

# LOKALPLAN NR. 1277

UNGDOMSBOLIGER PÅ LØVEGADE 53  
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2023



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre etagebyggeri i form af ungdomsboliger på Løvegade 53 i Slagelse.

Bebyggelsen udformes som et forhus i maks. 3 etager med udnyttelig tagetage og et baghus i maks. 2 etager med udnyttelig tagetage.

Der etableres fælles friarealer imellem de to bygninger samt et mindre opholdsareal bag baghuset.

På den sydligste del af matriklen etableres parkeringspladser.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 26. maj 2023 til den 21. juli 2023.

Slagelse Kommune har modtaget 4 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Del af matr.nr. 315, Slagelse Bygrunde er udtaget af lokalplanen.
- Der er tilføjet en ny bestemmelse om, at der ikke må etableres gavlvinduer.
- Der er tilføjet bilag med skyggediagrammer.

Derudover er kommuneplantillægget fjernet, da Slagelse Kommune i mellemtiden har fået vedtaget Kommuneplan 2022, som lokalplanen er i tråd med. Som følge heraf er redegørelsen om lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning blevet tilrettet.



LØVEGADE, SLAGELSE

## 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 .....	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	15
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1277.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	29
KORTBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	30
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	31
BILAG 4: SKYGGEDIAGRAMMER .....	32

## 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 så området ud i juni 2022.*

# 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**

314

samt alle parceller, der efter den 26. maj 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til etageboliger i form af ungdomsboliger.

## § 4 UDSTYKNING

---

### 4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

Der må dog foretages regulering af skel ved arealoverførsel eller sammenlægning af eksisterende jordstykker.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Veje

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

#### 5.2 Vejudlæg, port

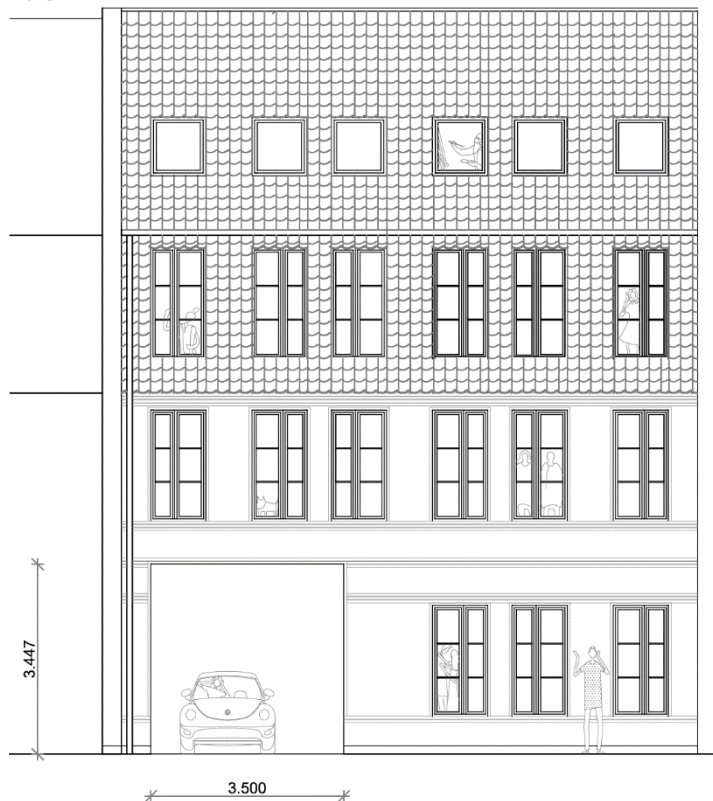
Adgangsvejen gennem port i forhus og baghus skal udføres med en bredde på min. 3,5 m og med en højde på min. 3,4 m.

#### Ad 4.1

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

#### Ad 5.1

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

**Ad 5.2**


Porten anlægges med en minimumsbredde på 3,5 m for at medvirke til bedre trafiksikkerhed og oversigt, når trafikanter krydser fortovet.

**Ad 5.3**

Fast belægning betyder flisebelagt eller asfalteret.

Ved anlæggelse af adgangsvejen skal det sikres, at vejen befæstes til tunge køretøjer svarende til et akseltryk på mindst 11,5 tons og en totalvægt for køretøjet på mindst 18 tons.

**Ad 5.4**

Med "i princippet" menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vendepladsen.

**5.3 Vejudlæg, belægning**

Adgangsvejen skal befæstes med fast belægning.

**5.4 Vendeplads**

Der etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2.

**Ad 5.5**

Med "i princippet" menes, at hvilelommen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af hvilelommen.

Hvilelommen sikrer, at bilister kan passere hinanden.

**Ad 5.7**

Fast belægning betyder flisebelagt eller asfalteret.

**5.5 Hvilelomme**

Der etableres en hvilelomme til biler som vist i princippet på kortbilag 2.

**STIER****5.6 Stier**

Adgang til bebyggelse skal ske via stier eller fortove.

**5.7 Stier, belægning**

Stier skal befæstes med fast belægning.

**PARKERING****5.8 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende parkeringsnorm:

- 0,7 parkeringsbåse pr. ungdomsbolig. Heraf skal min. 0,4 anlægges, inden bebyggelsen kan tages i brug.

De øvrige parkeringsbåse skal etableres, når behovet opstår. Det er alene Slagelse Kommune, der afgør, om der er behov for de ekstra parkeringsbåse i tilknytning til bebyggelsen.

Parkeringsbåse skal anlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m.

