

LOKALPLAN NR. 1172

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

CAMPUS VEST, SLAGELSE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1172 omhandler den vestlige del af området for Campus Slagelse. Inden for lokalplanområdet kan der etableres nye bygninger til undervisnings, idræt- og fritidsformål, ungdomsboliger, kontor/liberale erhverv samt nye byrum og en ny gangbro over jernbanen. Målet er etablering af et levende studie- og bymiljø i et godt samspil med omgivelserne.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 31. marts 2017 til den 26. maj 2017.

Slagelse Kommune har modtaget 13 høringssvar i offentlighedsperioden. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Teksten i anvendelsesbestemmelserne gøres mere enslydende.
- Der gives mulighed for en bygningsmæssig forbindelse mellem Perron 1-bygningen og ny bebyggelse mod vest.
- I bestemmelserne for facade- og tagmaterialer tilføjes, at materialer ikke må medføre blændingsgener i omgivelserne.
- I bestemmelserne for ubebyggede arealer tilføjes, at belysning og skiltning ikke må medføre gener i omgivelserne.
- Lokalplanområdet er på nordsiden af jernbaneterrænet tilpasset mere præcist til placering af en ny gangbro over jernbanen og byrum i tilknytning her til.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
OFFENTLIG HØRING	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	8
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	11
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	12
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	14
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	17
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING	19
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	20
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	21
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1172.....	22
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	23
BILAG 1: MATRIKELKORT	43
BILAG 2: DELOMRÅDER.....	44
BILAG 3: AREALANVENDELSE.....	45
BILAG 4: BYGNINGSHØJDER.....	46

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 Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor i princippet 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.



Området i dag set fra det nordvestlige hjørne ved Kalundborgvej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1** at muliggøre realisering af et campusområde med funktioner, der understøtter et levende studie- og bymiljø,
- 1.2** at fastlægge principperne for placering af byggefelt, vej- og stiforløb, parkeringsarealer, område til gangbro over jernbanen samt offentlige byrum, således at der opnås en god funktionalitet inden for området og i forhold til omgivelserne,
- 1.3** at fastlægge principperne for bebyggelsens omfang og udseende, adgangsforhold, rumlige forløb og friarealer med henblik på at sikre gode rammer for, at der kan opstå et levende studie- og bymiljø i samspil med omgivelserne,
- 1.4** at sikre, at bebyggelse placeres og udformes, så der skabes en visuel og støjmessig afgrænsning mod jernbaneterrænet.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav: Slagelse Markjorder

Hele matrikel nr. 476d, 476k, 476r, 476s og 476x, del af matrikel nr. 476l, 476t og 476v,

Ejerlav: Slagelse Bygrunde

del af offentligt vejareal 7000ad (Sdr. Stationsvej),

samt alle parceller, der efter den 31. marts 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 2 til 4.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Området må kun anvendes til følgende blandede byformål:

- Uddannelses-, sundheds- samt kulturelle institutioner,
- Tilhørende faciliteter og servicefunktioner som café, bibliotek, mødelokaler mv.,
- Idræts- og fritidsformål,
- Ungdomsboliger,
- Kontor/liberalt erhverv,
- Opholds- og friarealer, herunder grønt område/byrum.

Ad 3

I anvendelsesbestemmelserne defineres de konkrete mulige anvendelser for hvert enkelt delområde. Afgrænsningen af delområderne fremgår af kortbilag 2 til 4.

3.2 Anvendelse, delområde 2,

Området må kun anvendes til følgende offentlige formål:

- Uddannelsesinstitutioner,
- Tilhørende faciliteter og servicefunktioner som café, bibliotek, mødelokaler mv.,
- Opholds- og friarealer, herunder pladسدannelser/byrum,

3.3 Anvendelse, delområde 3,

Området må kun anvendes til følgende offentlige formål:

- Gangbro over jernbanen,
- Bygningsmæssig forbindelse mellem bebyggelse i delområderne 2 og 4,
- Opholds- og friarealer i form af pladسدannelser/byrum,

Der må ikke etableres parkeringspladser til biler inden for delområde 3, heller ikke indkørselsarealer til varelevering samt arealer til oplag, opbevaring af affaldscontainere mv.

3.4 Anvendelse, delområde 4

Delområdet må kun anvendes til følgende centerformål (bycenter):

- Uddannelsesinstitutioner,
- Tilhørende faciliteter og servicefunktioner som café, bibliotek, mødelokaler mv.,
- Anden privat og offentlig service,
- Kontorer/liberalt erhverv,
- Detailhandel og tilhørende faciliteter som varelevering, opbevaring af indkøbsvogne og affaldscontainere mv.
- Opholds- og friarealer, herunder byrum.

Varelevering skal ske fra Sdr. Stationsvej.

Ad 3.5

Principiel placering af områdets centrale gang- og cykelforbindelse er vist på kortbilag 3. Se også § 5.4, Hovedsti.

3.5 Anvendelse af stueetager

Stueetager mod byrum og mod områdets centrale gang- og cykelforbindelse (hovedsti), skal i en dybde af 10 m fra facaden anvendes til idræts- og undervisningslokaler samt publikumsorienterede funktioner som butik, restaurant, café, bibliotek, ankomstareal/reception mv.

Ad 3.6

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsområder, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

Ad 5.2

Med "principiell placering" menes, at arealerne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløb, vendeplads, handicapparkering mm.

Fastlæggelse af vejtilslutning, hjørneafskæringer mv. vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

3.6 Butiksformål

Det samlede areal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2500 m². Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1000 m².

§ 4 Udstykning

4.1 Ingen bestemmelser.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Sdr. Stationsvej.

Generelt gælder det i lokalplanområdet, at gode forhold for fodgængere og cyklister skal prioriteres højere end biltrafik.

5.2 Vejareal i delområde 1

I delområde 1 udlægges et vejareal langs med jernbaneterrænet, som giver adgang for Banedanmark i forbindelse med drift og tilsyn af tekniske anlæg. Der udlægges desuden et areal til vendeplads, varelevering mm. Den principielle placering af arealet vises på kortbilag 3.

Vejarealet skal dimensioneres mindst som brandvej.

Ad 5.3

I lokalplanens redegørelse på side 28-29 vises forskellige principper for placering af vejareal og parkering i sammenhæng med forskellige bygningsvolumener. Principperne skal betragtes som vejledende i forhold til planlægning af det konkrete byggeri i delområde 2.

Fastlæggelse af vejtilslutning, dimensionering af vejbredder, hjørneafskæringer mv. vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

Ad 5.4

Et væsentligt element i udviklingen af Campus Slagelse er omdannelse af Sdr. Stationsvej til et "campusstrøg", som udover at være en central trafikforbindelse i bymidten også skaber sammenhæng i campusområdets funktioner og byrum. Campusstrøget skal desuden rumme den primære forbindelse for fodgængere og cyklister i campusområdet.

Med "principiel placering" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med endelig fastlæggelse af stiforløb og byrum.

Ad 5.5

Det er ønsket, at der i fremtiden skal skabes forbindelse mellem campusområdet og den eksisterende sti "Fodsporet" via bro over Kalundborgvej. "Fodsporet" er anlagt på det tidligere tracé for jernbanen mellem Slagelse, Skælskør og Næstved.

Ad 5.6

Der forudsættes dobbeltudnyttelse af bilparkeringspladser i området hen over døgnet. Ligeledes forudsættes det, at den centrale og stationsnære placering betyder, at mange brugere benytter offentlig transport, cykler eller går til og fra området. Ved opførelse af byggeri til idrætsformål i delområde 1 skal friarealerne

5.3 Vejareal i delområde 2

I planlægningen af det konkrete byggeri i delområde 2 skal der udlægges et vejareal, der giver adgang til delområde 1 og til parkering indenfor delområde 2.

Vejarealet skal dimensioneres mindst som brandvej.

STIER

5.4 Hovedsti

Langs Sdr. Stationsvejs nordlige side samt i delområde 1 og 2 udlægges en ny hovedsti for fodgængere og cyklister som en del af det gennemgående trafik- og byrumsforløb, Campusstrøget. Principiel placering og forløb for stiforløbet er vist på kortbilag 3.

Hovedstien skal gennemgående have en bredde af minimum 3 m.

5.5 Øvrige stier

I delområde 1 og 2 kan der etableres gangstier med en til formålet egnet belægning.

I det nordvestlige hjørne af delområde 1 skal det sikres, at der senere kan skabes forbindelse mellem Campusstrøget og en fremtidig forlængelse af den eksisterende sti "Fodsporet", som er beliggende vest for Kalundborgvej. Selve forbindelsen over Kalundborgvej ligger uden for lokalplanområdet.

PARKERING

5.6 Bilparkering

I lokalplanområdet må der etableres parkeringspladser til biler i henhold til følgende:

- Delområde 1: Ved opførelse af byggeri til idrætsformål må der ikke etableres parkeringspladser til biler ud over handicapparkeringspladser. Ved opførelse af byggeri til

indrettes med faciliteter til idræt og bevægelse.

Ved fremtidig udvikling og omdannelse af byrum i campusområdet reduceres eksisterende parkeringsareal i delområde 4 med ca. 50 % for at give mulighed for etablering af et byrum med plads til ophold og andre rekreative aktiviteter.

undervisning, institutionsformål, kontor/liberalt erhverv og lignende skal der anlægges 1 parkeringsplads pr 100 m² etageareal. Ved opførelse af byggeri til ungdomsboliger skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladser kan etableres på terræn og/eller i konstruktion.

- Delområde 2: Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringspladser til biler må etableres på terræn og/eller i konstruktion.
- Delområde 3: Der må ikke etableres parkeringspladser til biler.
- Delområde 4: Parkeringspladser til biler må kun etableres på et areal, der i omfang svarer til ca. 50 % af det nuværende parkeringsareal.

5.7 Cykelparkering

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

5.8 Parkeringsarealer, udformning

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af minimum 2,5 m x 5 m.

Parkeringsarealer skal udformes med integrerede løsninger til afledning og forsinkelse af overfladevand. Se også bestemmelser om regnvandshåndtering i §§ 6.6 og 9.9.

5.9 Parkeringsarealer, tilgængelighed

Parkeringsarealer skal udformes, så de er tilgængelige for alle.

Minimum 5 % af de anlagte parkeringspladser til biler skal udformes som handicapparkeringspladser og placeres så nær ved bygningers indgange som muligt. Heraf skal mindst halvdelen af handicapparkeringspladserne have et brugsareal på minimum 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Ad 6.2

Tekniske anlæg og installationer omfatter ventilationsanlæg, tekniskabe, teknikhuse og –overdækninger, elevator- og trappe-tårne og lignende.

Ad 6.6

LAR står for Lokal Afledning af Regnvand. Regnvandsafstrømningen skal ifølge Slagelse Kommunes spildevandsplan reduceres til 2 l/s/ha, inden vandet ledes ud i det eksisterende kloaknet. For at opnå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger. Det kan f.eks. være etablering af permeable belægninger som græsarmering, stenmel eller grus, midlertidige bassiner, regnbæde mm.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg og installationer

Teknikskabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. På tagflader skal tekniske anlæg og installationer placeres i en afstand af minimum 2 m fra facadelinje.

6.4 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning. Der kan dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri (se også § 10.1).

6.5 Kloakering

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

6.6 Regnvandshåndtering

I byrum, parkeringsarealer, veje og andre ubebyggede arealer skal der etableres LAR-løsninger til opsamling og forsinkelse af overfladevand under ekstreme regnhændelser.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

BEBYGGELSENS PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A, B og C, som er vist på kortbilag 3 og 4.

Byggefelternes afgrænsning mod jernbaneterrænet ligger i en afstand af 10 m fra nærmeste elektrificerede spormidte.

7.2 Bebyggelse, placering

Ny bebyggelse skal placeres, så der skabes en visuel og støjmæssig afgrænsning mod jernbaneterrænet fra Sdr. Stationsvej. Ny bebyggelse skal desuden placeres, så der skabes gode lysforhold og komfort for både indendørs og udendørs arealer og funktioner.

7.3 Bebyggelse, afstand til ledningsanlæg

Arealet over hovedspildevandsledninger (se oversigtskort s. 39) må ikke bebygges indenfor en respektafstand af mindst 2 m på hver side af ledningen. Der skal ligeledes tages hensyn til hovedspildevandsledninger i forbindelse med fundering af byggeri nær ledningsanlæg.

