



ShowTech
Professional Event Group

ShowTech
EVENT GROUP

ShowTech

ShowTech

ShowTech

ShowTech

ShowTech

ShowTech



LOKALPLAN NR. 1231

BOLIGUDVIKLING I SLAGELSE BYPARK ØST

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2021

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboliger i en karré-lignende bebyggelsesstruktur tæt på Slagelse Station og Campus Slagelse. Bebyggelsen tænkes opført som punkthuse i forskellige højder forskudt fra hinanden og samlet om et større grønt friareal med forbindelse til tilstødende areal mod vest, som også er udlagt til boligformål. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ndr. Ringgade, og parkeringen tænkes anlagt som et bånd parallelt med Ndr. Ringgade som en buffer mellem vejen og den nye bebyggelse. En realisering af boligområdet forudsætter, at den eksisterende erhvervsejendom nedrives.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 26. marts 2021 til den 21. maj 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 4 høringssvar, hvoraf ét høringssvar er fra en grundejerforening. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Det maksimale etageantal for boligblokken længst mod øst ændres fra 5 etager til 4 etager.
- Det maksimale etageantal for boligblokken længst mod vest ændres fra 4 etager til 5 etager.
- I § 5.7 uddybes det, at der også skal være en afskærmende beplantning langs parkeringsarealet i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet.
- I redegørelsen er afsnittet om det grønne strøg syd for lokalplanområdet blevet præciseret.

Endvidere har administrationen som redaktionel ændring under §§ 9.2 og 9.9 tilføjet, at der på friarealer og fælles friarealer, inden for et afgrænset område i tilknytning til bygninger, hvor det må blive nødvendigt at sikre brandveje, må befæstes med græsarmering.



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	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	19
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	20
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	20
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	21
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1231.....	22
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	23
BILAG 1: MATRIKELKORT	35
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	36
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN MED ANLÆG TIL P-PLADS	37
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN MED ANLÆG + UDLÆG	38
BILAG 5: BEPLANTNING.....	39
BILAG 6: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 53.....	40

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag (2020).

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 principperne for en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til boligformål,
- 1.3 at fastlægge principielle bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.4 at fastlægge principperne for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, friarealer, stier, veje og parkering,
- 1.5 at give mulighed for nedrivning af eksisterende erhvervsejendomme.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

44ah

samt alle parceller, der efter den 26. marts 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad. 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad. 5.2

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

Ad. 5.3

Det skal være muligt for renovations- og redningskøretøjer at komme rundt i boligområdet, hvorfor der anlægges en intern boligvej, der skal ensrettes for at styre trafikken og minimere bredden på vejen. Den interne boligvej kan anvendes til afsætning ved de enkelte boliger men skal ellers fungere som glidende overgang mellem bebyggelse og fælles friareal med mulighed for bevægelse, leg og boldspil.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Området kan udstykkes i overensstemmelse med den overordnede disponering som vist på kortbilag 2, enten i storparceller til boligformål, i enkelte ejerlejligheder til boligformål eller som sokkeludstyknings.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ndr. Ringgade.

5.2 Boligveje

Der udlægges areal til boligveje med adgang til parkeringspladser som vist på kortbilag 2. Boligvejene skal udføres med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Boligvejene udlægges i en bredde af minimum 6 m.

5.3 Interne boligveje

For at understøtte fællesområdet som opholds- og legeområde med lav tilladt hastighed skal den interne boligvej, vist på kortbilag 2, udlægges i en bredde på maksimalt 4 m.

Den interne boligvej må udføres med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Ad. 5.5

Det er vigtigt at fremme sammenhængende bevægelse og tilgængelighed boligområderne imellem Boldbanen eller det grønne område mod øst er overgang til boligområdet mod øst. Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Ad. 5.6

Retten til parkering uden for lokalplanområdet skal tinglyses på den aktuelle grund.

STIER**5.5 Stier**

Der udlægges areal til stier mellem boligbebyggelser, parkeringspladser og opholdsarealer som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal sikres stiadgang mod vest og syd. Stierne skal have en bredde på minimum 2 m.

PARKERING**5.6 Parkering**

Parkeringspladser må alene etableres inden for de afgrænsede områder til parkering angivet på kortbilag 2.

Der skal før ibrugtagning anlægges mindst 0,8 p-plads pr. familiebolig og 0,4 p-plads pr. ungdomsbolig, som vist på kortbilag 2.

Der skal endvidere udlægges 0,4 p-plads pr. familiebolig, der skal anlægges, når Slagelse Kommune kræver det, som vist på kortbilag 2. Der skal udlægges 0,3 p-plads pr. ungdomsbolig, der skal anlægges, når Slagelse Kommune kræver det, som vist på kortbilag 2. Dele af udlægget til parkering til ungdomsboliger skal etableres umiddelbart uden for lokalplanområdet, når Slagelse Kommune kræver det. Den præcisere placering skal godkendes af bygningsmyndigheden i kommunen.

Indtil de reservede udlæg til parkering skal bruges, må arealet kun anvendes som friareal.

Parkeringspladserne anlægges i bredde af min. 2,3 m. og længde af min. 4,5 m.

5.7 Parkering, afskærmning

Parkeringsarealet skal på strækningen ud mod Ndr. Ringgade afskærmes af levende hegn i form af beplantede buske og træer. Der må etableres støjhegn på indersiden af det levende hegn.

Parkeringsarealet i det sydøstlige hjørne skal afskærmes af levende hegn i form af buske.

5.8 Cykelparkering

Der skal etableres følgende antal cykelparkeringspladser inden for lokalplanområdet:

Min. 1 cykelparkeringsplads pr. bolig for boliger med et etageareal på maks. 50 m²
 Min. 2 cykelparkeringspladser pr. bolig for boliger med et etageareal over 50 m².

Cykelparkeringspladserne må overdækkes.

5.9 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 4 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 2 handicapparkeringspladser have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå. De øvrige handicapparkeringspladser skal være på mindst 3,5 x 5 m.

5.10 Handicapforhold

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

BEFÆSTELSE

5.11 Befæstelse

Boligveje skal være befæstet med asfalt eller belægningssten. De interne boligveje skal være befæstet i et materiale, som muliggør kørsel med renovationsbil. Stier skal være befæstet med belægningssten, grus eller stenmel. Til parkeringsarealer skal der i relevant omfang vælges permeable belægningssten, herunder græsarmeringssten. Øvrige dele af parkeringsarealer må befæstes med belægningssten eller asfalt.

Ad. 5.11

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

Eksempel på overgang mellem græsarmering, belægningssten og asfalt.



Ad. 6.2

Slagelse Kommune opfordrer til, at der tidligt i processen tages kontakt til bygningsmyndigheden med henblik på at klarlægge placeringer af tekniskabe og lignende mindre anlæg.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Teknikskabe og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal samles i færrest mulige grupper og placeres hensigtsmæssigt på grunden.