**5.9 Parkering ved handicapforhold**

Ved udformningen af parkeringspladser skal 1 parkeringsbåse udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

Handicapparkeringsbåsen skal have et brugsareal på 3,5 m x 5 m.

Handicapparkeringsbåsen placeres så nær indgang som muligt.



### 5.10 Cykelparkering

Der skal minimum etableres parkering for 1 cykel pr. bolig.

Cykelparkeringspladser må etableres på terræn, i skure eller i kældre.

Såfremt cykelparkeringspladserne etableres på terræn eller i skure, skal de placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

### 5.11 Parkering, belægning

Parkeringsarealer skal befæstes med græsarmering eller andet materiale, der giver mulighed for, at regnvand kan trænge igennem overfladen.

## TILGÆNGELIGHED

### 5.12 Handicapforhold

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

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer, herunder skabe fra forsyningsvirksomheder, og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal placeres, således at de ikke er synlige fra Løvegade, og de må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

### 6.2 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det eksisterende kloaknet.

#### Ad 6.2

*Lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret. For at fremtidssikre ledningsføringen ift. en fremtidig separatkloakering anbefales det at skille spildevand og regnvand i to ledninger, som samles umiddelbart inden det tilsluttes fællesstikket.*

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

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

Elevatortårn, udvendige trapper, altangange og sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne.

#### 7.2 Facadebyggelinje

Bebyggelse mod Løvegade skal placeres med den ene facade i den facadebyggelinje, som er vist på kortbilag 2.

#### 7.3 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som gesimser og sålbænke må fremrykkes 25 cm fra facadebyggelinjen.

#### 7.4 Altangange

Altangange må kun opsættes mod friarealet mellem forhus og baghus. Altangange må have et udhæng på maks. 1,5 m fra facaden.

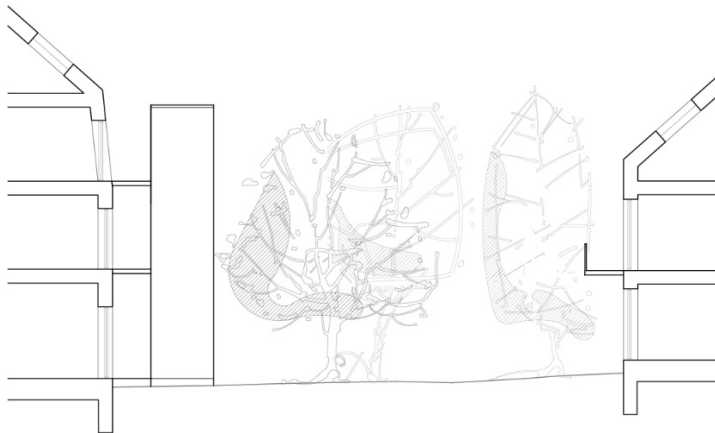
#### 7.5 Elevator og trapper

Der må etableres udvendigt elevatortårn og udvendige trapper på friarealet mellem forhus og baghus som vist i princippet på kortbilag 3.

#### Ad 7.2

Facadebyggelinjen skal sikre, at forhuset flugter med den eksisterende bebyggelse mod Løvegade, således at bebyggelsen og gaden opleves som en helhed.

#### Ad 7.4 og 7.5



Illustrationen er et eksempel på et snit set fra vest mod øst, hvor man ser altangange mod og elevatortårn på friarealet mellem forhus og baghus.

**Ad 7.6**

*Kommuneplanrammen, der omfatter lokalplanområdet, fastsætter en maks. bebyggelsesprocent på 80.*

**Ad 7.7**

*Et mansardtag består af to dele; en nedre del, mansardetagen, med en næsten lodret tagflade og en øvre del med saddeltag. Mansardetagen med en næsten lodret tagflade medregnes som en fuld etage.*

*Hvis trempelhøjden er højere end 1 meter ved tagetager medregnes de også som fulde etager.*

**OMFANG**
**7.6 Bruttoetageareal**

Lokalplanens bestemmelser om byggefelter og etageantal afløser byggeretten i bygningsreglementet i forhold til bestemmelser om bebyggelsesprocent.

**7.7 Etager**

Forhus må maks. opføres i 3 etager med udnyttelig tagetage. Baghus må maks. opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage.

**7.8 Bygningshøjde**

Bygningshøjden på forhuset må maks. være 14,1 m. Bygningshøjden på baghuset må maks. være 11,3 m. Bygningshøjder måles fra naturligt terræn eller niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

**7.9 Mindre, sekundære bygninger**

Det samlede bebyggede areal af mindre, sekundære bygninger som cykelskure, redskabsskure, drivhuse og lignende må ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Der må ikke etableres carporte og garager inden for lokalplanområdet.

## **§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE**

---

**FACADER**
**8.1 Facader**

Forhusets facader skal udføres som blank mur af lertegl i røde eller rødbrune nuancer. Baghusets facader skal udføres som blank mur af lertegl i røde, rødbrune eller gule nuancer eller som pudsede eller vandskurede facader i farven hvid.



**Ad 8.2**

Bestemmelsen sikrer, at området er i harmoni.

Elevatortårn og sekundære bygninger som cykelskure, redskabsskure og drivhuse må udføres i andre materialer som træ, fibercement, aluminium, zink og glas.

**8.2 Gesimser**

Ny bebyggelse skal tilnærmelsesvis følge de eksisterende nabobygningers gesimser og andre tilsvarende vandrette linjer.

**8.3 Sokler**

Sokler må udføres i en maks. højde af 30 cm. Hvis en sokkel er højere end 30 cm, skal den del, der er højere end 30 cm, udføres i samme materialer som facaden.