7.4 Bebyggelse, delområde 2

I delområde 2 skal der i planlægningen af det konkrete byggeri udlægges areal til byrum af forskellig størrelse og karakter i tilknytning til den gennemgående hovedsti for fodgængere og cyklister. Byrummene skal indgå i det centrale trafik- og byrumsforløb, Campusstrøget, og tilbyde varierede muligheder for ophold, samt cykelparkering, adgang til bygninger mm.

Bebyggelse i delområde 2 må sammenbygges over stueetage hen over hovedsti og eventuelle byrum. Ved eventuel sammenbygning skal der tages videst muligt hensyn til udendørs arealer på terræn samt indendørs arealer i stueetager, særligt med hensyn til lys- og vindforhold.

7.5 Bygningsmæssig forbindelse, delområde 2 og 4

Bebyggelsen i delområde 2 og 4 må forbindes i 1 etage i 1. sals højde eller derover. Forbindelsen skal placeres inden for det til formålet markerede område på kortbilag 3. Der skal i placering og udformning af en bygningsmæssig forbindelse tages videst muligt hensyn til udendørs

Ad 7.3

Det anbefales, at der i planlægningen af de konkrete byggerier udarbejdes analyser af skygge- og vindforhold, så der kan sikres gode forhold for færdsel og ophold i tilstødende byrum.

Ad 7.4

Der ønskes variation i bebyggelsen og byrummene i campusområdet, særligt langs det centrale trafik- og byrumsforløb, Campusstrøget. En måde at skabe variation kan være med indrykninger i facaden, så der fremkommer nicher eller mindre pladsdan- nelser.

arealer på terræn samt indendørs arealer i stueetager, særligt med hensyn til lys- og vindforhold.

Forbindelsen kan integreres arkitektonisk og funktionelt med gangbroen over jernbanen, så der f.eks. kan ske adgang til bygningerne via gangbroen.

7.6 Småbygninger

Småbygninger på maksimalt 10 m² til lokalplanområdets servicefunktioner (f.eks. opbevaring af affaldscontainere, indkøbsvogne mv.) må opføres uden for byggefeltene.

BEBYGGELSENS OMFANG

7.7 Etageareal

Indenfor byggefeltene må der maksimalt opføres byggeri med et samlet etageareal efter følgende norm:

- Byggefelt A: Ved anvendelse til idrætsformål 2000 m². Undervisnings- og institutionsformål 5000 m². Ungdomsboliger 3000 m².
- Byggefelt B: 18000 m² ved maksimal bebyggelsesprocent på 200 %.
- Byggefelt C: 7200 m² (svarende til eksisterende forhold).

7.8 Kælder

Kældre må have en højde på maks. 0,3 m over niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

7.9 Bygningshøjder

Højden af lokalplanområdets bebyggelse må ikke overskride den maksimale bygningshøjde (totalhøjde), som er vist på kortbilag 4, målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. For de enkelte byggefelt gælder følgende bygningshøjder:

- Byggefelt A: Ved anvendelse til idrætsformål op til 10,5 m samt op til 15 m det på kortbilag 4 angivne felt. Ved anvendelse til øvrige formål jf. § 3.1 op til 10,5 m (maksimalt 3 etager).
- Byggefelt B: Op til 15 m samt op til 22 m (maksimalt 6 etager) i det på kortbilag 4 an-

Ad 7.7

Beregning af etagearealet sker efter det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal.

Ved denne beregningsmetode skal den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen ikke medregnes.

For udnyttelige tagetager medregnes alene det areal, hvor den lodrette afstand fra gulv til ydersiden af taget er mere end 1,5 m.

Ad 7.9

Lokalplanen giver mulighed for nytænkning af det bygningsmæssige udtryk ved Slagelse Station, hvilket blandt andet ses i at lokalplanen bryder med den hidtidige praksis for at bygge maksimalt 2 ½ etage i stationsområdet. For at opfylde visionen om et campusområde, der er integreret i bymidten, er det dog et ønske, at nybyggeri udformes, så der opnås et godt samspil med den omkringliggende bebyggelse.

- givne felt.
- Byggefelt C: Op til 14 m (maksimalt 2 etager med udnyttelig tagetage).

Småbygninger jf. § 7.6 må maksimalt opføres i 1 etage.

Elevatortårne, trappetårne, tekniske installationer på tagflader, skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER OG TAGE

8.1 Facadematerialer

Facader skal udføres, så de fremtræder varierede, dvs. ikke ensartede og monotone. Facadematerialer må gerne kombineres.

Facader må ikke udføres i materialer, der kan medføre blændingsgener for naboejendomme og forbipasserende, signalforveksling og signalforvirring i jernbanedriften.

8.2 Farver

Facader skal fremstå overvejende i farverne rød, rosa, grå, hvid, sort, brun eller nuancer eller kombinationer heraf.

8.3 Facader i stueetager

Facader i stueetage skal udformes som "aktive stueetager", dvs. åbne og transparente stueetager med en høj grad af detaljering og variation. Der må ikke være større lukkede og/eller monotone facadepartier.

Arkitektonisk kan "aktive stueetager" skabes f.eks. ved inden for hver 10 m facade at anvende minimum 2 af følgende principper:

- Isætning af vinduer eller sektioner/facadepartier, der kan åbnes,
- Etablering af indgang,
- Isætning af transparente facader mod bagvedliggende rum med aktive funktioner, så

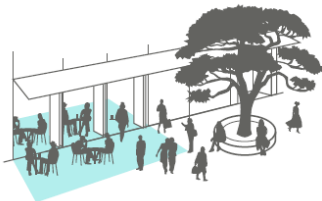
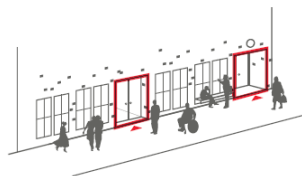
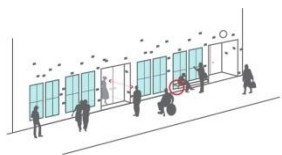
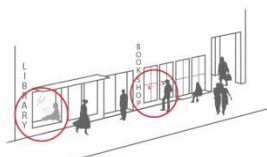
Ad 8.1 og 8.2

Lokalplanen giver mulighed for nytænkning af det bygningsmæssige udtryk i området ved Slagelse Station, dvs. at lokalplanen bryder med den hidtidige tradition for overvejende at bygge med saddeltag og facader i teglsten. Det ønskes dog, at der opnås et godt arkitektonisk samspil med den omkringliggende bebyggelse, derfor fastlægger lokalplanen f.eks. facadefarver.

Ad 8.3

Generelt ønskes det, at bygningsfacader gives et varieret udtryk, og at funktioner og aktiviteter inde i bygningerne kan aflæses i facaderne.

Med "aktiv stueetage" menes fortrinsvist åbne og transparente stueetager med en høj detaljeringsgrad og mange indgange. Illustrationerne nedenfor viser nogle principper, der med fordel kan indarbejdes i områdets bebyggelse.


1. Åbne facader

2. Mange indgange

3. Transparens, variation & detaljer

4. Aktiviteter ved bevægelsesruter

5. Synlig læring

6. Aktive stueetager om aftenen

som butiks- eller undervisningslokaler, caféer, auditorier, fællesrum, bibliotek, møde-lokaler, offentlige servicefunktioner mv.,

- Vertikale materiale-/farveskift, indrykning, udkrøgning eller andre former for detalje-ring i facaden.

Facader i stueetager, der grænser op til byrum og til hovedstien for fodgængere og cyklister skal udformes med særligt fokus på sammenhæng mellem indendørs og udendørs arealer og funktioner.

Småbygninger jf. § 7.6 er undtaget fra bestemmelsen.

8.4 Tagform

Tage må udføres med en hældning på mellem 0° og 50° i forhold til det vandrette plan. Tage i byggefelt C skal udføres som sadeltage.

Småbygninger jf. § 7.6 må udføres med "flade tage", sadeltage eller tage med ensidig tag-hældning.

8.5 Tagmaterialer

Tage i byggefelt C må kun udføres med tagsten af tegl. Tage i byggefelt A og B må gives et til tagformen egnet materiale, dog må der ved belægning med tagsten kun anvendes tegl eller

Ad 8.5

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på tradi-

tionel vis.

Ad 8.6

Eventuelle solcelleanlæg og -installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

Ad 8.7

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Teknik og Miljø, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

naturskifer. Tage må gerne etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage. Småbygninger jf. § 7.6 må gives et til tagformen egnet materiale.

For alle tage gælder, at de må ikke udføres i materialer, der kan medføre blændingsgener for naboejendomme og forbipasserende, herunder signalforveksling og signalforvirring i jernbanedriften.

8.6 Solceller

Ved taghældninger over 10° skal solceller nedfældes i tagfladen. Generelt gælder det, at solceller ikke må medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

SKILTE

8.7 Facadeskilte

Skiltning og reklamering på bygningers facader, gavle og indgangsparti skal udføres som enkeltstående bogstaver, tal og logoer. Der må desuden opsættes mindre henvisningsskilte på facader i forbindelse med f.eks. varelevering og indgange.

Skiltning må ikke gå ud over facaden eller placeres ovenpå bygningen.

Skilte må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling af trafik, herunder jernbanedriften, og skal således overholde gældende vejlovgivning.

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.8 Skilte, arkitektonisk

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens størrelse, facadeudformning og farvesætning. Skilte mm. må hverken helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som f.eks. døre, vinduer, gesimsbånd, indfatninger og pilastre eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding mv.

8.9 Skilte, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facade. Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m. Projektører, spots og lignende lysarmaturer

må ikke anvendes til belysning af skilte og facader.

Skilte med lys, lysreklamer eller andre lysanlæg må ikke medføre blændingsgener for forbi-passerende, naboejendomme eller jernbanedriften.

Dynamiske, digitale skilte er kun tilladt for informationsskilte vedrørende offentlig transport.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

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, og at det fysiske udtryk passer til den ønskede helhed.

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer, herunder 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.

9.1 Ubebyggede arealer

Områdets ubebyggede arealer, herunder parkeringsarealer, opholdsarealer og andre byrum, skal indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Disse arealer skal indrettes med byrumsinventar som bænke, borde, faciliteter til sports- og fritidsaktiviteter eller lignende. Belægninger, beplantning og byrumsinventar skal udformes og placeres ud fra en samlet plan for den enkelte matrikel.

9.2 Opholdsarealer

Byrum med mulighed for ophold og andre opholdsarealer skal placeres fortrinsvist ved sydvendte facader, have gode lysforhold og indrettes, så der opnås bedst mulig beskyttelse for vind og vejr samt tryghed på alle tider af døgnet.

I delområde 1 og 2 må der etableres opholdsarealer på tagflader – i delområde 1 også arealer til idræts- og fritidsformål.

9.3 Tilgængelighed

Ubebyggede arealer skal indrettes, så der er lige tilgængelighed for alle. Der skal være niveau-fri adgang til alle faciliteter. Niveauforskelle i f.eks. adgangsarealer skal udlignes i terræn eller ved rampe.

Ad 9.6

Ved indretning af ubebyggede arealer, kan beplantning f.eks. placeres ud fra nedenstående principper:

- Store enkeltstående træer danner rum i byrummene.
- Ved parkeringsarealer danner levende hegn/hække og opstammede træer kant og tag.
- Træer og anden beplantning kan anvendes til markering af stiforløb og/eller byrum.

Ad 9.7

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

9.4 Byrumsinventar

Byrumsinventar (bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber, lamper, skilte mv.) skal bestå af dels let, flytbart inventar, der kan tilpasses aktiviteter og brugere, dels fast, tungt (ikke flytbart) inventar f.eks. placeret i nicher og kroge ved facader.

9.5 Belysning og skiltning

Arealbelysning samt skilte med lys og andre lysanlæg må ikke medføre blændingsgener i omgivelserne, herunder signalforveksling eller signalforvirring i jernbanedriften.

Skilte må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling af trafik, herunder jernbanedriften, og skal således overholde gældende vejlovgivning. Dynamiske, digitale skilte er kun tilladt for informationsskilte vedrørende offentlig transport.