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 fra terræn, og de må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, affaldsskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på hver især op til 50 m² må opføres uden for byggefelterne.

7.3 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbage- og fremrykkes op til 2 m fra bygningsfacaden. Bygningsfremspring må overskride de angivne byggefelter angivet på kortbilag 2. Der må ikke etableres altaner på nordvendte facader på bebyggelse ud mod Ndr. Ringgade.

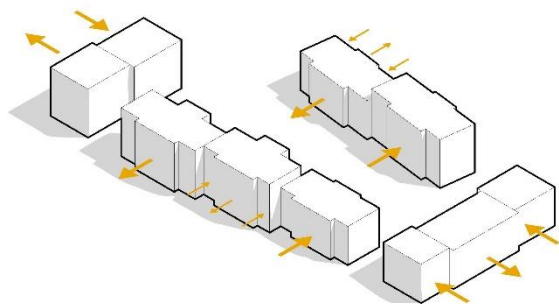
7.4 Placering, fremskudt bebyggelse

Bygninger med en længde på over 35 m skal opbrydes, så de indeholder mindst én fremskydning på min. ½ m.

Ad. 7.4

De enkelte bygninger forskydes. Dette bryder op i forløbene langs bebyggelsen, skaber intime nicher med privathed og læ, og giver

dynamik i rummene omkring husene. Med "i princippet" menes, at bebyggelsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige byggeanmodning.



Ad. 7.6

Kommuneplanrammen, der omfatter lokalplanområdet, fastlægger en maks. bebyggelsesprocent for området på 90. 90 % af lokalplanområdet svarer til ca. 12.250 m².

Ad. 7.8

Niveauplan fastsættes af bygningsmyndigheden ud fra det naturlige terræn, inden terrænreguleringen.

7.5 Stueetagens placering i forhold til terræn

Ny bebyggelse skal tilpasses fremtidigt terræn, og stueetagens gulv må ikke ligge mere end 0,5 m over det omgivende terræn. Alle indgange skal placeres i samme kote som det omgivende terræn.

OMFANG

7.6 Bebyggelsesprocent

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

7.7 Etager

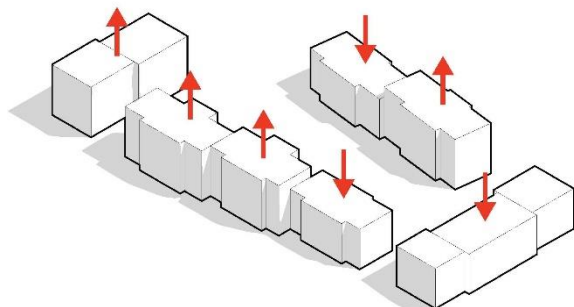
Bygninger må opføres i maks. 5 etager. Det maksimale antal etager tilladt i hvert byggefelt er vist på kortbilag 2. Eventuelle tagterrasser tælles ikke med i etageantallet i forhold til denne bestemmelse.

7.8 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 22 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Ad. 7.9

De enkelte bygninger forskydes også i højden. Dette nedbryder karréen, giver diversitet rundt om gårdrummene, og tillader solen at komme ind i gårdrummene.


Ad. 8.1

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



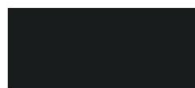
Brændt umbra



Lys brændt umbra



Dodenkopf



Oxydsort (varm)

7.9 Bygningshøjde, variation

De på kortbilag 2 markerede byggefelter skal som udgangspunkt indeholde spring i bebyggelsens højde som angivet i princippet på nedenstående diagram.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver

Facadernes farver skal holdes inden for udvalgte jordfarver og gråtoneskalaerne som vist i nedenstående farveskala.



Ad. 8.3

Eksempel på grønne facader



FACADER

8.2 Facader

Facader skal fremstå i teglsten som blank mur, fildsede, pudsede eller skiffer.

8.3 Grønne facader

Facaderne må udformes med grøn beplantning.

Ad. 8.4

Vinduer ind til boliger tæller ikke med i denne beregning.

Ad. 8.10

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

8.4 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 10 %) kan udføres i andre materialer end facade-materialerne, f.eks. træ og glas.

8.5 Anlæg og installationer

Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

TAGE
8.6 Tagform

Tage skal principielt udføres som flade tage med en hældning på 0-10° i forhold til det vandrette plan. Tage må kun udføres med varierende hældning, såfremt særlige energiforhold begrundet det.

8.7 Tagform, tagterrasse

Tage må etableres som tagterrasser. Tagterrasser skal begrønnes ved opsætning af plantekummer og lignende.

8.8 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som affaldsskure, redskabsskure og andre lignende småbygninger skal opføres med taghældning som beboelsesbygningerne.

8.9 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal bestå af tagpap eller lignende. Ved anvendelse af taget som tagterrasse skal taget beklædes med brædder af træ/komposit eller fliser.

8.10 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som sedumtage/grønne tage.

8.11 Solceller

Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes under forudsætning af:

- At aluprofilerne/rammerne har samme farve som selve panelerne,
- At skinner og beslag, som solcellerne fæstnes til taget med, ikke er længere end panelernes udstrækning,
- At solcellerne/solfangerne placeres, så de fordeles hensigtsmæssigt på tagfladen,

- At, solceller på flade tage må opsættes på stativer med hældning op til 15 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant. Hvis bygningerne opføres med en murkrone, der er højere end 30 cm, må anlægget føres ud til murkronen.

SKILTE

8.12 Skilte

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted. Der må i lokalplanområdet, ved vejadgangen til området fra Ndr. Ringgade, opstilles én henvisningspylon, der måler maks. 70 x 150 cm.

VINDUER

8.13 Vinduer

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer, markeret på kortbilag 2, skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

9.2 Fælles friareal og friarealer, beplantning

Bepantning inden for fælles friarealer og friarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal ske med egnskarakteristiske træer og buske. Dele af friarealet skal fremstå med vilde græsser og med variation i terrænet. Friarealer må, inden for et afgrænset område i tilknytning til bygninger, hvor det må blive nødvendigt at sikre brandveje, befæstes med græsarmering.

Ad. 9.1

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

Ad. 9.2

En oversigt over egnskarakteristiske og hjemmehørende arter findes på kortbilag 5.

Slagelse Kommune vil gerne fremme biodiversitet og brugen af terrænet på en oplevelsesrig måde. Det vil sige, at græsbanker, vilde græsser, jordvolde og jordbunker kan være med til både at styrke biodiversiteten og oplevelsen af friarealet som helhed.

Ad. 9.3

Med højstammet beplantning menes, at der skal etableres et beplantningsbælte bestående af egnskarakteristiske træer, jf. kortbilag 5.

Ad. 9.4

En oversigt over egnskarakteristiske og hjemmehørende arter findes på kortbilag 5.