**8.4 Altangange**

Altangange må kun opføres i beton, stål og/eller træ.

**TAGE**
**8.5 Tagform**

Forhus skal udføres med mansardtag. Baghus skal udføres med saddeltag.

**8.6 Tagform, elevatortårn**

Elevatortårn skal udføres med fladt tag.

**8.7 Taghældning, sekundære bygninger**

Sekundære bygninger som cykelskure, redskabsskure og andre lignende småbygninger skal udføres med fladt tag eller med en hældning mellem 15 og 30 grader.

**8.8 Tagmaterialer**

Tagbeklædningen på forhus og baghus skal udføres med teglsten i røde nuancer.

**8.9 Tagmaterialer, sekundær bebyggelse**

Tagbeklædningen på sekundær bebyggelse kan udføres i andre materialer som f.eks. tagpap eller sedumtage.

**8.10 Tagmaterialer, genskin**

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

**8.11 Solceller, tagflader**

Der må gerne opsættes solceller på tagflader. Dog ikke på forhusets tagflade mod Løvegade.

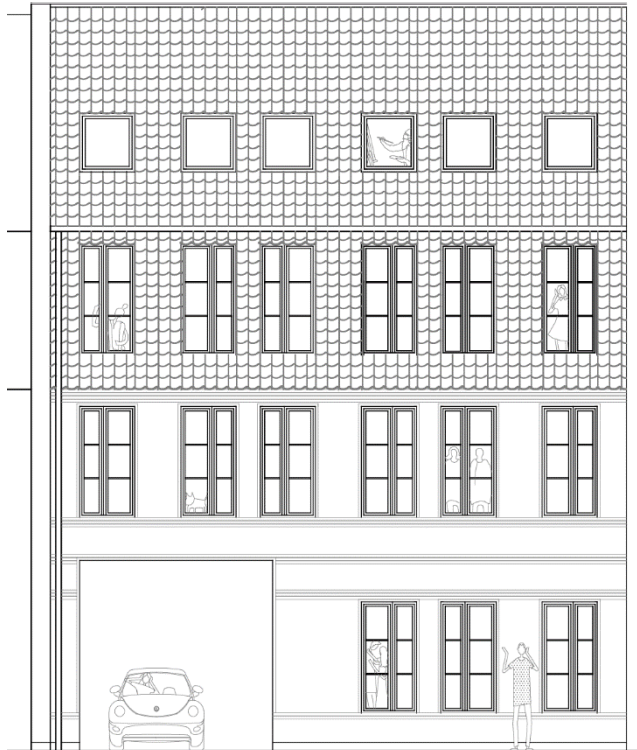
**Ad 8.10**

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

Solceller skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller nedfældes i tagfladen. Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

## DØRE OG VINDUER

### Ad 8.12



Med "den nederste del" forstås den mest lodrette del af tagkonstruktionen lige over selve facaden.

### 8.12 Vinduer, tagflader

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer. Der må isættes lodrette vinduespartier i den nederste del af mansardtaget.

### 8.13 Vinduer, gavle

Der må ikke etableres vinduer i gavle.

### 8.14 Døre og vinduer, materiale

Døre og vinduesrammer skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse

**8.15 Døre og vinduer, farver**

Døre og vinduesrammer skal fremstå hvide.

**SKILTE****8.16 Skilte**

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

**§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

---

**HEGN****9.1 Hegn**

Hegn i skel skal være levende hegn eller mur med en maksimal højde på 1,8 m.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

**TERRÆNREGULERING****9.2 Terrænregulering**

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

**9.3 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.

**Ad 9.2**

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



**Ad 9.5**

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

**Ad 9.7**

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

**OPHOLDSAREALER****9.4 Fælles friarealer**

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

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.5 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 i princippet på kortbilag 2.

**9.6 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 gener for naboer eller andre.

**9.7 Regnvand**

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak

**§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

---

**10.1 Kloakering**

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

**Generel kommentar**

*Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:*  
*a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,*  
*b. afledning for spildevand, regnvand, overflødevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,*  
*c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og*  
*d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”*

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

**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.

**10.4 Regnvand**

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

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

**LOKALPLANER****11.1 Ingen eksisterende lokalplaner**

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

**SERVITUTTER****11.2 Eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

## § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Ad 12.1

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.*

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

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

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 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 1277

---

Lokalplan 1277 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. maj 2023.

Lokalplan 1277 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 18. december 2023.

# 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 1277's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Bygherre ønsker at nedrive de eksisterende garager på ejendommen og derefter opføre et forhus som en randbebyggelse langs Løvegade og et baghus i forlængelse af det eksisterende baghus på nabogrunden.

### Formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af nye, moderne ungdomsboliger med en central beliggenhed i Slagelse.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sætter rammer for den nye bebyggelses placering og udseende. Desuden fastsætter lokalplanen principper for områdets disponering af friarealer og parkering.

### **Indhold**

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et forhus og et baghus på Løvegade 53 i Slagelse.

Forhuset mod Løvegade må opføres i 3½ etager med mansardtag, mens baghuset må opføres i 2½ etager med saddeltag. Facader skal opføres i røde teglsten, og tage skal udføres med røde lertegl. Baghusets facader må dog også udføres i gule teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader i farven hvid.

Der etableres vejadgang til området gennem en port fra Løvegade. Der etableres yderligere en port i baghuset for at skaffe adgang til de fælles parkeringspladser, der er for enden af lokalplanområdet.