9.6 Beplantning

Beplantning inden for området skal bidrage til en god helhedsvirkning og placeres ud fra en samlet plan for den enkelte matrikel jf. § 9.1. I delområde 1 og 2 skal der etableres en randbeplantning mod syd og sydvest, jf. kortbilag 3.

Randbeplantning og øvrig beplantning inden for lokalplanområdet skal ske med egnskaraktæriske og hjemmehørende planter, træer og buske.

9.7 Terrænregulering

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

9.8 Oplag

Oplag må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer. Oplag må ikke finde sted i delområde 3.

9.9 Renovation

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

Ad 9.10

Løsninger til forsinkelse af overfladevand kan f.eks. være etablering af permeable belægninger som græsarmering, stenmel eller grus, midlertidige bassiner, regnbede mm. Vand må gerne indgå som rekreative elementer i områdets byrum.

Ad 10.1

Jf. planlovens § 19, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Lavenergibebyggelse forstås som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det gældende bygningsreglement.

9.10 Regnvandshåndtering

Afledning af regnvand skal håndteres lokalt på egen grund. Der må ikke ske nedsivning af overfladevand inden for lokalplanområdet, og overfladevand skal derfor afledes og forsinkes inden det føres til offentlig kloak. Byrum, veje, parkeringsarealer og andre ubebyggede arealer skal indrettes og udformes med løsninger til forsinkelse af overfladevand (LAR-løsninger).

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

10.1 Fjernvarme

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

10.2 Kloakering

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

10.3 Støj og vibrationer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjmåling, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med støj og vibrationer fra vej og jernbane, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.4 Vejadgang

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

Generel kommentar

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

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

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

10.5 Regnvandshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsninger til forsinkelse af overfladevand.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**11.1 Ophævelse af lokalplaner**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1172 ophæves:

- Lokalplan 160, Bymidstens udseende, tinglyst 19. maj 1994, for den del, der er omfattet af denne lokalplan.
- Lokalplan 161, Slagelse Baneby, tinglyst 10. juli 1992, for den del, der er omfattet af denne lokalplan.
- Lokalplan 1091, Perron 1, Slagelse Station, tinglyst 23. maj 2011, i sin helhed.

SERVITUTTER**11.2 Ophævelse af servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 12.1

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

Ad 12.2

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at di-

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 Midlertidige retsvirkninger

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 31. marts 2017 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 31. marts 2018.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

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

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af

spensere 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.

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 1172

Lokalplan 1172 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. marts 2017.

Lokalplan 1172 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. august 2017.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Slagelse Kommune ønsker at udvikle området mellem jernbaneterrænet og Sdr. Stationsvej ved Slagelse Station til et levende studie- og bymiljø: Campus Slagelse. Campusområdet skal bidrage til at styrke forbindelserne mellem uddannelsesmiljø, erhverv og byliv. Internt i området betyder dette, at der skal skabes gode rammer for samlokalisering af flere forskellige uddannelser og funktioner. Udadtil skal campusområdet integreres i bymidten med nye attraktive byrum, der kan bruges af byens borgere, studerende og de mange rejsende i stationsområdet. Campusprojektet er et samarbejde mellem University College Sjælland, Syddansk Uni-

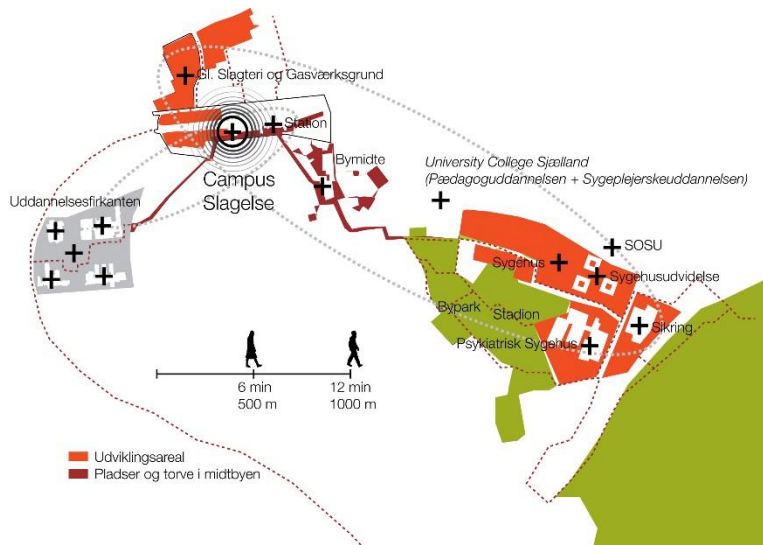
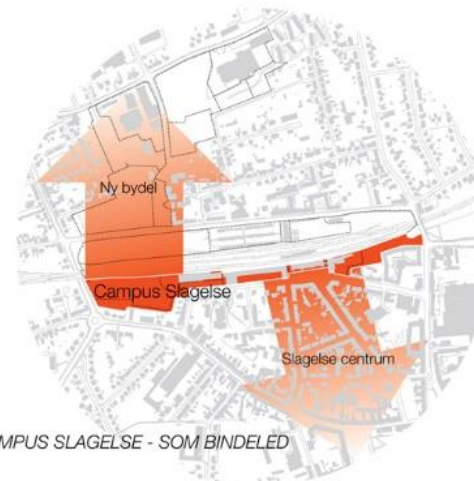


Illustration fra "Visionsplan Campus Slagelse" (2013), som viser sammenhængen mellem Campus Slagelse, uddannelsesfirkanten, bymidten og sygehusområdet.

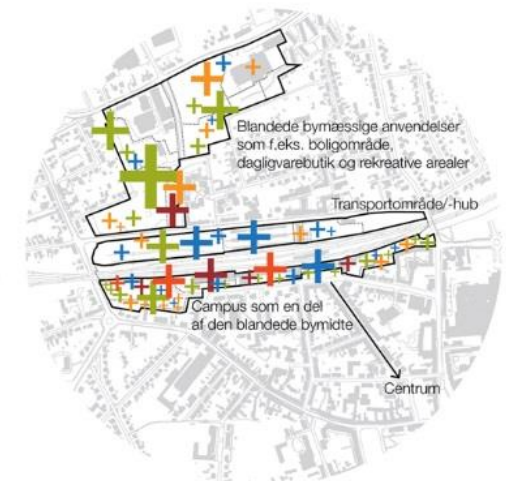
versitet og Erhvervsakademi Sjælland i Slagelse samt Slagelse Kommune. Visionen for Campus Slagelse er "Campus i byen – byen i Campus".

Etableringen af et dynamisk Campus Slagelse skal med tiden føre til udvikling af et endnu større område omkring stationen på både nord- og sydsiden af jernbaneterrænet. Her er det visionen at skabe en tæt bydel med blandede funktioner, som hænger sammen henover banen. Området ønskes planlagt som en helhed, men med delområder til forskellige funktioner og med forskellige udtryk i bebyggelse og byrum.

Lokalplan 1172 med tilhørende kommuneplantillæg 48 udgør det planmæssige grundlag for realisering af den vestlige del af campusområdet ved stationen. Fokus i udarbejdelsen af lokalplanen har været at give mulighed for det levende studie- og bymiljø, som er indeholdt i visionen om Campus Slagelse. Lokalplanen bygger derfor på de planer og analyser, som er udarbejdet i de seneste års projektudvikling. Dette omfatter: "Helhedsplan for videns- og uddannelsesbyen Slagelse" (2012), "Visionsplan Campus Slagelse" (2013), Byrumsanalyse og masterplan (2014) samt "Grønt gennembrud" – vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen om forbindelsen mellem bymidte og campusområde (2016).



CAMPUS SLAGELSE - SOM BINDELED

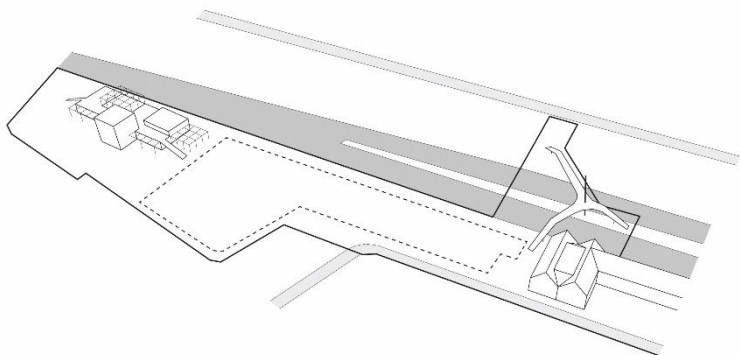


EN BLANDET BYDEL

Illustration fra "Visionsplan Campus Slagelse" (2013). Campus Slagelse skal udvikles som bindeled mellem byen nord for jernbaneterrænet og bymidten. Samtidigt skal campusområdet indgå i en ny blanded bydel, som omfatter arealer på både nord- og sydsiden af jernbaneterrænet.



I planlægningen for Campus Slagelse arbejdes med to områder – vest og øst.



Skitse over placering af projekter for nybyggeri i lokalplanområdet. Fra venstre ses Idrætshal, byggefelt for UCSJ (stiplet linje) og gangbro over jernbaneterrænet (mørk grå). Længst til højre ses Perron 1-bygningen. Ndr. Stationsvej og Sdr. Stationsvej er vist med lys grå.

Formål

Lokalplanens formål er at fastlægge principperne for den fremtidige anvendelse og udformningen af den vestlige del af Campus Slagelse. Lokalplanen skal sikre, at der kan etableres et campusområde med funktioner, bebyggelse og byrum, der understøtter et levende studie- og bymiljø i et godt samspil med omgivelserne. Dette omfatter bl.a. muligheder for at skabe fysisk sammenhæng og forbindelse til byen nord for jernbaneterrænet, til den østlige del af campusområdet og til bymidten.

Indhold

Lokalplanområdet omfatter den vestlige del af det fremtidige campusområde ved Slagelse Station. I lokalplanområdet indgår fra øst mod vest Perron 1-bygningen, en del af Sdr. Stationsvej, et areal hen over banen samt det ubebyggede areal vest for Perron 1-bygningen.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nye bygninger til offentlige formål og blandede byformål og en ny gangbro hen over banen. Lokalplanen fastholder den nuværende anvendelse af Perron 1-bygningen, det vil sige undervisningsformål (i dag Syddansk Universitet) liberalt erhverv og en mindre andel detailhandel.

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder med individuelle anvendelsesmuligheder:

- Delområde 1: Offentlige formål (grønt område, idræts- og fritidsformål, uddannelses-, sundheds- og kulturelle institutioner, ungdomsboliger, kontor/liberalt erhverv, tilhørende faciliteter som café, bibliotek, mødelokaler mv).
- Delområde 2: Offentlige formål (undervisningsformål, forskning, tilhørende faciliteter som café, mødelokaler mv).
- Delområde 3: Offentlige formål (gangbro og byrum).
- Delområde 4: Centerformål (bycenter: privat service, offentlig service såsom institutioner og undervisning, detailhandel, kontorer/liberalt erhverv, byrum mv.).

Nybyggeri

I den vestligste del af lokalplanområdet planlægger Slagelse Kommune at opføre en ny idrætshal på ca. 2000 m². Den nye hal skal være samlingspunkt for hele byen og danne ramme om både traditionelle og nye idrætsaktiviteter, ligesom der skal være plads til undervisning, foreningsmøder, musik, foredrag og uformelle opholdszoner. Forventningen er, at hallen i dagtimerne vil blive brugt af institutioner, mens borgere og lokale foreninger vil benytte hallen i eftermiddags- og aften timerne. I regi af Lokale- og Anlægsfondens tiltag "Nye tider – Nye



Illustration fra vinderforslaget i konkurrencen om et projekt for den nye idrætshal. Vinderteamet består af CCO Arkitekter, MASU Planning og Rambøll. Tegningen viser hallens østvendte facade.



Visualisering af Dissing+Weitlings projekt for den nye gangbro. Broen er skitseret i en udformning, der kan gøre den til et nyt vartegn for Slagelse – blandt andet med en 25 m høj lysmast.

haller” er der i 2016 gennemført en konkurrence om projektet for den nye hal, og vinderteamet består af CCO Arkitekter, MASU Planning og Rambøll. Vinderforslaget viderebearbejdes frem til vinteren 2017, hvorefter der kan tages beslutning om realisering.