Ad. 9.5

En oversigt over egnskarakteristiske og hjemmehørende arter findes på kortbilag 5.

Ad. 9.6

Eksempel på et støjhegn med beplantning.


BEPLANTNING VED PARKERING
9.3 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal omgives af levende hegn eller af støjhegn, der begrønnes. Langs Ndr. Ringgade skal der etableres en højstammet beplantning.

9.4 Beplantningsbælte

Der skal etableres beplantningsbælter, bestående af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter, som angivet på kortbilag 2. Beplantningsbælterne må brydes, så der opstår passage mellem parkeringspladser og bebyggelse.

HEGN
9.5 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter.

9.6 Støjhegn

Der skal reserveres areal til støjhegn nord eller syd for parkeringspladserne langs Ndr. Ringgade. Støjhegnet skal beplantes.

Ad. 9.7

Da der er store terrænforskellemellem det omkringliggende terræn og terrænet i lokalplanområdet, giver lokalplanen mulighed for større terrænreguleringer i udvalgte zoner. Langs Ndr. Ringgade er faldet mellem vejen og grunden op til 3 m i østlige ende, og mod sydvest er en afskærmende jordvold placeret langs skel. For at skabe et mere sammenhængende terræn, og skabe bedre forbindelse mellem grunden og de omkringliggende friarealer, er det derfor nødvendigt lokalt at terrænregulere op til 2 m fra eksisterende terræn.

Grunden er i dag tæt udnyttet med bygninger, veje og parkeringsarealer. Nedkøst beton fra disse arealer ønskes genanvendt på grunden i vejkanter og lignende, i det omfang det er miljømæssigt forsvarligt. Dette initiativ har indflydelse på terrænet på grunden.

Ved terrænregulering på den øvrige del af grunden kræver enhver terrænregulering, der overstiger 1 m (tillagt eller udgravet), en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.

Ad. 9.9

Det er hensigten, at dele af friarealerne skal indrettes, så de tilgodeser opholds- og bevægelsesmuligheder for alle aldersgrupper. Derudover skal de indeholde arealer, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. De skal indrettes, så børn i forskellige

TERRÆNREGULERING

9.7 Terrænregulering

Der må terrænreguleres op til +2/-1 meter på det nordøstlige areal ud mod Ndr. Ringgade samt på det sydvestlige areal af lokalplanområdet.

Terrænregulering på den øvrige del af grunden over +/- 1 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

9.8 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

9.9 Fælles friareal

Der udlægges fælles friareal for hele lokalplanområdet som vist på kortbilag 2. Inden for de fælles friarealer må der anlægges boldbane, legepladser med legeredskaber samt etableres et regnvandsbassin som et rekreativt element i det centrale friareal. Det fælles friareal må, inden for et afgrænset område i tilknytning til bygninger, hvor det må blive nødvendigt at sikre brandveje, befæstes med græsarmering.

aldersgrupper tilgodeses, og så de er sanseligt og motorisk udfordrende. Legearealerne integreres i den landskabelige eller byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

Jordvolde kan forme forløb, der inviterer til leg og aktivitet.



Ad. 9.12

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

9.10 Oplag forbudt

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

9.11 Oplag

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.12 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.

Ad. 9.13

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad. 9.15

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan regnvandet forsinkes og via et regnvandsbed/regnvandsbassin, integreret i det grønne friareal centeret i bebyggelsen, ledes til regnvandskloak.

Ad. 9.16

Et eksempel på et grønt regnvandsbassin, der indgår som et rekreativt areal med mulighed for ophold og forbindelse henover bassinet.



Der må placeres delvist nedgravede molokker som vist i princippet på kortbilag 2.

9.13 Lyskilder

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

9.14 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 3,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.15 Regnvand

Regnvand skal tilbageholdes inden for lokalplanområdet, og afledningen af regnvand skal reduceres med 2 l/s/ha, inden det ledes til regnvandskloak.

9.16 Regnvandsbassin

Inden for det fælles friareal i centrum af bebyggelsen må der etableres et regnvandsbassin. Overfladevand fra lokalplanområdet kan ledes til bassinet via grøft, rør eller lignende.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

Ad. 10.2

Byggeriet kan opføres efter de almindelige regler for huludfyldning. Hvis boligerne har vinduesadgang til en ikke støjudsat facade, så bortfalder støjkkravet til åbne vinduer i den pågældende bolig.

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.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden 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 ved støjberegning er sikret, at bebyggelsen indvendigt, gennem den nødvendige støjisolering eller anden form for støjdæmpning i bebyggelsen, og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, 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.

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, stier, parkeringspladser, beplantning og fællesarealer.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

11.4 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 20 boliger er taget i brug, og der er mindst 2 ejere af området.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 1145

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1231 ophæves lokalplan 1145, Boligområdet Slagelse Bypark, tinglyst 29. marts 2016, for det område, der er omfattet af lokalplan 1231.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad. 13.1

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

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

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

13.1 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. planloves § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1231

Lokalplan 1231 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. marts 2021.

Lokalplan 1231 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 21. juni 2021.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1231's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for at opføre en bymæssig bebyggelse langs med Ndr. Ringgade. Arealet er et tidligere slagteri, beliggende på Ndr. Ringgade 20, og bygningerne anvendes i dag til virksomheden Showtech.

I forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen forudsættes hele bygningsmassen, som i dag anvendes til erhvervmæssigt formål, nedrevet.

Arealet ligger centralt i forhold til bymidten og kan udvikles sammen med det tilgrænsende område, der er omfattet af lokalplan 1145 – Boligområdet Slagelse Bypark.

Når områderne er fuldt udviklede, vil de udgøre en markant bymæssig bebyggelse, der danner ryg til områderne langs Slagelse Station, hvor Campus Slagelse i øjeblikket er under opførelse. Lokalplan 1231 giver mulighed for at opføre op til 12.250 m² boligformål, som alt afhængig af størrelser på de enkelte lejligheder forventes at rumme 200 - 220 boliger. Med en by- og stationsnær placering og med få hundrede meter til Campus Slagelse forventes området at være attraktivt for en stor målgruppe, herunder studerende, hvorfor det er oplagt at tænke i flere forskellige lejlighedstyper, herunder ungdomsboliger.

Formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til boligformål. Samtidig fastlægges i lokalplanen en række principper for bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Indhold

Bebyggelsen er udformet som en opbrudt karré og består af fire bygninger i 4 – 5 etager, som omkranser et attraktivt gårdrum med fælles opholdsarealer.

Lokalplanen sikrer, at der skabes en bebyggelse med en bymæssig karakter, som varierer i højden. Bebyggelsens facader har fremskydninger, så der opstår et varieret rumligt forløb langs bygningen, og så bebyggelsens facadeudtryk opleves varieret med både horisontale og vertikale spring i facaderne.

