

# LOKALPLAN NR. 1172 FORSLAG

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, idræts- 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 fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 31. marts 2017 til den 26. maj 2017.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 26. maj 2017.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
E-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)



CAMPUS VEST, SLAGELSE

## 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.....	16
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING.....	18
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	20
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1172.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	40
BILAG 2: DELOMRÅDER.....	41
BILAG 3: AREALANVENDELSE.....	42
BILAG 4: BYGNINGSHJØJDER.....	43
BILAG 5: KOMMUNEPLANTILLÆG 48 .....	44
BILAG 6: MILJØVURDERINGSSCREENING .....	53

## 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 byggefelter, 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:

- Grønt område/byrum med stiforbindelser, opholdsarealer, beplantning mv.,
- Uddannelses-, sundheds- samt kulturelle institutioner,
- Idræts- og fritidsformål generelt,
- Ungdomsboliger,
- Kontor/liberalt erhverv,
- Tilhørende faciliteter og servicefunktioner som café, bibliotek, mødelokaler, opholds- og friarealer og lignende.

#### 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,
- 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):

- Privat service og offentlig service som institutioner og undervisning,
- Detailhandel,
- Kontorer/liberalt erhverv,
- Opholds- og friarealer, herunder grønt byrum,
- Tilhørende faciliteter og servicefunktioner som varelevering, opbevaring af indkøbsvogne, affaldscontainere mv.

Varelevering skal ske fra Sdr. Stationsvej.

### 3.5 Anvendelse af stueetager

Stueetager, som grænser op til byrum og til områdets centrale gang- og cykelforbindelse (hovedsti), skal i en dybde af 10 m fra facaden anvendes til idræts- og undervisningslokaler samt publikumsorienterede funktioner som butikker, restauranter, caféer, bibliotek, ankomstareal/reception og lignende.

#### Ad 3.5

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

### 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 adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>.

## § 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 med 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 "principiell 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 opfø-

## 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. Principiell 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 parke-

relse af byggeri til idrætsformål i delområde 1 skal friarealerne 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.

ringspladser til biler ud over handicapparkeringspladser. Ved opførelse af byggeri til undervisning, institutionsformål, kontor/liberalt erhverv og lignende skal der anlægges 1 parkeringsplads pr 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### **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.*

### **6.1 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

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.

#### 7.3 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.

#### 7.4 Bebyggelse i delområde 2, placering

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 Småbygninger

Småbygninger på maksimalt 10 m<sup>2</sup> til lokalplanområdets servicefunktioner (f.eks. opbevaring af affaldscontainere, indkøbsvogne mv.) må opføres uden for byggefelterne.

#### Ad 7.3

*Det anbefales, at der i planlægningen af de konkrete byggerier udarbejdes skyggediagrammer og analyser af vindforhold, så der kan sikres gode forhold for færdsel og ophold i de 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 pladسدannelser.*

#### Ad 7.6

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 7.8

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.

## BEBYGGELSENS OMFANG

### 7.6 Etageareal

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

- Byggefelt A: Ved anvendelse til idrætsformål 2000 m<sup>2</sup>. Undervisnings- og institutionsformål 5000 m<sup>2</sup>. Ungdomsboliger 3000 m<sup>2</sup>.
- Byggefelt B: 18000 m<sup>2</sup> ved maksimal bebyggelsesprocent på 200 %.
- Byggefelt C: 7200 m<sup>2</sup> (svarende til eksisterende forhold).

### 7.7 Kælder

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

### 7.8 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 byggefelter 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 angivne felt. I den sydligste del af byggefelt B skal bygningshøjden nedtrappes til maksimalt 10,5 m.
- Byggefelt C: Op til 14 m (maksimalt 2 etager med udnyttelig tagetage).

Småbygninger jf. § 7.4 må maksimalt opføres i 1 etage.