Som nabo til den nye idrætshal forventer University College Sjælland (UCSJ) at opføre en ny bygning til uddannelse, forskning mm. I første etape forventes opført ca. 9000 m², som i en eventuel anden etape suppleres med ca. 3000 m². Det planlægges, at et konkret projekt skal udvikles i løbet af 2017, og det er ønsket, at den nye bygning skal stå klar til indflytning i 2020.

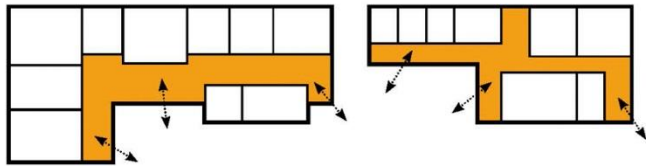
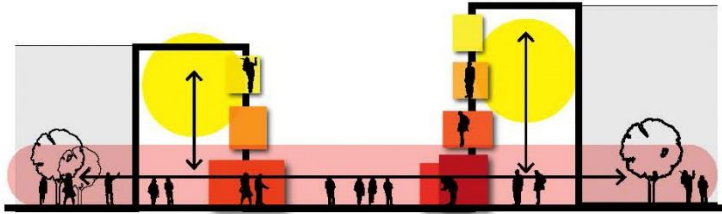
Lokalplanen giver mulighed for en ny gangbro henover jernbaneterrænet. Adgang til broen vil fra sydsiden ske fra et areal mellem den nye bygning til UCSJ og den eksisterende Perron 1-bygning, som bl.a. huser Syddansk universitet. På nordsiden af jernbaneterrænet skal adgangen til broen ske fra et areal umiddelbart vest for busterminalen. Der skal desuden være direkte adgang fra broen til perronen midt på jernbaneterrænet. Et projekt tegnet af Dissing+Weitling vil blive viderebearbejdet frem mod forventet opførelse i 2019.

Bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg giver mulighed for, at der kan opføres byggeri i en totalhøjde af op til 22 m. Den maksimale bygningshøjde for den eksisterende Perron 1-bygning fastholdes på 14 m. Der kan kun bygges inden for de fastlagte byggefelt.

Generelt ønskes det, at facader i nybyggeri gives et varieret udtryk, og at funktioner og aktiviteter inde i bygningerne kan aflæses i facaderne. Særligt for stueetager med facade mod byrum fastlægger lokalplanen, at der skal etableres såkaldte ”aktive stueetager”. Dette er stueetager med facader med en relativt høj grad af åbenhed og transparens, som fremmer et godt samspil mellem byrum/gade og bebyggelsens indendørs funktioner, og som på den måde medvirker til at skabe liv og trykthed i området. Herudover skal en høj grad af detaljering og variation i stueetagens udformning bidrage til at skabe gode rammer for bylivet i rummene mellem bygningerne.

Nyt byggeri må ifølge lokalplanens bestemmelser gives et tidstypisk udtryk. Lokalplanen bryder således med den hidtidige praksis for overvejende at bygge i 2 ½ etage og med facader i teglsten i området ved Slagelse Station. For at opfylde visionen om et campusområde, der er integreret i bymidten, er det dog et ønske, at der vælges f.eks. materialer, overflader og farver, så der opnås et godt samspil med den omkringliggende bebyggelse.



Principper fra "Byrumsanalyse og masterplan – Campus Slagelse" (2014), der sætter fokus på at skabe god forbindelse mellem indendørs og udendørs rum og funktioner, blandt andet ved at placere primære fordelingsarealer inde i bygningerne langs facaderne.

Byrum

Et fokus i lokalplanlægningen for Campus Slagelse er at sikre gode rammer for bylivet i området. Lokalplanen bygger i den henseende på anbefalinger og principper i "Byrumsanalyse og masterplan – Campus Slagelse" udarbejdet af Gehl Architects og Dansk Bygningsarv a/s for Slagelse Kommune i 2014. Her foreslås det blandt andet:

- At samle rum, aktiviteter og funktioner omkring et nyt "campusstrøg".
- At etablere nyt ankomstrum (byrum) ved ny forbindelse på tværs af banen
- At arbejde med at nedbryde skalaen i de nuværende langstrakte byrum og tilbyde en varieret og mangfoldig oplevelse, når man bevæger sig gennem området.
- At etablere forskellige, aktive og passive, rekreative tilbud langs "campusstrøget".
- At skabe mange muligheder for ophold i området.
- At etablere muligheder for udendørsarbejde/studier og et aktivt fritidsliv.
- At etablere løberute, der kobler sig til Fodsporet på den anden side af Kalundborgvej.
- At give plads til udendørsservering og ophold langs sydvendte kanter og facader.

I visionen for campusområdet og i lokalplanen spiller omdannelsen af Sdr. Stationsvej til et "campusstrøg" en væsentlig rolle som det primære trafik- og byrumsforløb, der blandt andet rummer den centrale stiforbindelse for fodgængere og cyklister. I tilknytning til denne hovedsti placeres en række nye byrum i området, så skabes variation mellem bevægelse og opholdsmuligheder. I delområde 1, 3 og 4 er placeringen af byrum fastlagt i lokalplanen – i delområde 2 skal byrummene fastlægges i planlægningen af det konkrete byggeprojekt. I den forbindelse og generelt er det et mål, at byrummene udformes og indrettes med fokus på gode lysforhold, komfort for færdsel og ophold (f.eks. læ for vind og vej) samt tryghed.

Lokalplanen fastsætter, at byrum og andre ubebyggede arealer skal udformes og indrettes med fokus på helhedsvirkningen, også hvad angår byrumsinventar og beplantning. Løsninger til afledning af regnvand (overfladevand fra bygninger og befæstede arealer) skal ligeledes indgå – gerne med fokus på vand som et rekreativt element i byrummene til glæde for både den aktive leg og det stille ophold.

Trafik og parkering

Generelt for Campus Slagelse ønskes det, at gode forhold for fodgængere og cyklister prioriteres højt. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sdr. Stationsvej, som i dag er en forholdsvis trafikkeret vejstrækning, der også anvendes til gennemfartstrafik. I forbindelse med omdannelse af Sdr. Stationsvej til et "campusstrøg" er det målet, at biltrafikken skal reduceres (og flyttes til

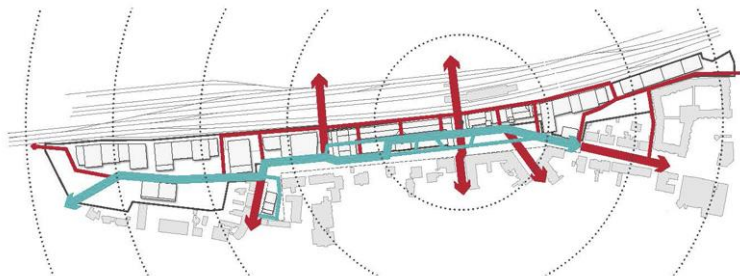


Illustration af Campusstrøget fra "Byrumsanalyse og masterplan – Campus Slagelse" (2014). I masterplanen beskrives Campusstrøget blandt andet som den primære bevægelse rute, der binder campus sammen.

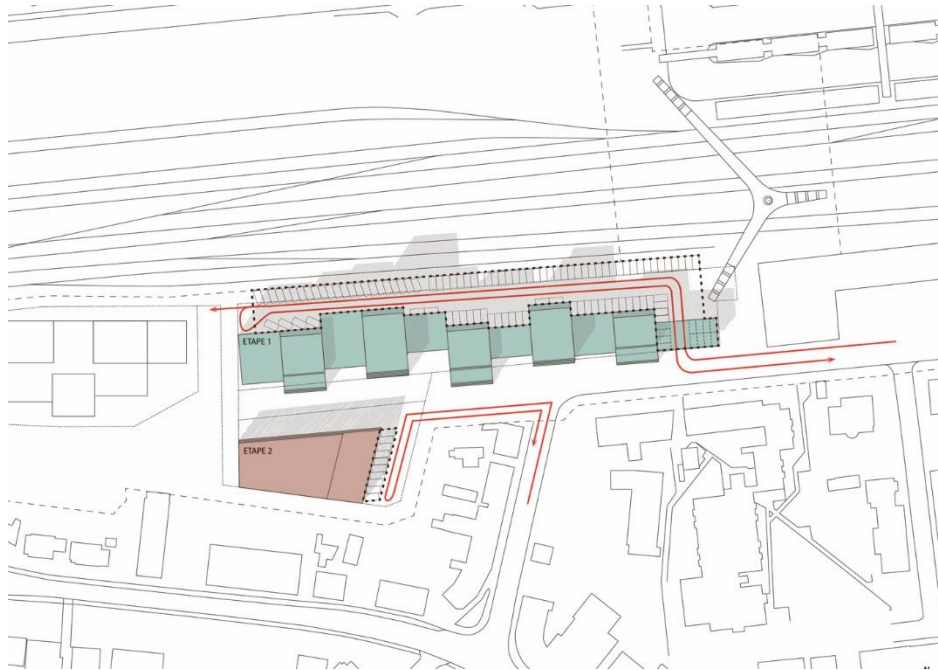
Ndr. Stationsvej). Hvor der skal etableres overkørsler, bl.a. for tilkørsel til parkeringsarealer, skal mødet mellem biler, cyklister og fodgængere ske på de "bløde" trafikanters præmisser.

Lokalplanen anviser overordnet, hvor og i hvilket omfang, der skal etableres parkeringspladser for cykler og biler. I delområde 2 skal placering af vejareal, parkeringsarealer og tilkørsel hertil fastlægges i planlægningen af det konkrete byggeprojekt. Nedenfor på side 28-29 vises forskellige principper for placering af vejareal og parkering i delområde 2 i sammenhæng med forskellige bygningsvolumener. Principperne skal betragtes som vejledende i forhold til planlægningen af det konkrete byggeri. Fastlæggelse af vejtilslutning, dimensionering af vejbredder, hjørneafskæringer mv. vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

Klimatilpasning

I planlægningen og udformningen af ny bebyggelse og byrum skal der forebygges mod skader som følge af ekstreme regnhændelser, herunder fra overfladevand. Overfladevand fra bygninger og befæstede arealer må ikke nedsive i området, men skal afledes til offentlig kloak med forsinkelse. Campusområdet skal i en vis grad også kunne håndtere regnvand fra nabo-områder, så oversvømmelse af boligområder syd for Sdr. Stationsvej og syd for den vestlige del af lokalplanområdet (Løvegade) kan forebygges. Lokalplanen fastlægger, at de ubebyggede arealer så vidt muligt skal indrettes med løsninger til forsinkelse af overfladevandet.

Prinsipper for placering af vejareal og parkering i delområde 2



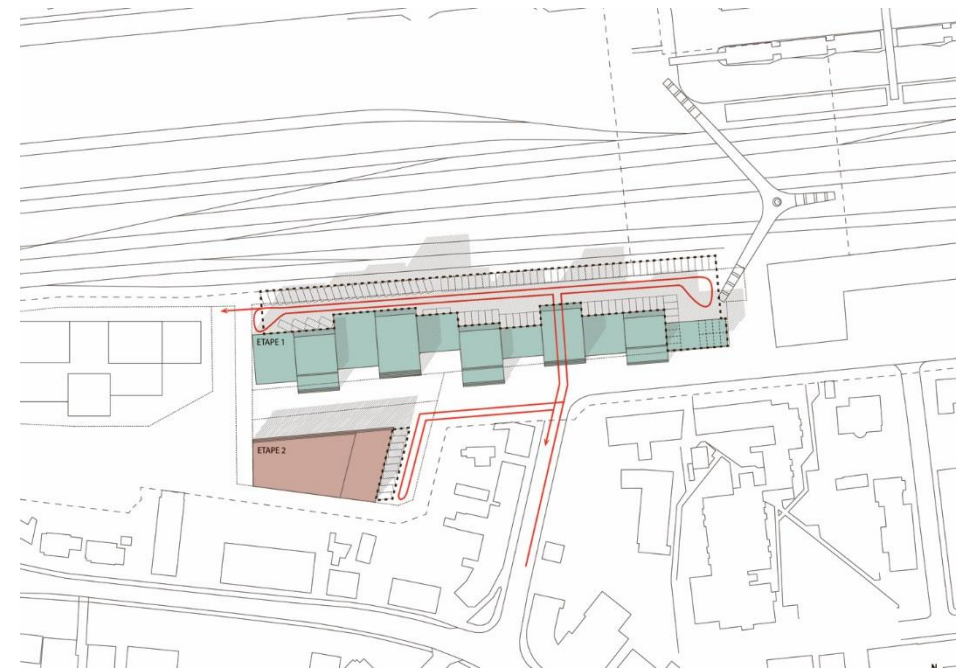
Princip 1

Bebyggelse i etape 1 (blå): ca. 9500 m², maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3000 m², maksimal højde 13,2 m.