Der anlægges fælles opholdsarealer i gårdrummet og bag ved baghuset.

---

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

### **Kommuneplan 2022**

#### **Kommuneplanens retningslinjer**

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for hhv. byer og lokalsamfund samt boliger.

#### **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 på Løvegade arbejdes der med en stationsnær fortætning, som vurderes at bidrage positivt til en variation af boligmassen i det centrale Slagelse.

Gennem lokalplanen sikres tilstrækkelig plads til parkeringspladser samt til fælles opholdsarealer.

### 1.2.3

Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger og være i overensstemmelse med de principper, der fremgår af kommunens boligpolitik, som er en del af kommuneplanen. 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 på Løvegade skabes attraktive, moderne boliger for studerende, hvor der er mulighed for sociale fællesskaber. Desuden er der tale om en bynært beliggenhed, der tiltaler de unge. Heraf vurderes det, at et bynært ungdomsboligmiljø vil bidrage til et varieret boligudbud i det centrale Slagelse.

### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5B27, hvorom gælder:

Plannummer: 1.5B27

Rammenavn: Løvegade

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

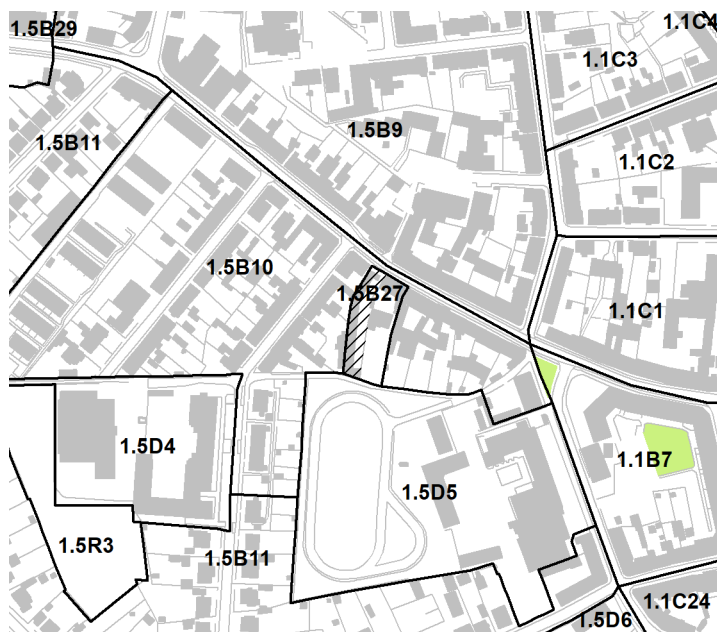
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 80% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal: 3½ etager

Øvrige bestemmelser: Det er alene ud mod Løvegade, at bebyggelse må opføres i op til 3½ etager. Øvrig bebyggelse må opføres i maks. 2½ etager. I den tættere og højere bebyggede bymidte kan man forvente at få godkendt en forøgelse af bygningshøjde og etageantal, så det svarer til den typiske højde for området. Dertil lægges en mulighed for at øge bygningshøjden med op til 1 etage og maksimalt 3,5 m i forhold til højeste naboejendom inden for 20 m, og forudsat at byggeloven og gældende planlægning overholdes, og det kan indpasses i stedets arkitektur.

Lokalplan 1277 er i overensstemmelse hermed.



Kortet viser eksisterende kommuneplanrammer.  
Lokalplanområdet er markeret med sort skravering.

---

**ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

---

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

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

Nedrivning af eksisterende bebyggelse kræver tilladelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

---

**EKSISTERENDE FORHOLD**

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

**Eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet er bebygget med bygninger til parkering- og transportanlæg, som nedrives i forbindelse med opførelsen af det nye etagebyggeri.

Området øst for lokalplanområdet består af etageboligbebyggelse i 2½ og 3½ etager. Området vest for lokalplanområdet består af etageboligbebyggelse i 2½ etager og boligbebyggelse i 1½ plan.

**Trafikale forhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Løvegade.

**Kollektiv trafikbetjening**

Slagelse Station er beliggende ca. 400 meter fra lokalplanområdet.

Vedrørende kollektiv trafik kan der indhentes oplysninger på følgende hjemmeside:

[dinoffentligetransport.dk](http://dinoffentligetransport.dk)

**Skoler og institutioner**

Professionshøjskolen Absalon og Syddansk Universitet ved Slagelse Station er beliggende ca. 400 meter fra lokalplanområdet. Uddannelsesfirkanten er beliggende ca. 800 meter fra lokalplanområdet. HF & VUC Klar er beliggende ca. 200 meter fra lokalplanområdet.

**Landskabelige og rekreative forhold**

Syd for lokalplanområdet er Slagelse Rulleskøjtestadion. Lokalplanområdet ligger også nær Fodsporet, som er en natursti mellem Slagelse og Næstved. Lystanlægget, som er et rekreativt grønt område i Slagelse Bymidte, ligger ca. 1 kilometer fra lokalplanområdet.



### **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. 314 og 315, Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 23.12.1919

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv

Påtaleberettiget: Ejere af matr.nr. 314 og 315, Slagelse Bygrunde

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).

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet standses, og Slagelse Kommune skal 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 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.

### **Natura 2000**

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale, og afstanden til nærmeste Natura 2000-område, som er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, er mere end 11 km. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

### **Bilag IV-arter**

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Realisering af planen forudsætter nedrivning af eksisterende garageanlæg af ældre dato. På baggrund af fotos vurderes det, at bygningerne ikke er egnede som yngle- eller rastesteder for flagermus. Planen vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- og rastested for bilag IV-arter.