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

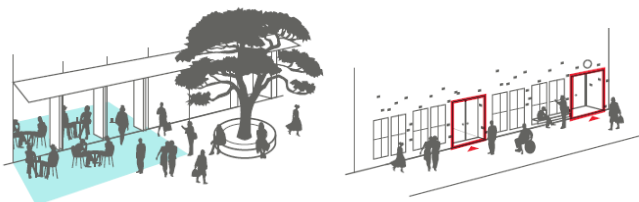
### Ad 8.1 og 8.2

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 fastlægges 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

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### FACADER

#### 8.1 Materialer

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

#### 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

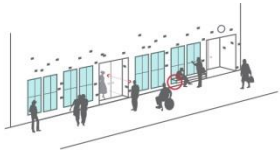
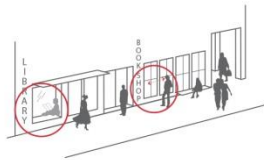
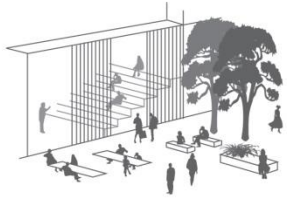
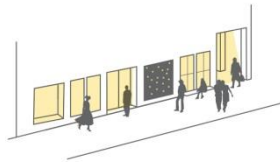
Facader i stueetage skal udformes som "aktive stueetager", dvs. åbne og transparente stueetager med en høj grad af detaljering og variation. Der må ikke være større lukkede og/eller monotone facadepartier.

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 som butiks- eller undervisningslokaler, caféer, auditorier, fællesrum, bibliotek, mødelokaler, offentlige servicefunktioner mv.,
- Vertikale materiale-/farveskift, indrykning, udkrøgning eller andre former for detaljering i facaden.

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

Småbygninger jf. § 7.5 er undtaget fra bestemmelsen.


**3. Transparens, variation & detaljer**

**4. Aktiviteter ved bevægelsesruter**

**5. Synlig læring**

**6. Aktive stueetager om aftenen**
**Ad 8.5**

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

**Ad 8.6**

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

**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. § 7.4 må udføres med "flade tage", sadeltage eller tage med ensidig taghældning.

**8.5 Tagmaterialer**

Tage i byggefelt C må kun udføres med teglsten. Sadeltage i byggefelt A og B må udføres som tegltage eller som zinktage med stående false. Andre tagformer må gives et dertil egnet materiale. Tage må endvidere etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Småbygninger jf. § 7.5 må gives et til tagformen egnet tagmateriale.

**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.

**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.

Butikker med facade mod to gader (f.eks. en hjørnebutik) må gerne placere et skilt på hver facade.

**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 opholds-

**SKILTE****8.7 Skilte, placering**

Der må alene opsættes skilte og belysning til skilte mod Sdr. Stationsvej eller offentlige arealer. Der må ikke opsættes skilte på bebyggelsens tag.

Skilte med lys, lysreklamer eller andre lysanlæg må ikke anbringes, så de er til gene for jernbanedriften.

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

**8.8 Skilte, udformning**

Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og anden form for reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Facadeskilte skal udføres som løse bogstaver.

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbi passerende eller naboejendomme.

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

**§ 9 UBEBYGGEDE AREALER****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.



arealer, disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

#### **Ad 9.5**

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 9.6**

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.

### **9.2 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.

### **9.4 Byrumsinventar**

Byrumsinventar (lamper, bænke, borde, affaldstativer, legeredskaber 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 Beplantning**

Beplantning indenfor 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.

### **9.6 Terrænregulering**

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

**Ad 9.9**

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 af ny bebyggelse, 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.

**9.7 Oplag**

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

**9.8 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.

**9.9 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.

**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.

**10.4 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.

**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.

#### 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*

## § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

#### 12.1 Midlertidige retsvirkninger

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

*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 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.*

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 naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

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

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1172

---

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

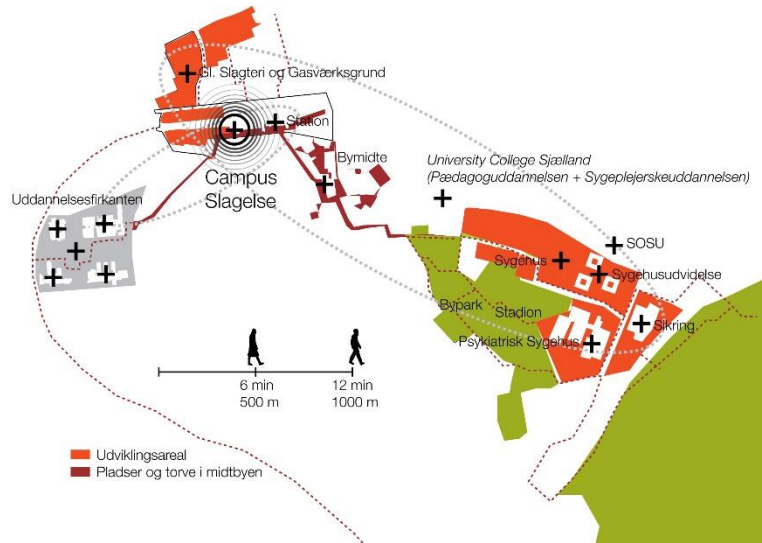


Illustration fra "Visionsplan Campus Slagelse" (2013), som viser sammenhængen mellem Campus Slagelse, uddannelsesfirkanten, bymidten og sygehusområdet.