Parkering: Nord for etape 1 (110 p-pladser) og øst for etape 2 (10 p-pladser).

Tilkørsel med to kørespor (rød streg).



Princip 2

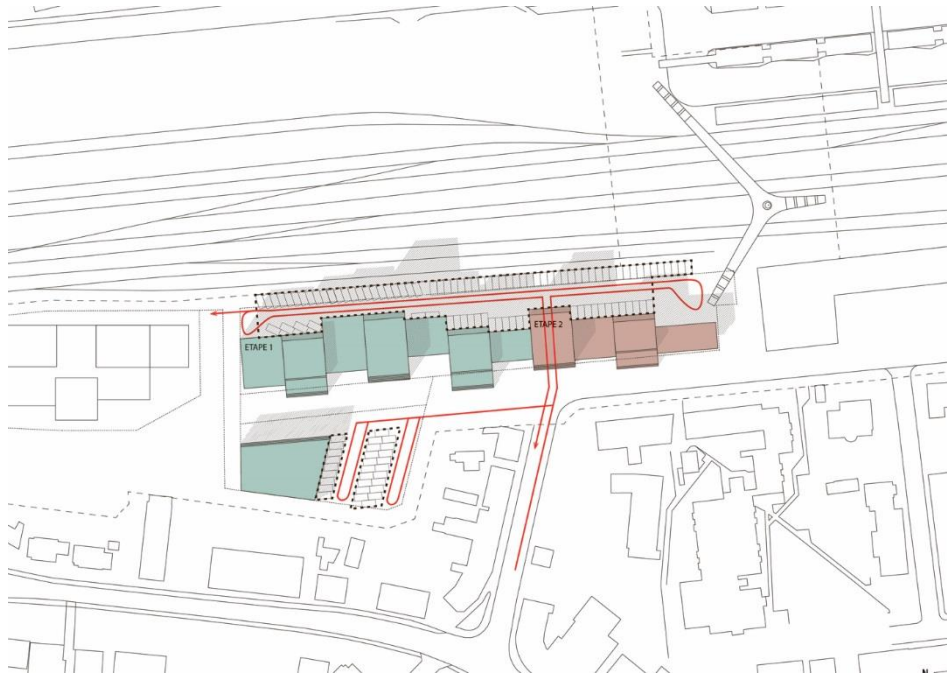
Bebyggelse i etape 1 (blå): ca. 9500 m², maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3000 m², maksimal højde 13,2 m.

Parkering: Nord for etape 1 (110 p-pladser) og øst for etape 2 (10 p-pladser).

Tilkørsel med to kørespor (rød streg).

Principper for placering af vejareal og parkering i delområde 2



Princip 3

Bebyggelse i etape 1 (blå): ca. 9000 m², maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3500 m², maksimal højde 13,2 m.

Parkering i alt 120 p-pladser: Nord for etape 1 og 2 (90 p-pladser) og øst for etape 1 (30 p-pladser).

Tilkørsel med to kørespor (rød streg).



Princip 4

Bebyggelse ved maksimal udnyttelse (bebyggelsesprocent 200): ca. 18000 m², maksimal højde 22 m.

Parkering i alt 190 p-pladser: Parkeringsarealer hovedsageligt i konstruktion (kombineret i stueetage og i et p-hus i 3 etager + z1 kælderetage)

Tilkørsel med to kørespor og tilkørsel til p-hus (rød streg).

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Hovedstruktur og retningslinjer

I overensstemmelse med kommunens vision afspejler hovedstrukturen Byrådets overordnede mål for udvikling og arealanvendelse i Slagelse Kommune. Et af de emner, der vægtes højt er en planlægning, der skal styrke uddannelsesmiljøet i Slagelse by og "Slagelse som videns- og uddannelsesby". Et udvidet campusområde centralt i byen skal skabe et uddannelsesmiljø, der er integreret i byens liv, og synliggøre Slagelse som vidensby. Byrummene i Slagelse skal afspejle det unge segment – de skal emme af aktivitet, kulturtilbud, hyggelige miljøer og mulighed for bevægelse.

Lokalplan 1172 understøtter ovenstående målsætning og lever op til Kommuneplan 2013 og retningslinjerne for byudvikling. Lokalplanen lægger desuden op til en byudvikling i stationsområdet, som sker på et allerede eksisterende byzoneareal (retningslinje 1.1.4), understøtter muligheden for brug af kollektiv trafikbetjening og eksisterende infrastruktur (retningslinje 1.1.6), fremmer befolkningens adgang til friluftsarealer og sikrer, at grønne områder og forbindende stier er en del af byudlæggene (retningslinje 1.1.10).

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler hele rammeområde 1.1BE1, samt dele af rammeområde 1.1C7, 1.1C27, 1.1C28, 1.1D4 og 1.1D5. For de enkelte rammeområder gælder:

Rammeområde 1.1BE1

Plannummer: 1.1BE1

Rammenavn: Godsbanetorvet

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet byområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

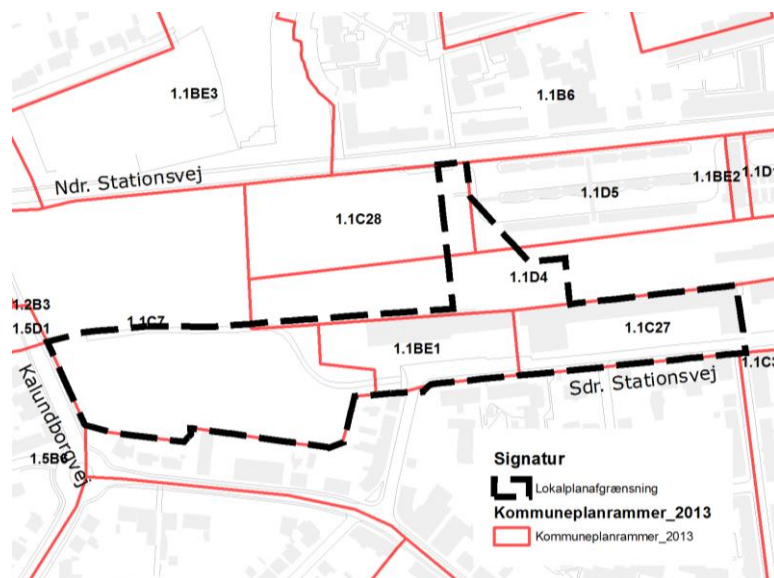
Maks. etageantal og højde: 2½ etage

Rammeområde 1.1C7

Plannummer: 1.1C7

Rammenavn: Ndr. Stationsvej/ Kalundborgvej

Anvendelse generelt: Centerområde



Rammeområder i Kommuneplan 2013.

Anvendelse specifik: Bycenter
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 100 for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 20 etager
 Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1C27

Plannummer: 1.1C27
 Rammenavn: Stationspladsen
 Anvendelse generelt: Centerområde
 Anvendelse specifik: Bycenter
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 130 for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 3 etager
 Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1C28

Plannummer: 1.1C28
 Rammenavn: Stationscentret
 Anvendelse generelt: Centerområde
 Anvendelse specifik: Bycenter
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 170 for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 3 etager
 Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1D4

Plannummer: 1.1D4
 Rammenavn: Jernbaneterræn
 Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 1 etage

Rammeområde 1.1D5

Plannummer: 1.1D5
Rammenavn: Rutebilstation
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
10 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 1 etage

Lokalplan 1172 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde 1.1C7 og 1.1BE1, idet arealerne er udlagt til henholdsvis centerområde og blandet bolig og erhverv. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 48

I kommuneplantillægget fastlægges nye rammeområder – 1.1D6 og 1.1BE5 – til henholdsvis offentlige formål og blandet bolig og erhverv med henblik på realisering af den vestlige del af Campus Slagelse. Den specifikke anvendelse i områderne omfatter uddannelses- og institutionsformål, idræts- og fritidsformål, ungdomsboliger, kontor/liberale erhverv, tilhørende faciliteter og servicefunktioner samt grønne områder og byrum. Herudover foretages mindre justeringer af de øvrige rammeområder.

Der er gennemført en idéfase fra den 30. december 2016 til den 13. januar 2017. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 47.

Lokalplan/byplanvedtægt

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1172 ophæves:

- Lokalplan 160, Bymidstens udseende, tinglyst 19. maj 1994, for den del der er omfattet af denne lokalplan.
- Lokalplan 161, Slagelse Baneby, tinglyst 10. juli 1992, for den del der er omfattet af denne lokalplan.
- Lokalplan 1091, Perron 1, Slagelse Station, tinglyst 23. maj 2011, i sin helhed.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Banedanmark

Banenære bygge- og ledningsprojekter, der kommer tæt på eller i berøring med jernbanen eller Banedanmarks matrikler, skal risikovurderes og godkendes i henhold til Banedanmarks tekniske norm- og regelværk samt gældende lovgivning på området.

EKSISTERENDE FORHOLD



Perron 1-bygningens facade mod Sdr. Stationsvej.

Eksisterende bebyggelse

Der er to eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet: Perron 1-bygningen og godsbanebygningen.

Perron 1-bygningen er opført i 2001 og er en langstrakt bygning i to etager med udnyttet tagetage, der ligger som en randbebyggelse mellem jernbaneterræn og parkeringsareal/Sdr. Stationsvej. Bygningens udformning og materialevalg fortolker en traditionel byggestil og er indpasset i forhold til den øvrige arkitektur i stationsområdet. Bygningen bevares i udgangspunktet uændret, men lokalplanen giver mulighed for nytænkning af byrummet/forpladsen mod Sdr. Stationsvej, som i dag anvendes udelukkende til bil- og cykelparkering.

Godsbanebygningen er opført i slutningen af 1800-tallet i forbindelse med udbygningen af jernbanenettet. Bygningen er opført i røde teglsten og ligger ligeledes som en randbebyggelse mellem jernbaneterræn og Sdr. Stationsvej. Den er registreret som bevaringsværdig med en værdi på 5 (middelværdi i henhold til SAVE-metoden). Bygningsundersøgelser har dog vist, at den står med væsentligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, og det er tvivlsomt, om istandsættelse til en ny funktion vil være bæredygtig økonomisk og energimæssigt. Godsbanebygningen forventes derfor nedrevet i forbindelse med udvikling af området. I forbindelse med nedrivning afdækkes mulighederne for genbrug af materialer.



Godsbanebygningens vestgavl som den står i dag.



Det lange kig mod vest langs Sdr. Stationsvej ind i lokalplanområdet.

Sigtelinjer og kig

Lokalplanområdet er synligt fra flere forskellige retninger og steder i området omkring Slagelse Station. De væsentligste sigtelinjer og kig ligger langs Sdr. Stationsvej mod vest ind i området, langs Sdr. Stationsvej mod nord ind i området samt fra jernbaneterrænet og fra Ndr. Stationsvej henover jernbaneterrænet.

Inde fra lokalplanområdet er der også flere kig til omgivelserne, f.eks. langs Sdr. Stationsvej mod øst og syd. Fra området ses tårnene på den katolske Vor Frue Kirke og Sct. Mikkels Kirke.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sdr. Stationsvej, som i dag også bliver anvendt til gennemfartstrafik. Trafikbelastningen på hele strækningen mellem Jernbanegade og Løvegade er i 2014 beregnet til ca. 7500-8000 biler i døgnet (årsdøgnstrafik). Som et led i udviklingen af Campus Slagelse er det ønsket at reducere biltrafikken på Sdr. Stationsvej til fordel for fodgængere og cyklister.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger inden for 500 m fra både Slagelse Station og busterminalen på den nordlige side af jernbaneterrænet. Der er adgang til busterminalen via en fodgængertunnel under jernbaneterrænet med nedgang på østsiden af Perron 1-bygningen.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er beliggende i et fladt terræn og præget af have været anvendt til aktiviteter i forbindelse med jernbanen. Som området er i dag, er der meget begrænsede muligheder for ophold eller rekreative aktiviteter i de eksisterende byrum, som overvejende er indrettet til trafik og parkering.