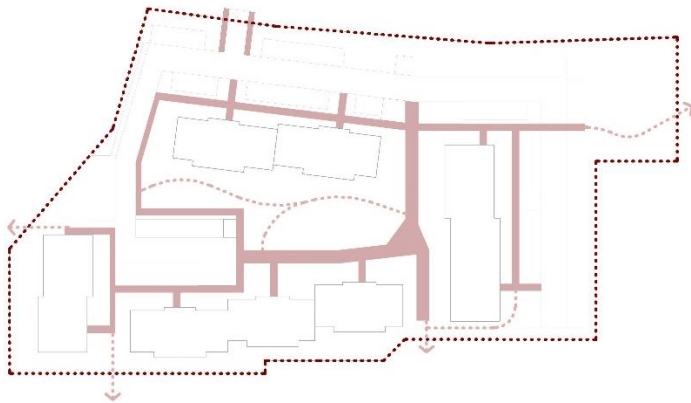
Der tilstræbes en varieret beboersammensætning, ved at etablere både mindre ungdomsboliger og større boliger til familier og seniorer. Diversiteten i beboersammensætningen underbygges af arkitekturen, så udtrykket mellem bygningerne til familieboliger og ungdomsboliger vil variere. Dette gøres gennem både facadekompositionerne, som vinduesformater og murværksdetaljer, samt materialiteten, hvor forskellige farvetoner supplerer variationen.

Tage skal principielt opføres som flade tage. De kan eventuelt udføres med varierende hældninger for at give mulighed for udnyttelse af solenergi. Solceller eller lignende skal integreres i arkitekturen.

Den grønne struktur med det store, fælles friareal i centrum af bebyggelsen og med lommepark med plads til boldspil som overgang til boligområde mod øst.



Det skal være nemt at komme rundt i området, og det skal sikres, at der er mulighed for videre forbindelse til omkringliggende områder via stier.



På tagene kan der etableres attraktive opholdsarealer i form af tagterrasser med en grøn karakter.

Husenes facader skal opføres med teglsten, med pudsede facader eller skiffer i jordfarver. Mindre dele af facaden kan opføres i andre materialer og medvirke til et varieret udtryk. Bygningerne kan udføres med forskellige vinduesformater og altantyper.

Det primære opholdsareal er placeret i det store fælles gårdrum. Gårdrummet opdeles i mindre opholdszoner, som kan indrettes med forskellige funktioner, som legepladser, evt. små haver, grillplads og voksenzoner, så gårdrummet kan bruges af alle aldersgrupper. En lavning i det grønne opholdsareal giver mulighed for, at større regnvandsmængder kan samles og forsinkes. Dette bassin vil fungere som et foranderligt element, som variere mellem et vådt damområde i perioder med meget regn, mens det i tørre perioder kan benyttes til boldspil og leg. Basinet vil være med til at højne naturkvaliteten og diversiteten i flora og fauna i gårdrummet, og dermed virke som et aktiv for beboerne i området.

Kantzoner (friarealer) langs bebyggelsen, fungerer som semiprivate uderum, der skaber en overgangszone mellem de private opholdsarealer, ankomstarealer og de fællesopholdsrum. Kantzonerne indrettes som private terrasser eller som adgangsarealer med stier, cykelparke-ring, bænke og mindre afskærmninger i form af klippede hække, så der opstår små hyggekrege og mødesteder.

Der etableres et opholdsareal/fælles friareal i den østlige del af området, som har en størrelse, der gør det velegnet til boldspil. Dette opholdsareal vil erstatte det større, grønne areal lige syd for, hvor der planlægges parkeringsplads og som i dag anvendes til boldspil. På den måde fastholdes et større grønt friareal som overgang mellem boligområderne i forlængelse af det gennemgående grønne strøg, der løber gennem hele kvægtorvs kvarteret. Intention er, at der skabes et inkluderende og åbent areal, hvor alle beboere i området kan mødes om boldspil og aktivitet.

Fra gårdrummet etableres stier mod syd og vest, der skal sikre forbindelse til de omkringliggende boligområder. Lokalplanen sikrer dermed, at der skabes tværgående stiforbindelser, der forbinder området med omgivelserne.

Lokalplanområdet vejbetjenes af en indkørsel fra Ndr. Ringgade. For at sikre opholdsarealerne,

Parkeringspladserne er placeret i lokalplanområdets nordlige del og fungerer som en buffer i forhold til Ndr. Ringgade. Koncentrationen af parkeringspladserne væk fra bebyggelsen sikrer, at der inden for det centrale område gives plads til leg, bevægelse og ophold.



og delvist bebyggelsen ud mod Ndr. Ringgade, skal der etableres et beplantet støjhegn langs parkeringsarealet.

Parkeringspladserne er placeret i lokalplanområdets nordlige del langs Ndr. Ringgade, langs bygningerne og lokalplanområdets østlige del, samt i den vestlige del, som en integreret del af gårdrummet. Det er hermed muligt at parkere tæt på sin bolig, uanset hvor man bor. Den opbrudte placering af parkeringen og en begrønning af parkeringsarealet, får parkeringen til at virke som en integreret del af bebyggelsen. Handicapparkeringspladser placeres tættest muligt på indgangene, så der er hurtig og nem adgang til boligerne for beboere og besøgende med funktionsnedsættelser.

Langs Ndr. Ringgade etableres en højstammet beplantning langs med parkeringsanlægget, der samtidig kan opdeles med grupper af træer. Langs parkeringsområdet i skel mod syd / sydøst anlægges et beplantningsbælte, som fungerer som en grøn kant mod omgivelserne.

Syd for det fælles gårdrum etableres en smal, intern boligvej, som giver mulighed for at renovationsvogne kan afhente affald uden, at der skal etableres vendeplads. Samtidigt giver det også mulighed for, at cyklister og gående kan færdes i området. Vejen skal gives en "grøn" karakter, så den indgår som en del af opholdsarealet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.3 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra.

1.1.6 Der skal være klare grænser for byerne, så der sikres forskel mellem by og land. Ny, spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås.

1.1.7 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.

1.1.11 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.

1.1.13 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

1.2.3 Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.

10.5.8 Fremtidige bolig- og erhvervsområder skal udformes, så der så vidt muligt undgås gennemkørende trafik og høj hastighed på boligveje, vigtige skoleveje, bymidter mv.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B32, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B32

Rammenavn: Bypark Øst

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 75 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 5 etager

Lokalplan 1231 er ikke i overensstemmelse hermed, hvorfor der er udarbejdet et kommuneplantillæg, som er at finde på side 40.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er omfattet af lokalplan 1145 – Boligområdet Slagelse Bypark, hvor området er udlagt til boligformål som delområde II.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 1,0 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune, jf. dog § 9.8.

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

Den eksisterende bebyggelse har oprindeligt været anvendt til slagteri. I dag anvendes bygningerne til lager og administration.