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).

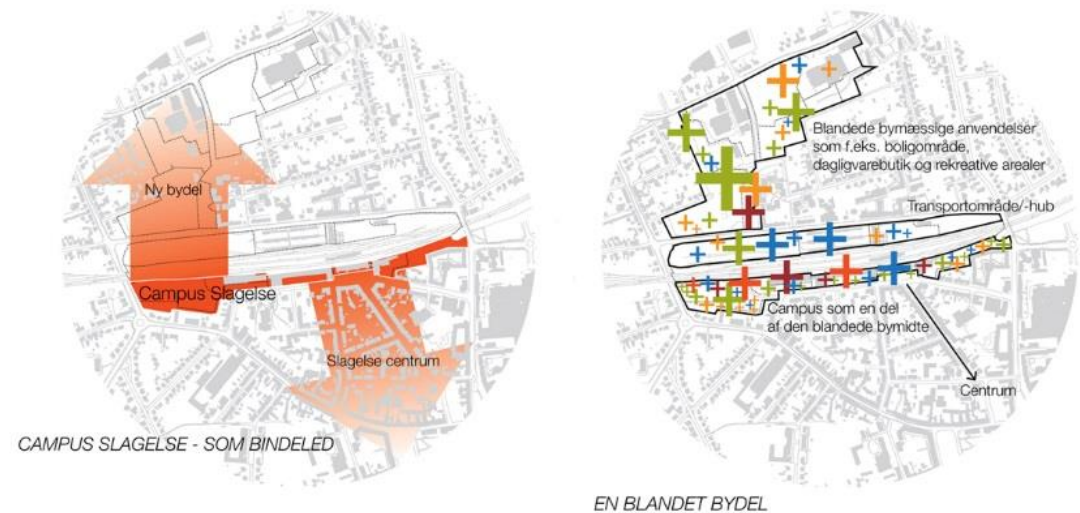
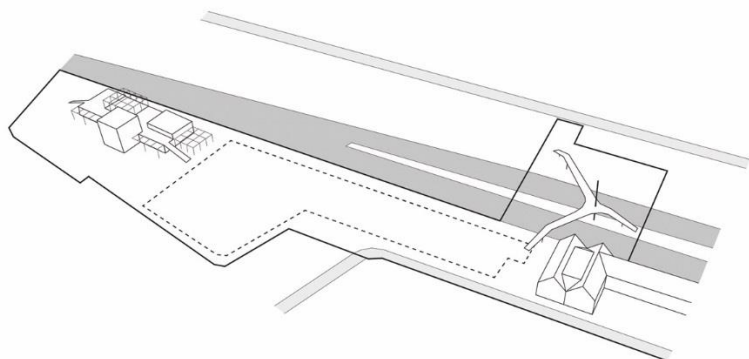


Illustration fra "Visionsplan Campus Slagelse" (2013). Campus Slagelse skal udvikles som bindeled mellem byen nord for jernbaneterrænet og bymidten. Samtidigt skal campusområdet indgå i en ny blandet bydel, som omfatter arealer på både nord- og sydsiden af jernbaneterrænet.



Det fremtidige campusområde ved Slagelse Station indeles i 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 den Perron 1-bygningen. Ndr. Stationsvej og Sdr. Stationsvej vises 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, som i en eventuel anden etape suppleres med ca. 3000 m<sup>2</sup>. 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.