## **STØJFORHOLD**

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

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

Det anbefales at forberede bebyggelsen til separatkloakering ved separering af regn- og spildevand.

#### **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.

Regn- og overfladevand afledes i samme ledning som spildevandet til Slagelse Renseanlæg, hvor det bliver rensat inden udledning til recipient. Der vil derfor ikke blive udledt regn- og overfladevand direkte til recipient.

#### **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 er beliggende i et område forsynet med fjernvarme.

---

## **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

*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).

### Nye tids interesser

Løvegade er en af byens gamle indfaldsgader til oplandet mod nordvest. I dag findes her en lang lav sidebygning, der ifølge FBB er opført i 1957. Bygningen, der ligger fra Løvegade og helt om til boldbanen, har været anvendt til lager og værksted. Der har ifølge tegninger i weblageret været et lavt forhus ud mod gaden. Bebyggelsen er ikke SAVE-vurderet.

De omkringliggende bygninger i blank eller pudset mur har historicistiske og nyklassicistiske træk og 2-2,5 etager. Det er godt at den påtænkte ejendom i traditionelle materialer har sprosevinduer i hele facaden, men det er uharmonisk at vinduesrammernes størrelse varierer.

### Arkæologi/jordfund

Museum Vestsjællands kontrol viser, at matrikel 314 ligger, hvor Slagelses vestlige bygrænse kan ses på Resens kort fra 1677. Løvegades Port kan ses på Rytterdistriktskortet fra 1768. For begge afbildninger angives en husrække opført langs Løvegades sydside, og i forbindelse med disse bygninger ses anlagte, indhegnede haver. I disse haver kan udhuse og latriner have været opført. Uden for porten skulle natmanden i 1761 have haft sit hus. Ved portens sydside lå acciseboden i slutningen af 1700-tallet, hvor oplandets bønder og handlende betalte afgift for medbragte varer, som skulle sælges i byen.

Knap 50 m øst for matriklen, i baggården til Løvegade 38, har museet tidligere observeret et tykt fundbærende kulturlag dateret til ca. 1550-1650 i forbindelse med kloakarbejder, formodentlig overlejrende ældre lag.

Ved Løvegade 32 har museet prøvegravet og konstateret kulturlag, hvoraf nogle var nedbrydningslag fra middelalderlig bebyggelse.

Ved Løvegade 22 har museet udgravet bebyggelsesspor tilhørende 1100-tallet samt en stensat kælder af 3x5 m, kulturlag og skomagerværksted fra 1200-1500-tallet. I forbindelse med fjernvarmeanlæggelse ud for Løvegade 22 fandtes et senmiddelalderligt stenfundament bevaret blot 65 cm under moderne fortovsniveau.

Kortmateriale og udgravningerne udført nær matrikel 314 antyder, at der på hele arealet kan findes deponeringer, bygningsrester og nedgravninger af kulturhistorisk interesse, da middelalderbyens aktiviteter lader til at have omfattet lokalplansarealet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

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

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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



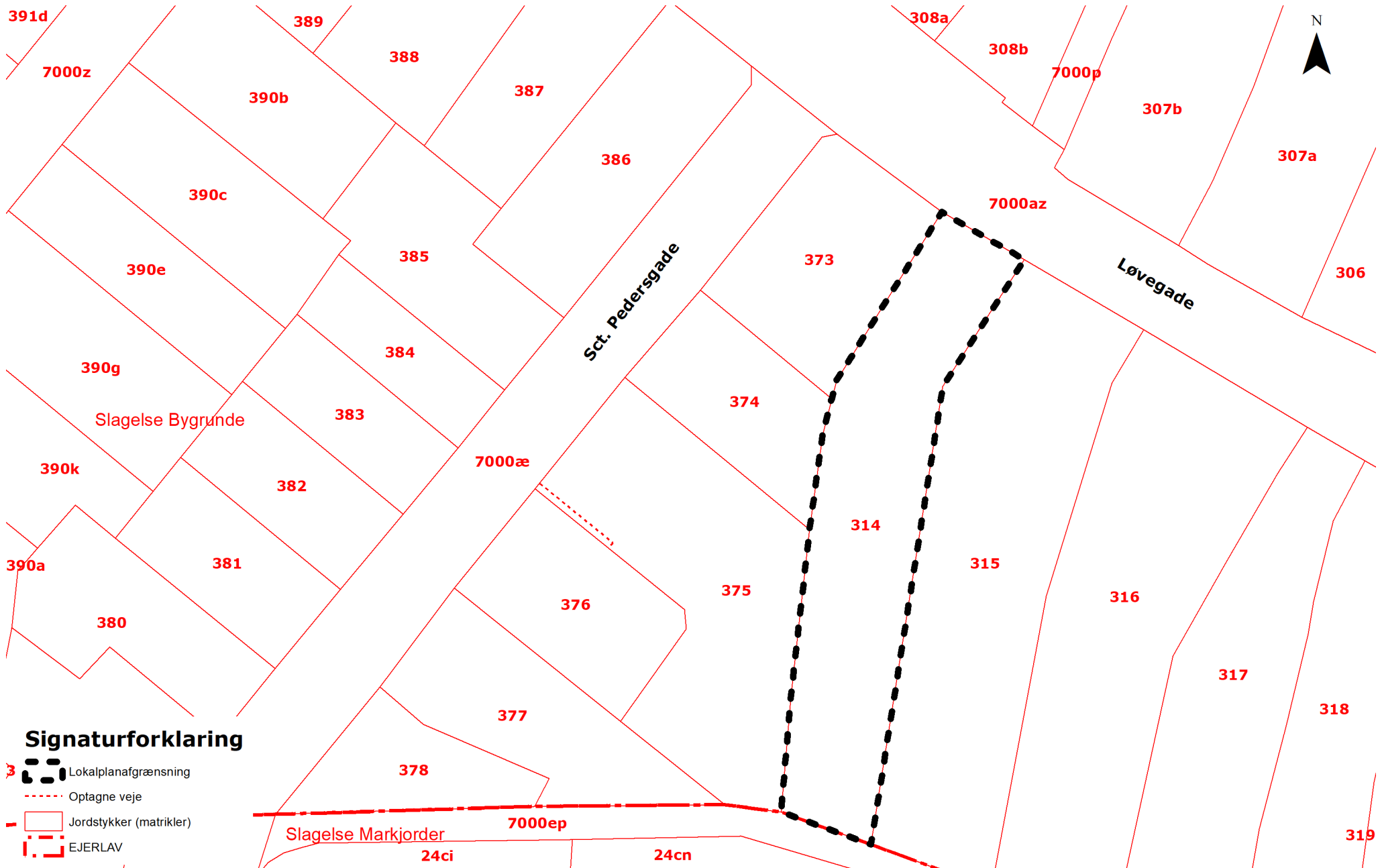
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