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen skal hele bebyggelsen nedrives.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes fra Ndr. Ringgade.

Kollektiv trafikbetjening

Området ligger under 500 m fra rutebilstation og Slagelse Station. Derudover kører der busser på Ndr. Ringgade lige nord for lokalplanområdet.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for Marievangsskolens skoledistrikt. Inden for kort afstand findes adskillige daginstitutioner.

Landskabelige og rekreative forhold

Området anvendes i dag til erhverv. En mindre del af området henligger i dag som grønt areal i form af en græsplæne. Mod syd er der et mindre parkanlæg med et stiforløb, der forbinder boligområdet "Æblehaven" øst for lokalplanområdet med Kvægtorvsvej vest for 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. 44ah, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 1. februar 1967
Titel: Dok om oversigt mv.
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 44ah, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 24. maj 1985
Titel: Dok om forsynings- og afløbsledninger mv.
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 44ah, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 28. juni 2006
Titel: Dekl. om kabler m.m.
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

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).

Et mindre område foran det nuværende bygningsanlæg er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2, jf. jordforureningsloven. Den gennemførte planlægning af byggeriet er rettet mod, at Slagelse Kommune kan meddele en § 8 tilladelse.

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.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet et støjnotat, der med udgangspunkt i trafiktallene fra 2019 viser, at facaderne mod nord i boligblokkene nordligst i lokalplanområdet vil blive belastet med en trafikstøj, der anslås at være i intervallet på 60-63 dB(A). Det betyder, at opholdsrum med énsidig facade mod Ndr. Ringgade skal have særlige udluftningsvinduer med lydsluser for at sikre, at støjbelastningen indendørs med svagt åbne vinduer ikke overstiger 46 dB(A). I den nordligste blok mod øst kan boliger udluftes til facader mod øst og vest. Det anslås, at støjbelastningen på disse facader vil være 58-60 dB(A). Det er med hensigtsmæssigt valg af vinduesopluk muligt at sikre opfyldelse af 46 dB(A) indendørs, uden særlige lydsluser, bortset fra en karmabsorbent, f.eks. ved sidehængte udadgående vinduer med hængsel side mod nord. På alle øvrige facader vil støjbelastningen forventes at være lavere end 58 dB(A).

For at leve op til krav på 33 dB(A) indendørs med lukkede vinduer, skal der i nogle facader i den nordligste del af lokalplanområdet anvendes særlige lydruder, der kan give en tilstrækkelig dæmpning til, at krav til indendørs støjbelastning kan opfyldes. Typen af lydglas vil afhænge af rumstørrelser og vinduesareal.

Opholdsarealerne nord for de nordligste boligblokke vil blive belastet med en trafikstøj, der anslås at være højere end 58 dB(A). Det betyder, at det vil blive nødvendigt at etablere en form for støjhegn/støjskærm i afgrænsningen mellem bebyggelse og parkeringspladser. Det valgte støjhegn skal beplantes for at sikre en grøn struktur i området.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes eksisterende kloak.

Regnvandshåndtering

Ved den meget intensive udnyttelse af området er det væsentligt, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s pr. hektar opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige løsninger.

For at opfylde kravet er der mulighed for at integrere LAR-løsninger i realiseringen af boligprojektet. Det kan ske ved at forsinke afledningen af regnvandet, i form af render og grøfter, før det ledes til kloak, eller ved at etablere et regnvandsbassin som en del af det centrale friareal, som samtidig også kan indgå som et rekreativt element i området.

Grundet forhøjet grundvandsstand er det ikke muligt at nedsive eller at anvende kassetter under det centrale friareal.

Området indgår i kloakopland med fælles kloaksystem. Lokalplanområdet separatkloakeres dog, hvilket vil sige, at spildevand ledes via spildevandsledning til renseanlæg, og regnvand forsinkes og ledes i regnvandsledning via Skidenrenden og lagunen videre ud til Jernbjerg Å. Ved at adskille regnvand og spildevand sikres, at der ikke sker overløb til Jernbjerg Å. Det vil alene være regnvand, der ledes til Jernbjerg Å, hvorfor recipientpåvirkningen vurderes at blive mindre, hvilket vil bidrage til, at den biologiske målsætning opfyldes.

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. Der løber en regnvandsledning i nord-sydgående retning centralt igennem lokalplanområdet, som skal respekteres (se nedenstående blåstiplede linje).



Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Varmeplanlægning

Arealet er beliggende i SK Varmes forsyningsområde og kan forsynes med fjernvarme.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens 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

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

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.

Museum Vestsjælland påpeger, at bebyggelsen, som den fremstår i dag, ikke rummer nogen kulturhistoriske bevaringsinteresser.

Museum Vestsjællands kontrol viser, at lokalplanområdet ligger helt bebygget og terrænreguleret. Planarealet ligger uden for Slagelses middelalderlige udstrækning. Museet vurderer, at der er meget lille risiko for, at der er bevaret arkæologiske interesser, der kan ødelægges af jordarbejder.

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.

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

Sammenfatning af miljøvurderingsscreeningsskemaet

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen vurderet, at der ikke er væsentlige påvirkninger af miljøet ud over den visuelle ændring, som den ny bebyggelse vil påvirke omkringliggende naboer med.

Lokalplanen kan danne grundlag for en ny boligbebyggelse på ca. 12.250 m² i form af etagebyggeri i 4 og 5 etager.

