsboliger ved Nytorv 13, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny ungdomsboligbebyggelse i op til 4 etager centralt i Slagelse.		
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 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X

4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		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? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
<p>Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1273, Ungdomsboliger ved Nytorv 13, Slagelse og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.</p>		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

7. juni 2022, Byplanlægger Kristine Grue Understrup