### **Sammenfatning fra miljøvurderingsscreening**

Lokalplanområdet ligger i et tæt bebygget område centralt i Slagelse By. Den nye etagebebyggelse vil passe godt ind i det eksisterende område, da det blandt andet vil være med til skabe et sammenhængende gadebillede mod Løvegade.

På baggrund af miljøvurderingsscreeningen samt lokalplanrådets mindre omfang i et tæt bymiljø vurderes det, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

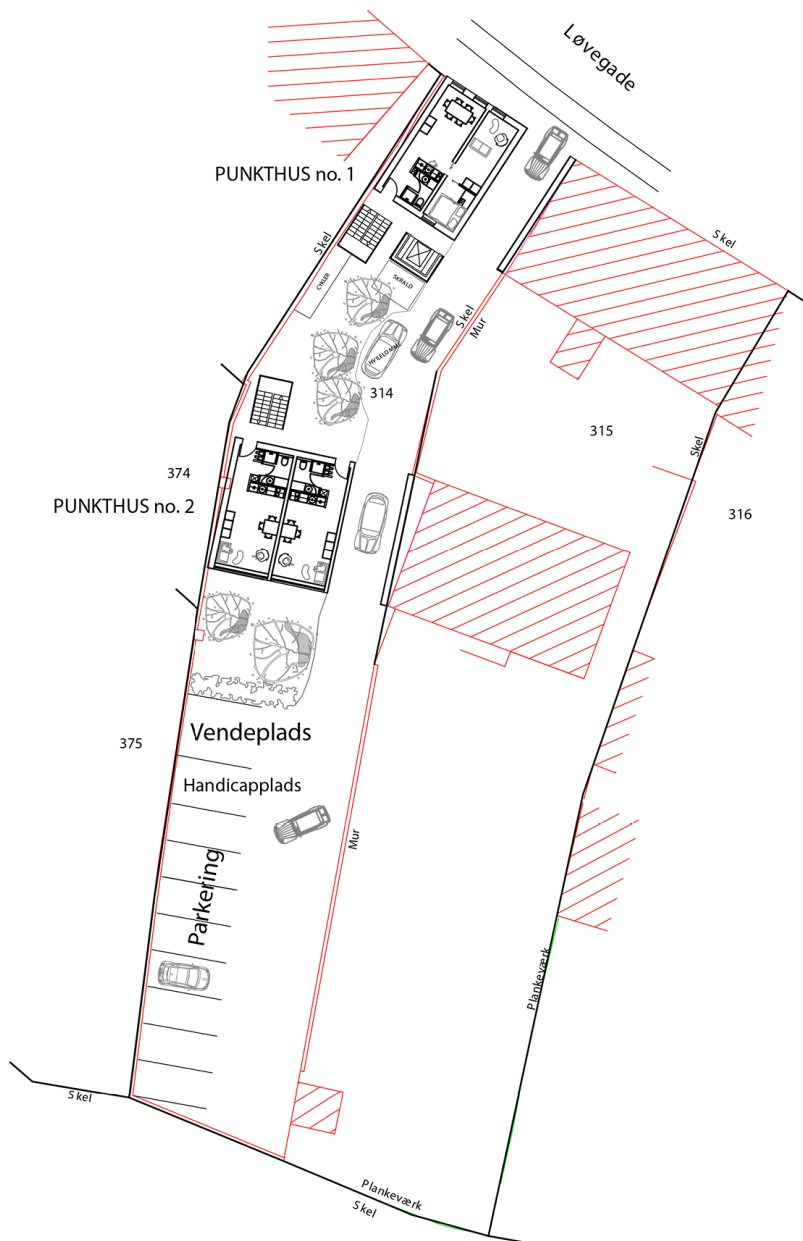
# KORTBILAG 1: MATRIKELKORT



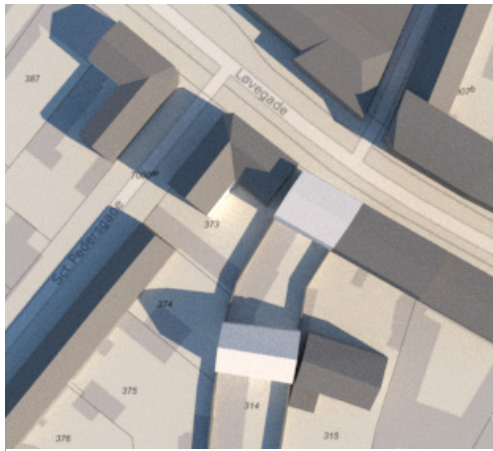
# KORTBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