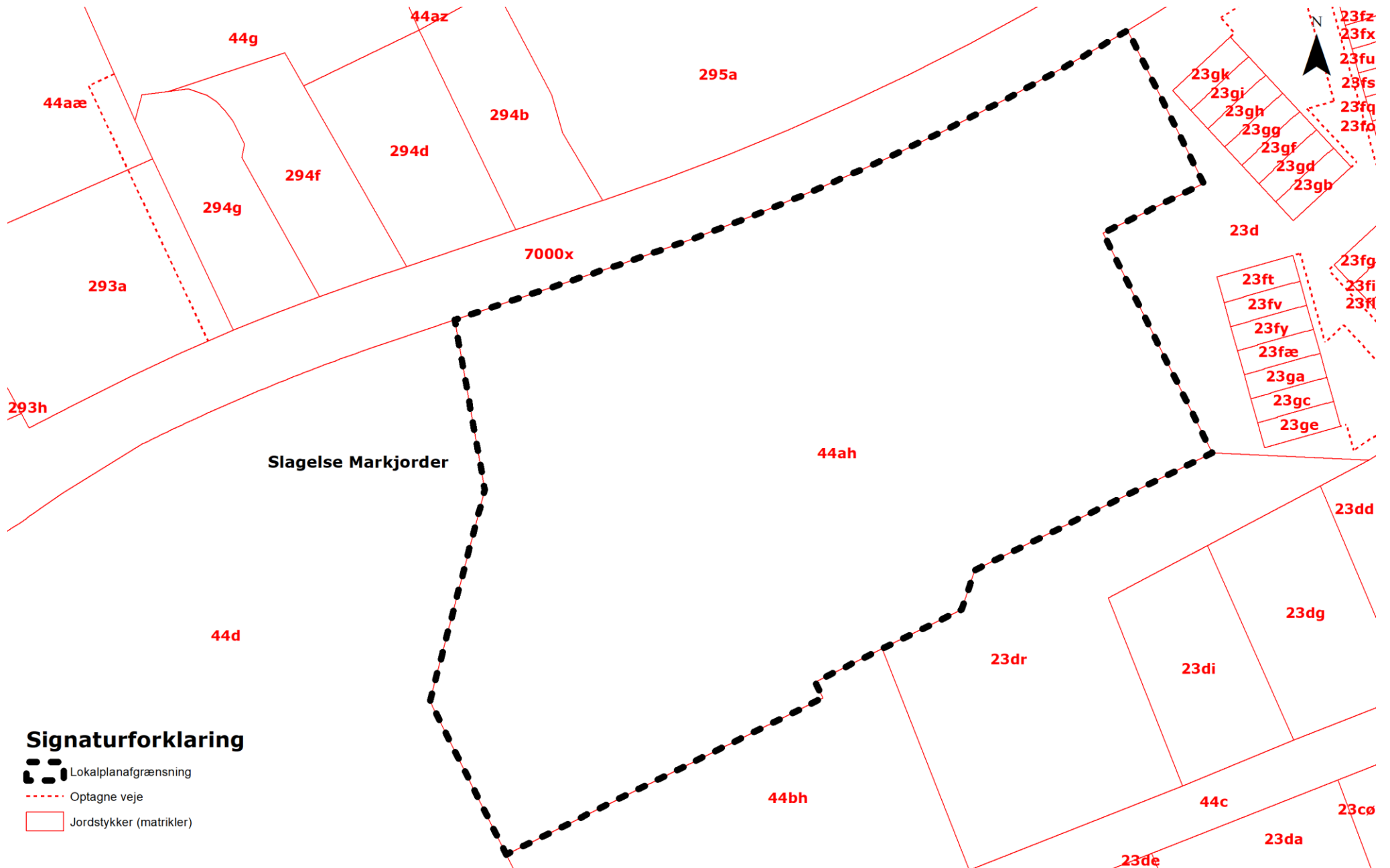
Der er et mindre område, inden for lokalplanområdets afgrænsning, der er kortlagt på V2 niveau, hvilket vil sige, at der er dokumenteret jordforurening, der kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Dette skal undersøges nærmere for at kunne realisere lokalplanen.

En omdannelse af området fra erhverv til boliger mindsker mængden af tung kørsel, men vurderes at øge trafik og parkering i området.




Placeringen ved Ndr. Ringgade påfører den planlagte bebyggelses nordlige facader langs vejen støj fra trafikken. Der forventes dog ikke at være problemer med korrekt udført byggeri, så støjgrænsen på 33 dB(A) indendørs kan overholdes.

Opholdsarealerne nord for de nordligste boligblokke vil blive belastet med en trafikstøj, der anslås at være højere end 58 dB(A). Det betyder, at det vil blive nødvendigt at etablere en form for støjhegn/støjskærm i afgrænsningen mellem bebyggelse og parkeringspladser eller mellem parkeringspladser og Ndr. Ringgade. Det valgte støjhegn skal beplantes for at sikre en grøn struktur i området.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

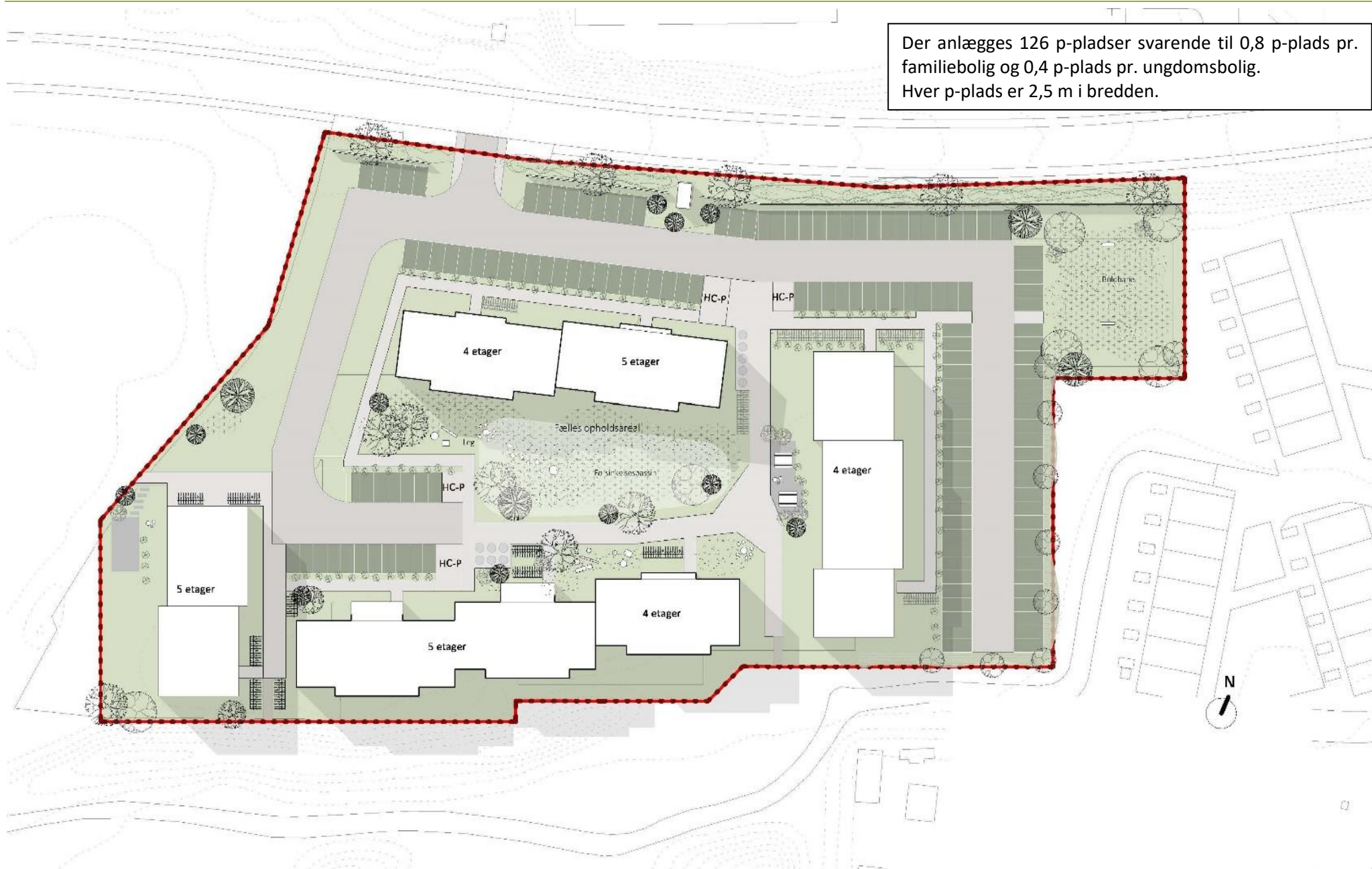
-  Lokalplanafgrænsning
-  Optagne veje
-  Jordstykker (matrikler)