På det ubebyggede areal i lokalplanområdets vestlige del findes i dag en del træ- og kratbevoksning. I forbindelse med områdets udvikling vil en stor del af bevoksningen blive ryddet, men lokalplanen fastsætter, at ubebyggede arealer fortsat skal have en grøn karakter.

Kulturhistorie

Udbygningen af stationsområdet er sket efter 1892, hvor Slagelse Station blev flyttet fra den hidtidige placering lidt nord for byen og den nuværende stationsbygning blev opført. I første halvdel af 1990'erne skitserede Slagelse Kommune under overskriften "Slagelse Baneby" en helhedsplan for omdannelse af arealerne omkring stationen, både nord og syd for banen. Der



Kigget mod nord fra Løvegade langs Sdr. Stationsvej. Kigget slutter i godsbanebygningen, som adskiller jernbaneterrænet fra arealerne ved Sdr. Stationsvej.

blev herefter gennemført en større byomdannelse nord for banen, med eksperimenterende boligbyggeri og en ny busterminal med ungdomsboliger i stedet for nedslidte erhvervsbygninger og siloer langs Ndr. Stationsvej. Syd for jernbaneterrænet blev "Perron 1-bygningen" opført på den placering, hvor busholdepladsen tidligere lå. I den vestligste del af området har der bl.a. været rangerspor, og arealet henligger fortsat ubebygget.

Servitutter

Inden for lokalplanens afgrænsning findes et antal tinglyste servitutter. Servitutterne omhandler bl.a. emner som adgangsforhold, færdselsret, udformning og indretning af udendørs arealer (ved Perron 1-bygningen), eksisterende forsyningsanlæg og ledninger, eksisterende affaldsdepoter og pligt til at tåle jernbanetrafik.

Slagelse Kommune anbefaler, at grundejere og bygherrer selv sikrer sig et overblik over de tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke påtager sig ansvaret for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortbilag til servitutter, er korrekt vist.

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 5

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel i delområde 4, der omfatter den eksisterende Perron 1-bygning, som har butikker i stueetagen. Aktiviteten omkring butikkerne i stueetagen bidrager til at fremme byliv og tryghed i området. I lokalplanen fastlægges det, at stueetagen fortsat fortrinsvis skal anvendes til publikumsorienterede funktioner, herunder også butikker, caféer mv.

De eksisterende detailhandelsmuligheder udgør således også de fremtidige detailhandelsmuligheder i lokalplanområdet. Det vil sige, at der inden for delområde 4 kan indrettes butikker med et samlet areal på op til 2.500 m². Den enkelte butik kan opføres med et bruttoetageareal på op til 1.000 m². Dette gælder for både dagligvare- og udvalgswarebutikker.

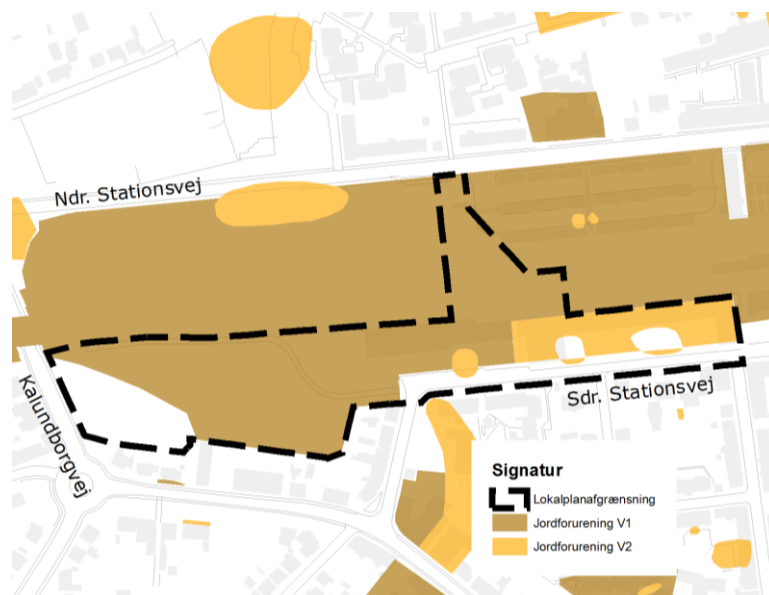
Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Der foreligger ingen ombygningsplaner for Perron 1-bygningen.

Trafikale forhold og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes via Sdr. Stationsvej. Varelevering skal ske fra Sdr. Stationsvej. Indkørselsarealer til varelevering samt arealer til oplag, opbevaring af affaldscontainere mm. må ikke etableres inden for delområde 3. Parkeringsarealet foran Perron 1-bygningen reduceres i lokalplanen med 50 %, således at bilparkering ved fremtidig udvikling af området kun kan ske på et areal, der svarer til ca. halvdelen af det nuværende. Det vil medføre, at den hidtil gældende parkeringsnorm i forbindelse med anvendelsen til butiksformål ophæves med denne lokalplan.

NATUR- OG MILJØFORHOLD



Registreret jordforurening på vidensniveau I og vidensniveau II.

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes områdeklassificering. En stor del af matriklerne er kortlagt på både vidensniveau I og II jf. lov om forurennet jord, lovbe- kendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016.

Ved ændring til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser og lignende, skal ejer/bruger ansøge Slagelse Kommune om tilladelse i henhold til § 8 i jordforureningsloven.

Ved ændring til følsom arealanvendelse jf. ovenstående skal ejer/bruger desuden sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. jordforureningslovens § 72 b.

Bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne skal anmeldes forud til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsoplandet til SK Vand A/S, Hovedværket. Kommunen skal friholde OSD og indvindingsoplande for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen giver ikke mulighed for mere grundvandstruende anvendelser end det, der er tilladt jf. eksisterende planlægning. Der må i lokalplanområdet ikke ske ned-sivning fra befæstede arealer.

Klimatilpasning og regnvandshåndtering

Der må ikke ske nedsivning af overfladevand inden for lokalplanområdet. Overfladevand skal føres til offentlig kloak, eventuelt via forsinkelsesbassin eller lignende, og regnvandsafstrømningen skal ifølge Slagelse Kommunes spildevandsplan reduceres til 2 l/s/ha, inden vandet ledes ud i det eksisterende kloaknet. For at opnå den nødvendige reduktion skal der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger. Disse løsninger skal integreres i udformning og indretning af byrum, parkeringsarealer, veje, stier og øvrige ubebyggede arealer – gerne hvor vandet indgår som rekreative elementer i områdets byrum.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at bygninger og deres installationer skal udformes på en sådan måde, så generende lyd fra tilgrænsende rum, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner begrænses. Dette skal ske i det omfang, som den planlagte anvendelse af bygningerne kræver og så de personer, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyden.

Ved bebyggelser i nærheden af veje og jernbaner må belastningen fra støj og vibrationer normalt ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

TEKNISK FORSYNING

Kloakplanlægning

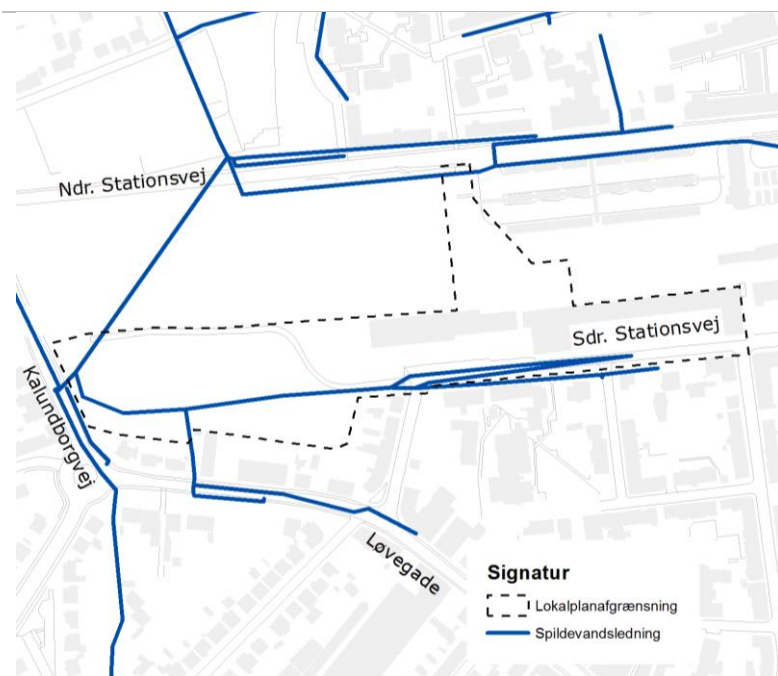
Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes eksisterende kloaknet.

Vandforsyning

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

Varmeplanlægning

Arealet er beliggende i SK Varmes forsyningsområde. Byggeriet skal forsynes med fjernvarme, hvis det skal tilsluttes til en kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 19, stk. 4 pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis en bygning opfylder kravene til lavenergibebyggelse.



SK Forsynings ledningsanlæg for spildevand/regnvand.

Ledningsanlæg

Ledningsanlæg til områdets forsyning skal som udgangspunkt respekteres. I området ligger blandt andet en af SK Forsynings hovedspildevandsledninger (se vejledende oversigtskort i bemærkningsfeltet til venstre). Arealet ovenpå spildevandsledningen må gerne befæstes, men ikke bebygges (respektafstand 2 m). Der skal ligeledes tages hensyn til spildevandsledningen i forbindelse med fundering af byggeri nær ledningen.

Renovation

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

Handicaptilgængelighed

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

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

BYGGELOVGIVNINGEN

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

Udtalelse fra Museum Vestsjælland

”Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforslag 1172 i henhold til museumsloven §23.

Nyere tids interesser:

Museet har kun modtaget arealet for lokalplanforslaget, men har tidligere forholdt sig til nedrivning af den tidligere godsbygning beliggende Sdr. Stationsvej 30. Vores holdning til, at bygningen bør bevares, renoveres og indgå i det ny campusmiljø er på ingen måder ændret. På

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.

nuværende tidspunkt udgør den fredede stationsbygning og godsbygning et fint og helstøbt miljø, som sagtens kan udvikles til et velfungerende campusområde ved indarbejdelse af godsbygningen i det nybyggeri, som er nødvendigt for at skabe de ønskede kvadratmeter til uddannelsesinstitutionen

Arkæologi/jordfund

Indledningsvis kan nævnes, at museet ikke har kendskab til registrerede fortidsminder indenfor lokalplansarealet. Lokalplanen er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser.

Lokalplansområdet består tillige i stort omfang af arealer, der i dag er bebygget, ligger ud som befæstede arealer eller som baneterræn, og for disse dele af lokalplansområdet kan der naturligvis ikke være store forventninger til, at ukendte fortidsminder vil kunne påvises, da disse arealer givetvis er ganske omfattende forstyrret i nyere tid.

Den vestlige del af lokalplansområdet henligger imidlertid som et ubebygget og tilsyneladende ubenyttet terræn. Dette har dog ikke alle dage været tilfældet, hvilket bl.a. fremgår klart af ældre kortmateriale tilbage fra perioden 1953-76.

Her kan ses flere jernbanespor ført ind på arealet (rangerområde), og en del nyere tids forstyrrelse må derfor også naturligt forventes her. Udnyttelsesgraden af dette delområde synes dog ikke helt så massiv, hvilket sammenholdt med at dette område ud fra kortstudier tegner rimeligt fornuftigt i forhold til forhistorisk bebyggelse, taler for at dette delområde måske burde prøve graves for nærmere afklaring af forstyrrelsesgrad og evt. fortsat påviselig anvendelse i forhistorisk tid".