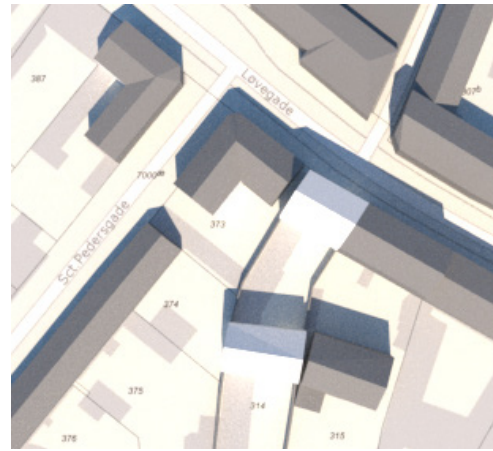
# KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



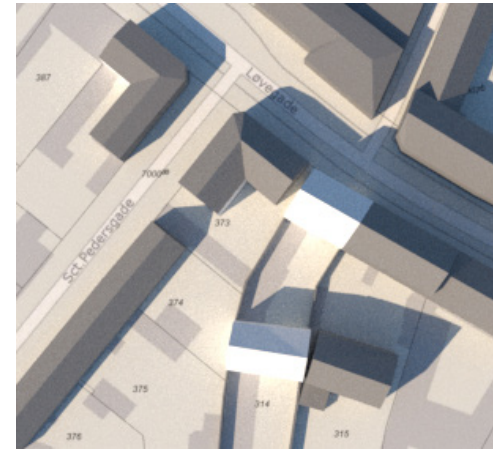
# BILAG 4: SKYGGEDIAGRAMMER



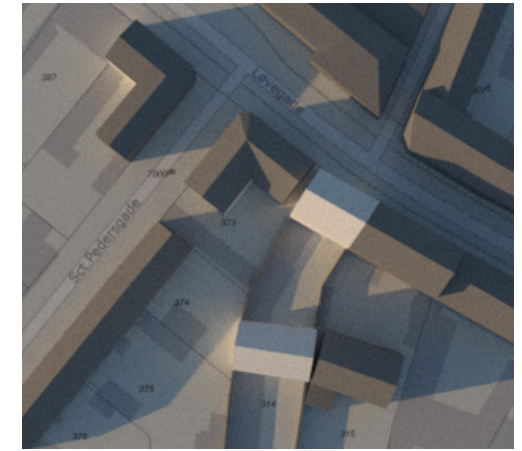
21. marts kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



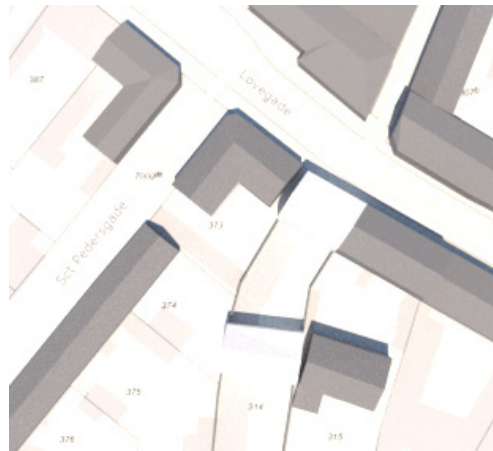
21. marts kl. 15.00



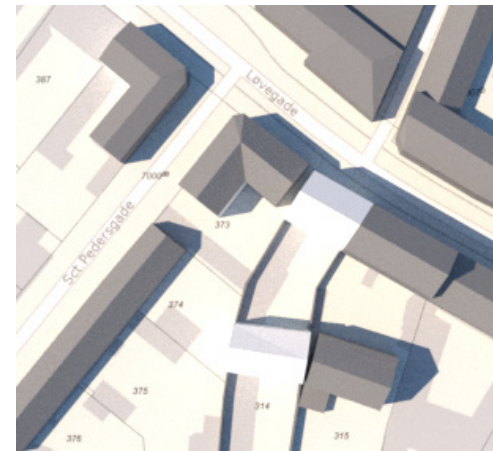
21. marts kl. 17.00



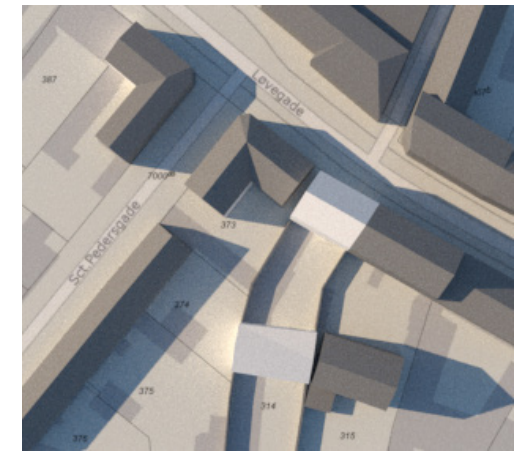
21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00