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



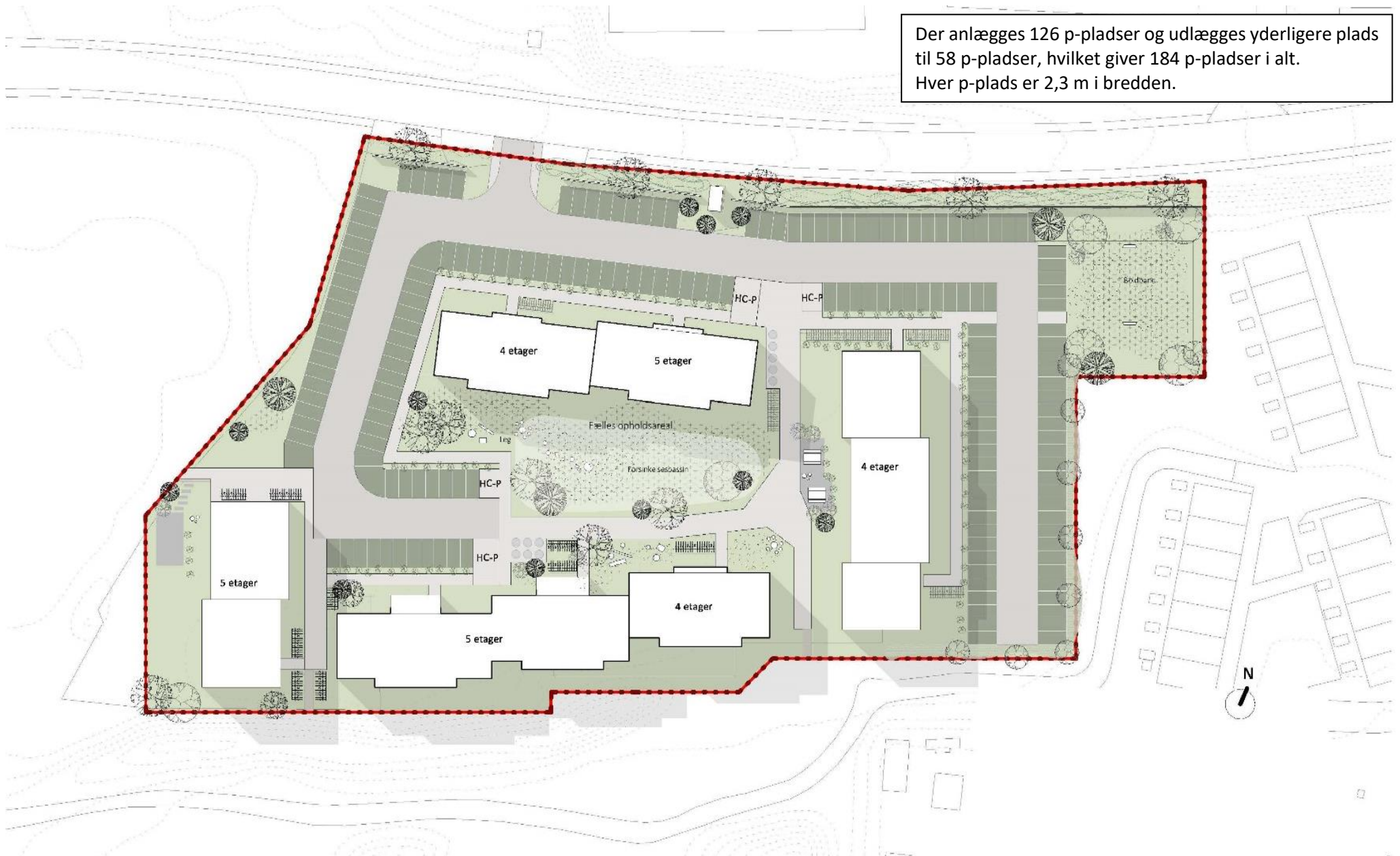
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN MED ANLÆG TIL PARKERING

Der anlægges 126 p-pladser svarende til 0,8 p-plads pr. familiebolig og 0,4 p-plads pr. ungdomsbolig.
Hver p-plads er 2,5 m i bredden.



BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN MED ANLÆG OG UDLÆG TIL PARKERING

Der anlægges 126 p-pladser og udlægges yderligere plads til 58 p-pladser, hvilket giver 184 p-pladser i alt. Hver p-plads er 2,3 m i bredden.



BILAG 5: BEPLANTNING

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



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 53

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGUDVIKLING I SLAGELSE
BYPARK ØST

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 53

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 26. marts 2021 til den 21. maj 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 4 høringssvar, hvoraf ét høringssvar er fra en grundejerforening. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Det maksimale etageantal for boligblokken længst mod øst ændres fra 5 etager til 4 etager.
- Det maksimale etageantal for boligblokken længst mod vest ændres fra 4 etager til 5 etager.
- I § 5.7 uddybes det, at der også skal være en afskærmende beplantning langs parkeringsarealet i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet.
- I redegørelsen er afsnittet om det grønne strøg syd for lokalplanområdet blevet præciseret.

Endvidere har administrationen som redaktionel ændring under §§ 9.2 og 9.9 tilføjet at der på friarealer og fælles friarealer, inden for et afgrænset område i tilknytning til bygninger, hvor det må blive nødvendigt at sikre brandveje, må befæstes med græsarmering.

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr. nr. 44ah, Slagelse Markjorder, beliggende ved Ndr. Ringgade i Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre bebyggelsesprocenten for området som helhed fra 75 til 90.

KONSEKVENSER FOR NATURA 2000 OMRÅDER OG PLANTE- OG DYREARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Planlægningen vurderes ikke at få konsekvenser for Natura 2000 områder. Der er over 10 km til nærmeste Natura 2000 område. Slagelse Kommune er ikke bekendt med bilag IV-arter indenfor det rammeområde, der omfatter Ndr. Ringgade 20. Området er beliggende i byzone. Byudvikling inden for rammen vil efter Slagelse kommunes vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

DRIKKEVANDSINTERESSER

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.

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.

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

Sammenfatning af miljøvurderingsscreeningsskemaet

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen vurderet, at der ikke er væsentlige påvirkninger af miljøet ud over den visuelle ændring, som den ny bebyggelse vil påvirke omkringliggende naboer med.