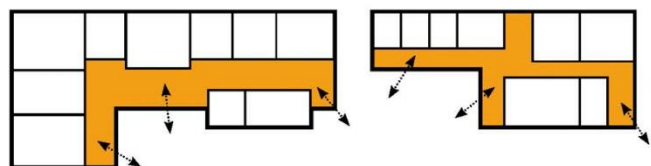
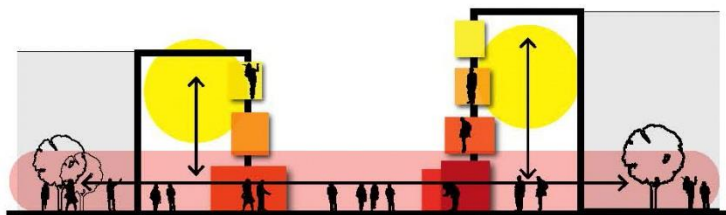
Lokalplanen giver mulighed for en ny gangbro henover jernbaneterrænet. Adgang til broen vil fra sydsiden ske fra et areal mellem den nye bygning til UCSJ og den eksisterende Perron 1-bygning, som bl.a. huser Syddansk universitet. På nordsiden af jernbaneterrænet skal adgangen til broen ske fra et areal 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 vejr) 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

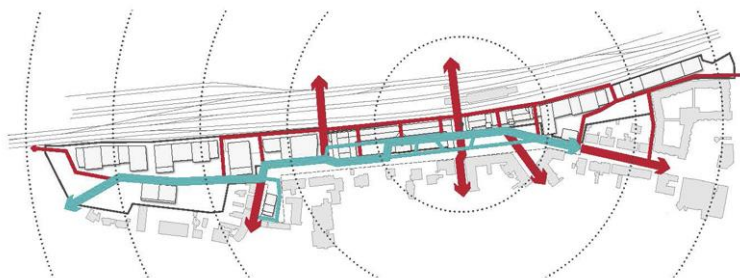


Illustration af Campusstrøget fra "Byrumsanalyse og masterplan – Campus Slagelse" (2014). I masterplanen beskrives Campusstrøget blandt andet som den primære bevægelse rute, der binder campus sammen.

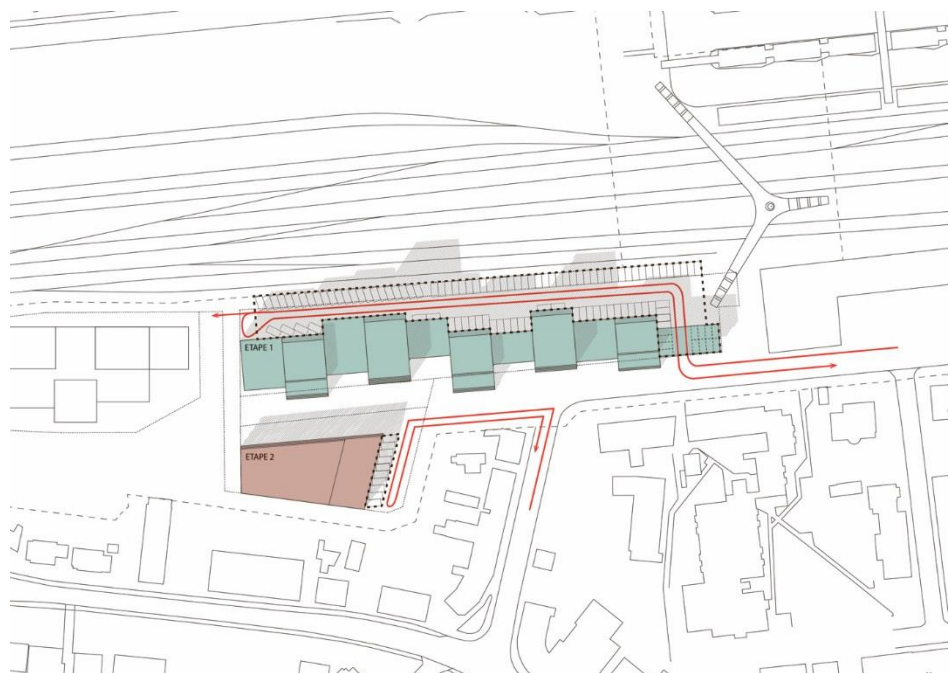
Ndr. Stationsvej). Hvor der skal etableres overkørsler, bl.a. for tilkørsel til parkeringsarealer, skal mødet mellem biler, cyklister og fodgængere ske på de "bløde" trafikanters præmisser.

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.