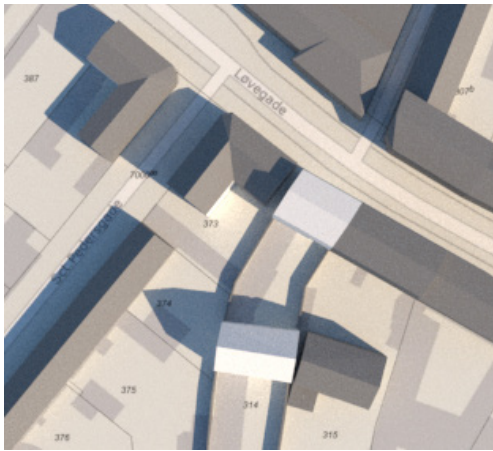


21. juni kl. 15.00

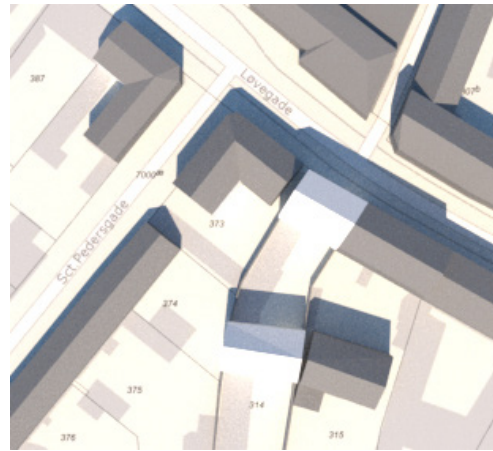


21. juni kl. 17.00

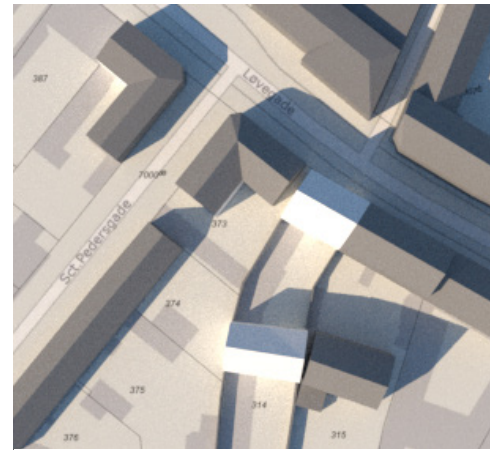




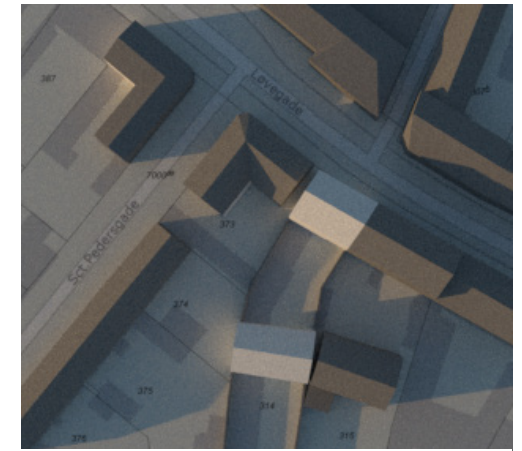
21. september kl. 09.00



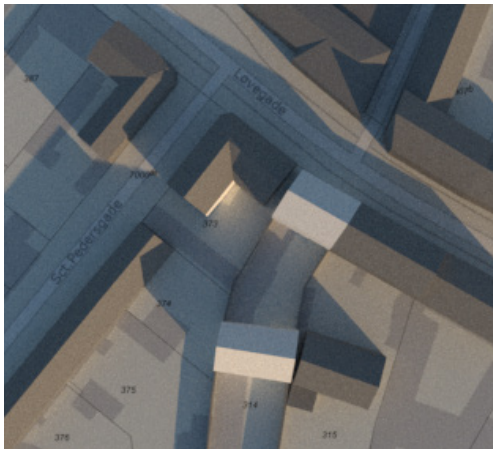
21. september kl. 12.00



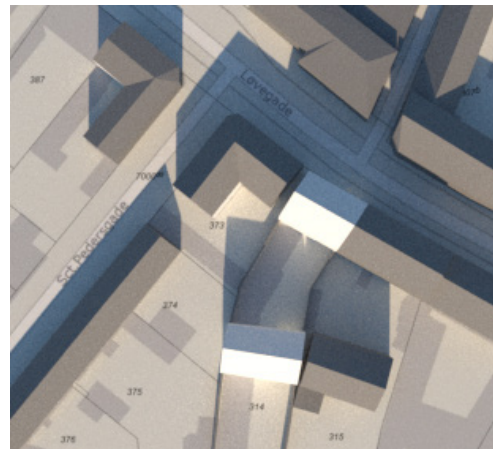
21. september kl. 15.00



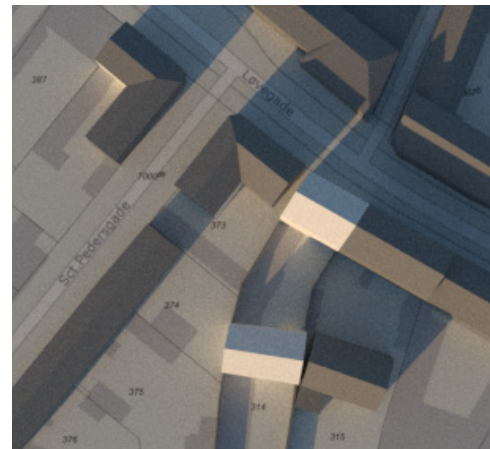
21. september kl. 17.00



21. december kl. 09.00



21. december kl. 12.00



21. december kl. 15.00



21. december kl. 17.00