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
 Oldvejen 25C
 4300 Holbæk
 Tlf.: 25528383
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand. Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse. Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

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

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

Sammenfatning af MV-Screening for Lokalplan 1172

Slagelse Kommune har foretaget en screening af lokalplan 1172, Campus Vest, Slagelse, og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et eksisterende byområde, der i forvejen rummer stor aktivitet, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

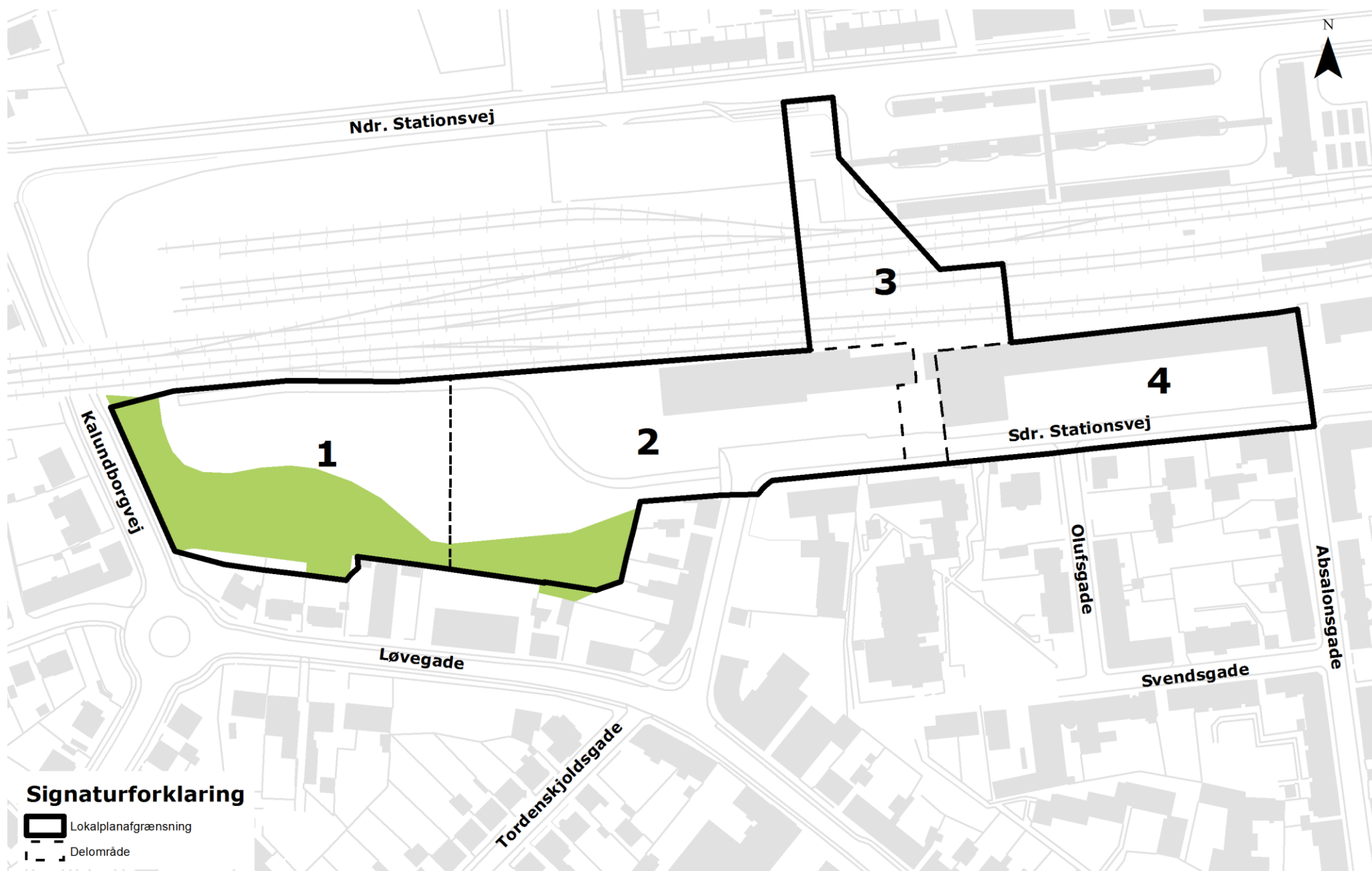
Lokalplanen muliggør ny anvendelse af området til offentlige formål med nybyggeri til uddannelses-, sundheds- og kulturinstitutioner, ungdomsboliger samt til idrætsformål. De nye anvendelser, aktiviteter og byggerier, som gøres mulige med lokalplanen, vil forandre området både funktionelt og visuelt.

Med den centrale placering i Slagelse by og på en beliggenhed, der i forvejen rummer stor aktivitet på grund af jernbanen og stationen, er det vurderet, at området er robust over for byggeri i højden. Bebyggelsen vil ligge nord for Sdr. Stationsvej, og skygger fra bygninger og



bygningssdele vil primært falde på jernbaneterrænet. Lokalplanen fastlægger desuden, at der i planlægningen af de konkrete byggerier skal sikres gode lysforhold både inde i bygningerne og i byrummene. Med hensyn til støj fra jernbane og veje fastlægger lokalplanen, at både bygningsreglementet og kommuneplanens retningslinjer om overholdelse af Miljøstyrelsens grænseværdier skal følges ved opførelse af nybyggeri. Det vil være nødvendigt med støjbe-grænsende foranstaltninger i området.

Lokalplanområdet ligger i et Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsoplandet til SK Vand A/S, Hovedværket. Kommunen skal friholde OSD og indvindingsoplande for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen giver ikke mulighed for mere grundvandstruende anvendelser end det, der er tilladt jf. eksisterende planlægning. LAR-løsninger til nedsivning af overfladevand er ikke tilladt i området (vandet skal afledes til kloak med forsinkelse). Alternative placeringer uden for OSD eksisterer ikke.

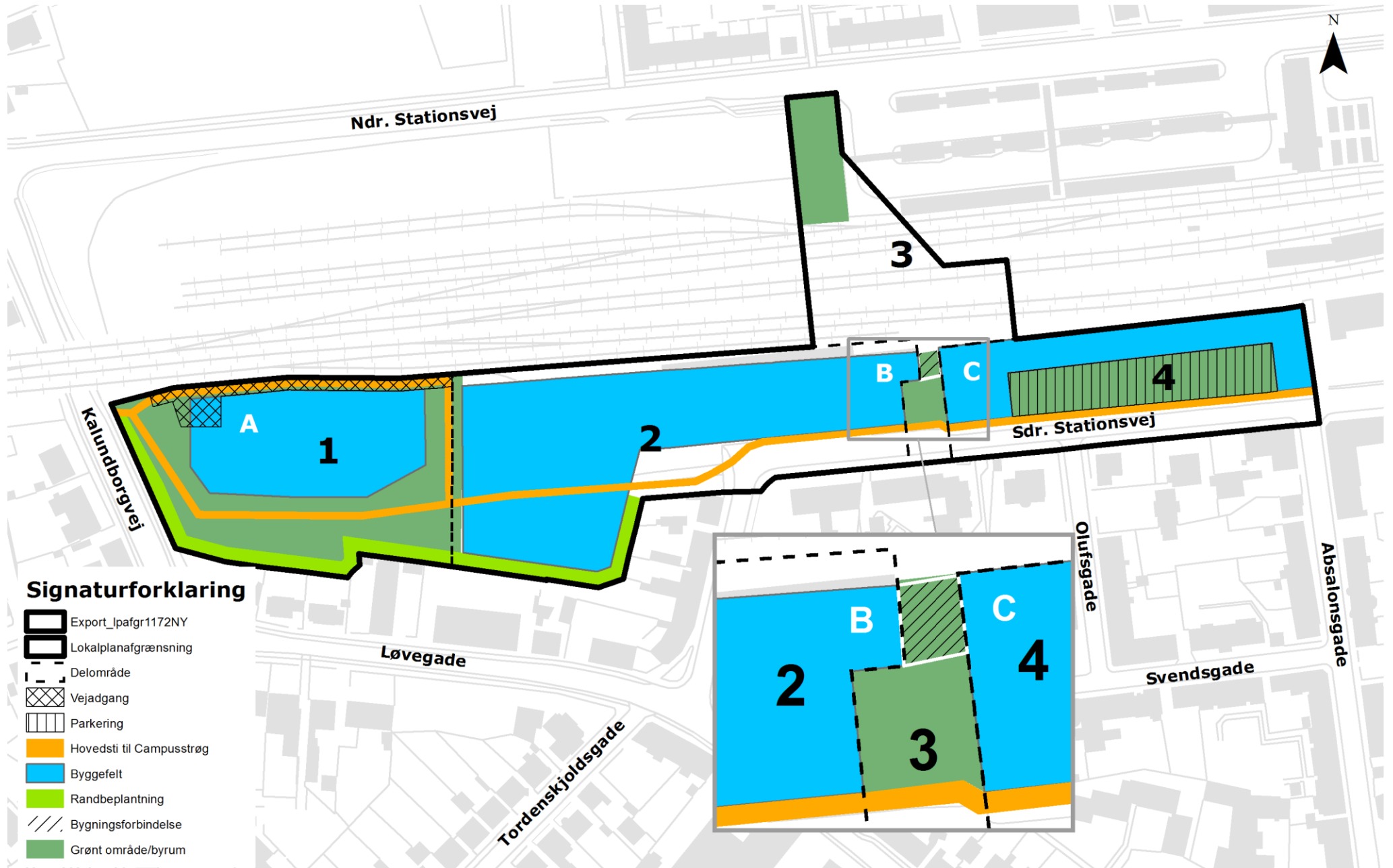
BILAG 2: DELOMRÅDER



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde

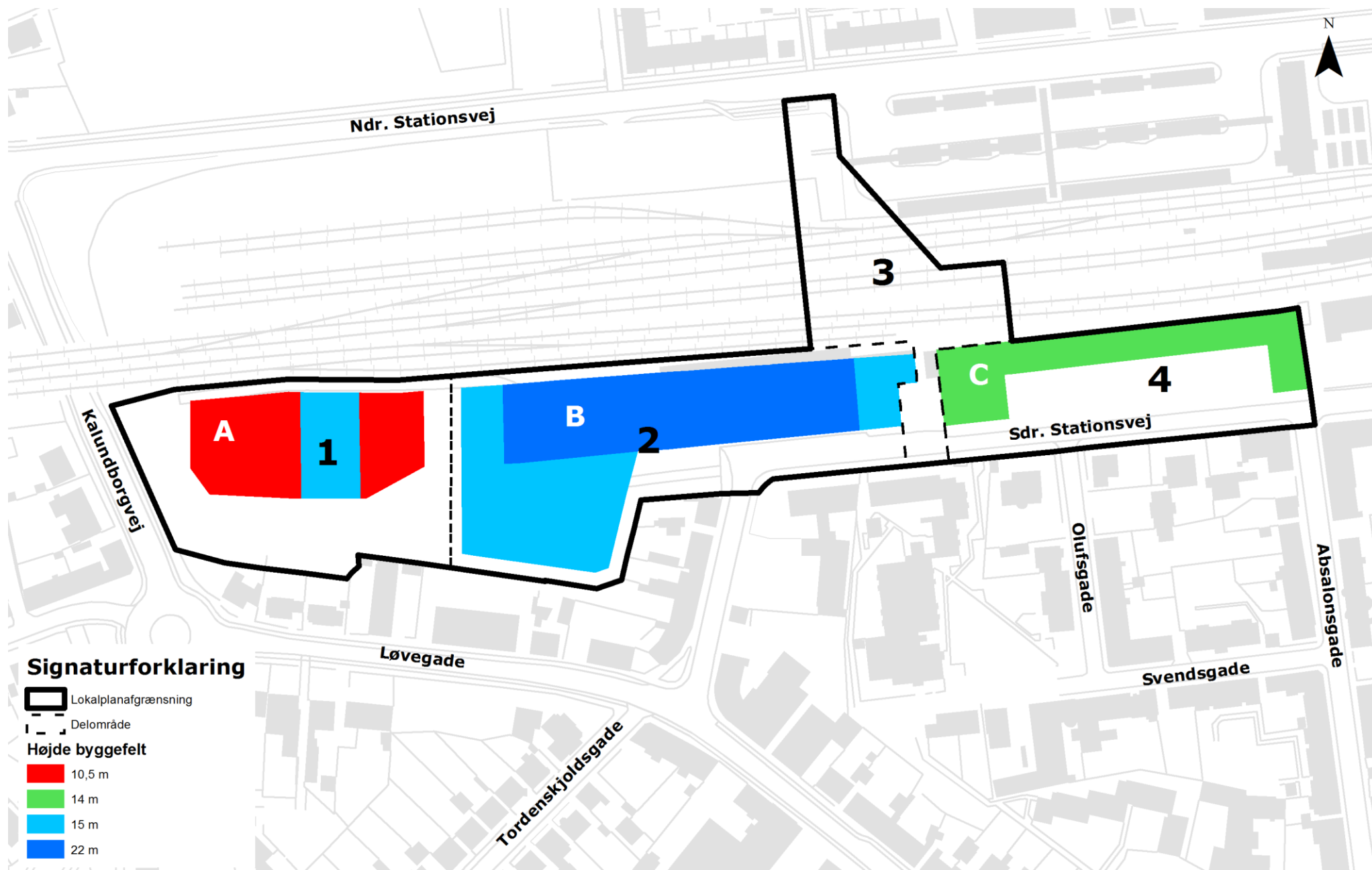
BILAG 3: AREALANVENDELSE



Signaturforklaring

- Export_lpafr1172NY
- Lokalplanafgrænsning
- Delområde
- Vejadgang
- Parkering
- Hovedsti til Campusstrøg
- Byggefelt
- Randbeplantning
- Bygningsforbindelse
- Grønt område/byrum