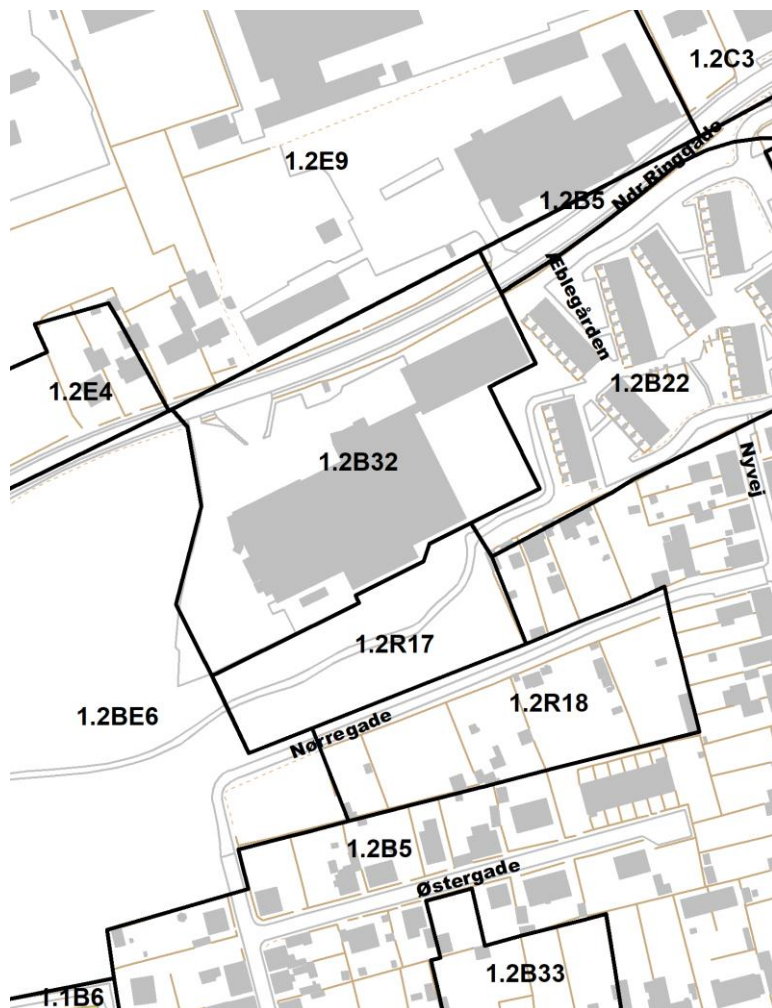
Lokalplanen kan danne grundlag for en ny boligbebyggelse på ca. 12.250 m² i form af etagebyggeri i 4 og 5 etager.

Der er et mindre område, inden for lokalplanområdets afgrænsning, der er kortlagt på V2 niveau, hvilket vil sige, at der er dokumenteret jordforurening, der kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Dette skal undersøges nærmere for at kunne realisere lokalplanen.

En omdannelse af området fra erhverv til boliger mindsker mængden af tung kørsel, men vurderes at øge trafik og parkering i området.

Placeringen ved Ndr. Ringgade påfører den planlagte bebyggelses nordlige facader langs vejen støj fra trafikken. Der forventes dog ikke at være problemer med korrekt udført byggeri, så støjgrænsen på 33 dB(A) indendørs kan overholdes.

Opholdsarealerne nord for de nordligste boligblokke vil blive belastet med en trafikstøj, der anslås at være højere end 58 dB(A). Det betyder, at det vil blive nødvendigt at etablere en form for støjhegn/støjskærm i afgrænsningen mellem bebyggelse og parkeringspladser eller mellem parkeringspladser og Ndr. Ringgade. Det valgte støjhegn skal beplantes for at sikre en grøn struktur i området.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2B32

For 1.2B32 gælder:

Plannummer: 1.2B32

Rammenavn: Bypark øst

Anvendelse generelt: Boligområde

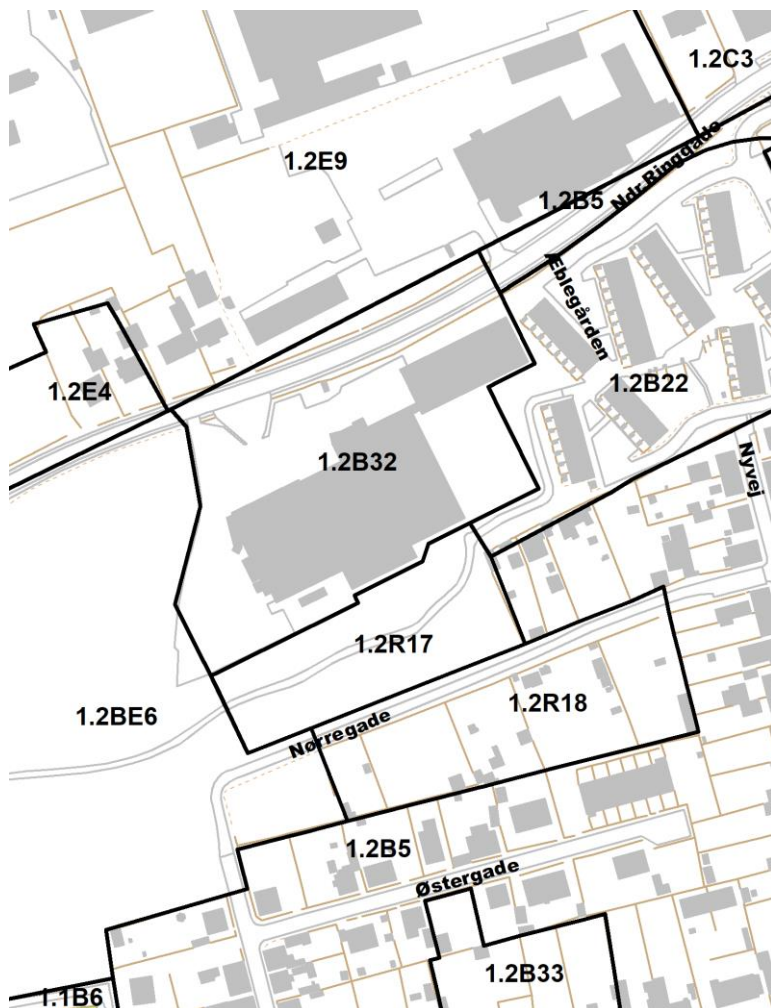
Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 75 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 5 etager



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Bebyggelsesprocenten ændres fra 75 til 90. Afgrænsningen og øvrige bestemmelser fastholdes.

For 1.2B32 gælder:

Plannummer: 1.2B32

Rammenavn: Bypark øst

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 90 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 5 etager

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 53

Kommuneplantillæg nr. 53 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. marts 2021.

Kommuneplantillæg nr. 53 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 21. juni 2021.