BILAG 4: BYGNINGSHØJDER





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

KOMMUNEPLAN 2013

CAMPUS VEST, SLAGELSE

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter følgende matrikelnumre beliggende ved Slagelse Station, Sdr. Stationsvej:

Ejerlav: Slagelse Markjorder

Hele matrikel nr. 476d, 476k, 476r, 476s og 476x, del af matrikel nr. 476l, 476t, 476v og 7000ad (offentligt vejareal – Sdr. Stationsvej), samt alle parceller, der efter den 31. marts 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at fastlægge nye rammeområder til henholdsvis offentlige formål og blandet bolig og erhverv med henblik på realisering af Campus Slagelse. Den specifikke anvendelse i områderne omfatter uddannelses-, sundheds- og kulturelle institutioner, idræts- og fritidsformål, ungdomsboliger, kontor/liberalt erhverv, tilhørende faciliteter og servicefunktioner samt trafikforbindelser og byrum. Herudover opdateres afgrænsning og bestemmelser for tilstødende rammeområder.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 30. december 2016 til den 13. januar 2017. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

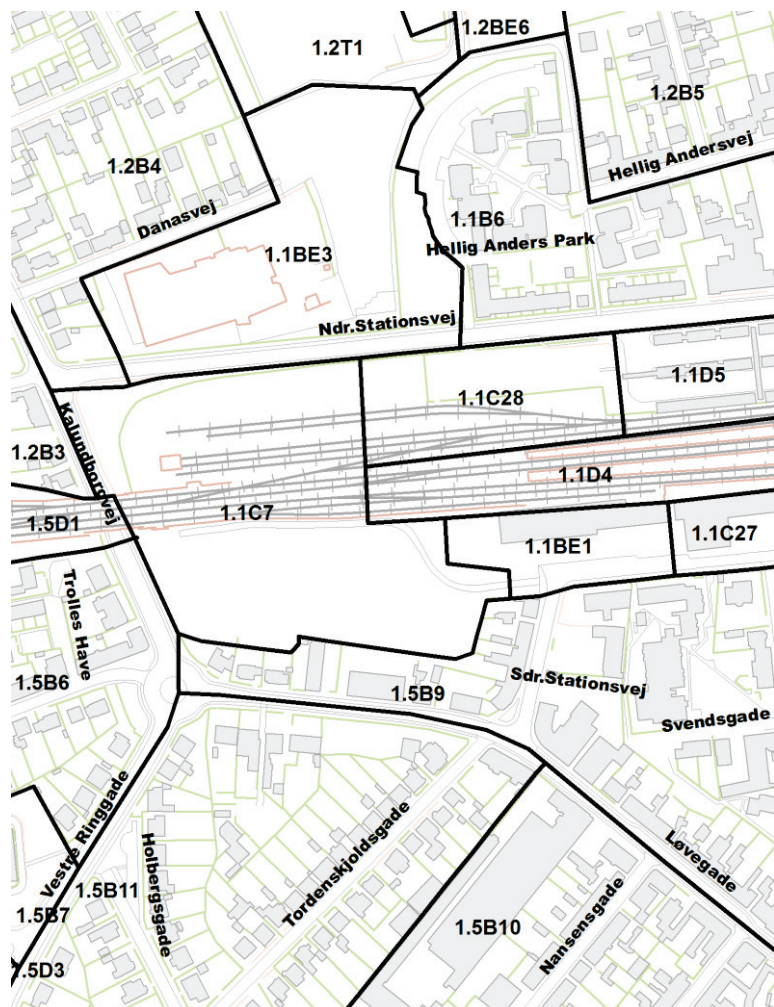
CAMPUS SLAGELSE

Slagelse Kommune ønsker at udvikle området ved Slagelse Station til et campusområde. Campus Slagelse skal være et levende studie- og bymiljø, der binder uddannelser, erhverv og byliv sammen. Campusområdet skal integreres i bymidten med attraktive byrum, der kan bruges af byens studerende, de mange rejsende i området omkring stationen og borgerne i almindelighed. Visionen bag hedder ”Byen i Campus – Campus i Byen”.

For at kunne realisere visionen om Campus Slagelse skal der udarbejdes nye lokalplaner, som giver mulighed for de aktiviteter, funktioner og forbindelser, der ønskes i området. For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan kan det være nødvendigt også at udarbejde et kommuneplantillæg.

Lokalplan 1172 og tilhørende Kommuneplantillæg 48 udgør det planmæssige grundlag for udvikling af den vestlige del af området for Campus Slagelse. I lokalplanen fastsættes bestemmelser for områdets anvendelse, arealdisponering og fysiske fremtræden, så der kan skabes et levende studie- og bymiljø i et godt samspil med omgivelserne. Der gives mulighed for opførelse af nye bygninger til undervisnings- og fritidsformål, ungdomsboliger samt en gangbro over jernbanen. Lokalplanen fastholder desuden den eksisterende anvendelse af bygningen "Perron 1" (bl.a. [uddannelsesformål](#) og detailhandel). Et væsentligt element i visionen for campusområdet er omdannelse af Sdr. Stationsvej til et trafik- og byrumsforløb – et "campusstrøg". Som en del af Campusstrøget skal der etableres en gennemgående stiforbindelse for fodgængere og cyklister, som skal medvirke til at skabe bedre sammenhæng mellem bymidten og campusområdet samt nye muligheder for bevægelse og rekreative aktiviteter.

Projektet for Campus Slagelse er et samarbejde mellem University College Sjælland, Syddansk Universitet, Erhvervsakademi Sjælland i Slagelse og Slagelse Kommune. Undervejs i processen fra idé til realisering er der udarbejdet flere forskellige planer og projekter, som i dag indgår i baggrundsmaterialet for udarbejdelsen af områdets lokalplaner og eventuelt tilhørende kommuneplantillæg. Der er desuden arbejdet indgående med inddragelse af områdets fremtidige brugere.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Lokalplan 1172, Campus Vest, omhandler hele rammeområde 1.1BE1, samt dele af rammeområde 1.1C7, 1.1C27, 1.1C28, 1.1D4 og 1.1D5. For rammeområderne gælder:

Rammeområde 1.1BE1

Plannummer: 1.1BE1
 Rammenavn: Godsbanetorvet
 Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv
 Anvendelse specifik: Blandet byområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 2½ etage

Rammeområde 1.1C7

Plannummer: 1.1C7
 Rammenavn: Ndr. Stationsvej/ Kalundborgvej
 Anvendelse generelt: Centerområde
 Anvendelse specifik: Bycenter
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 100 for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 20 etager
 Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1C27

Plannummer: 1.1C27
 Rammenavn: Stationspladsen
 Anvendelse generelt: Centerområde
 Anvendelse specifik: Bycenter
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 130 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3 etager

Øvrige bestemmelser: Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1C28

Plannummer: 1.1C28

Rammenavn: Stationscentret

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 170 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3 etager

Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1D4

Plannummer: 1.1D4

Rammenavn: Jernbaneterræn

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 etage

Rammeområde 1.1D5

Plannummer: 1.1D5

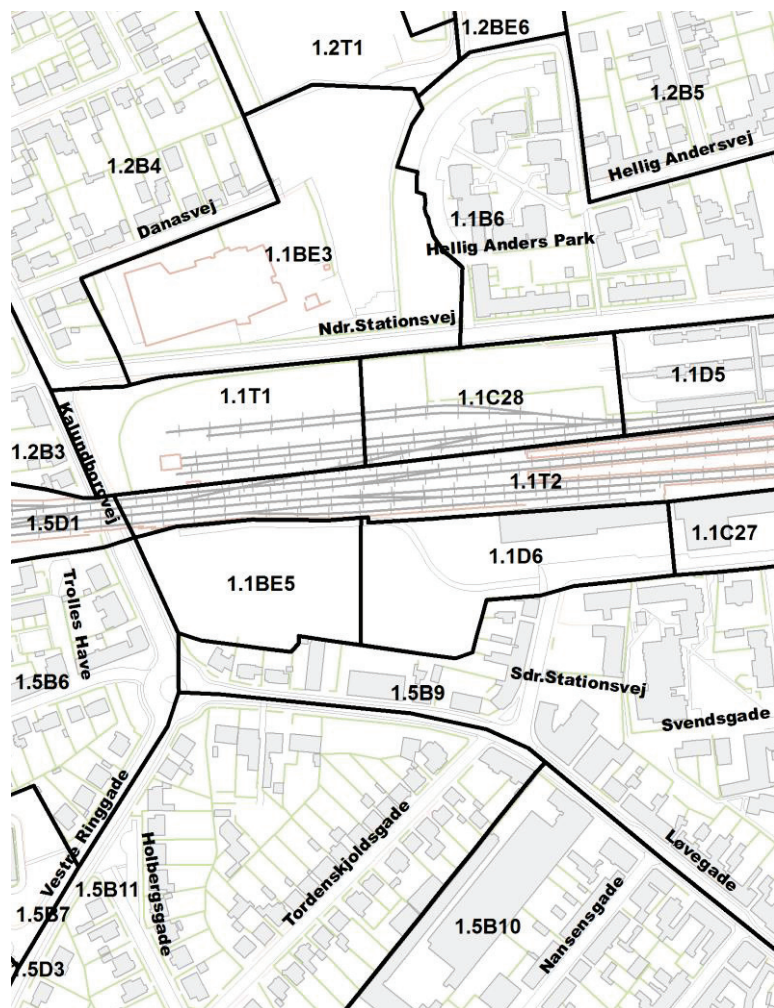
Rammenavn: Rutebilstation

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone
10 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 1 etage



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges et nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv (1.1BE5) og et nyt rammeområde til offentlige formål (1.1D6) med henblik på realisering af Campus Slagelse. Området for jernbaneterrænet ændres fra offentlige formål til tekniske anlæg (1.1T2) og forlænges mod vest til Kalundborgvej. Nord for baneterrænet udlægges et område til parkering (1.1T1 tekniske anlæg) i overensstemmelse med gældende lokalplan for området.

Rammeområde 1.1BE5

Plannummer: 1.1BE5

Rammenavn: Campus Vest

Anvendelse generelt: Område til blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet byområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100

Maks. etageantal og højde: Op til 15 m

Rammeområde 1.1C27

Plannummer: 1.1C27

Rammenavn: Stationspladsen

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 130 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3 etager

Øvrige bestemmelser: Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Maks.

Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1C28

Plannummer: 1.1C28

Rammenavn: Stationscentret

Anvendelse generelt: Centerområde
Anvendelse specifik: Bycenter
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 170 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 3 etager
Øvrige bestemmelser: Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m², udvalgsvarer 1000m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Rammeområde 1.1D5

Plannummer: 1.1D5
Rammenavn: Rutebilstation
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 1 etage

Rammeområde 1.1D6

Plannummer: 1.1D6
Rammenavn: Campus University College Sjælland
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål
Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 200
Maks. etageantal og højde: Op til 22 m

Rammeområde 1.1T1

Plannummer: 1.1T1
Rammenavn: Parkeringsareal ved Ndr. Stationsvej/ Kalundborgvej

Anvendelse generelt: Tekniske anlæg
Anvendelse specifik: Trafikanlæg
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone

Rammeområde 1.1T2

Plannummer: 1.1T2
Rammenavn: Jernbaneterræn
Anvendelse generelt: Tekniske anlæg
Anvendelse specifik: Trafikanlæg
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 1 etage

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

Kommuneplantillæg nr. 48 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. marts 2017.

Kommuneplantillæg nr. 48 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. august 2017.