### Principper for placering af vejareal og parkering i delområde 2



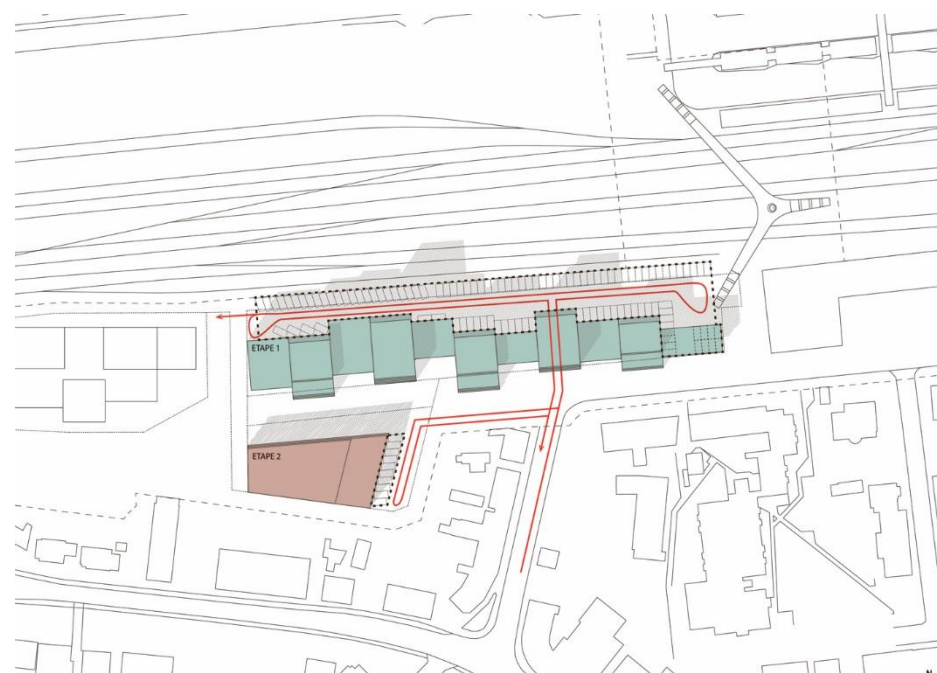
#### Princip 1

Bebyggelse i etape 1 (blå): ca. 9500 m<sup>2</sup>, maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3000 m<sup>2</sup>, 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

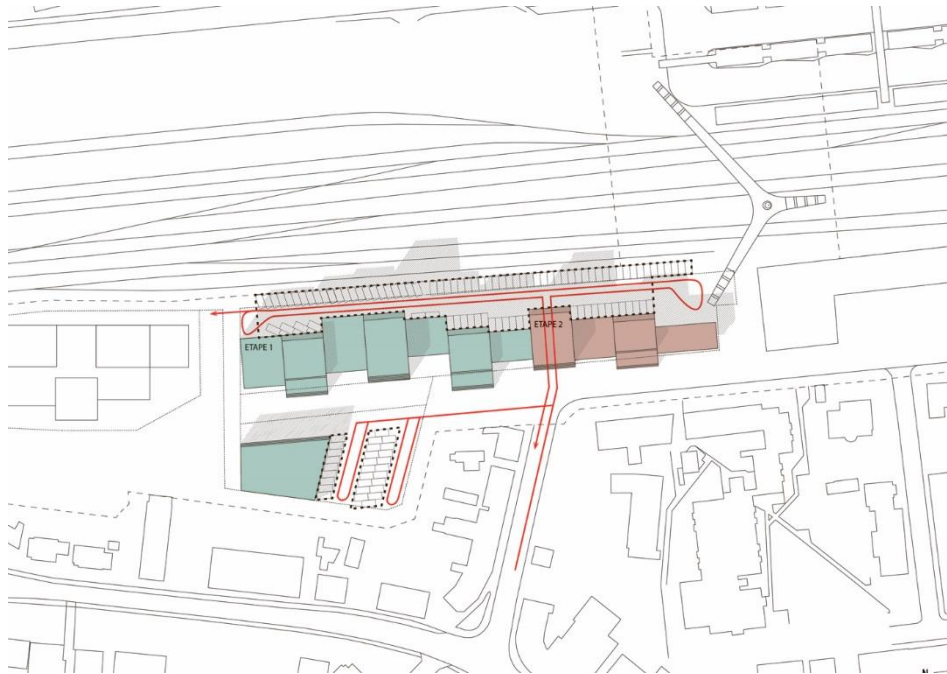
Bebyggelse i etape 1 (blå): ca. 9500 m<sup>2</sup>, maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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

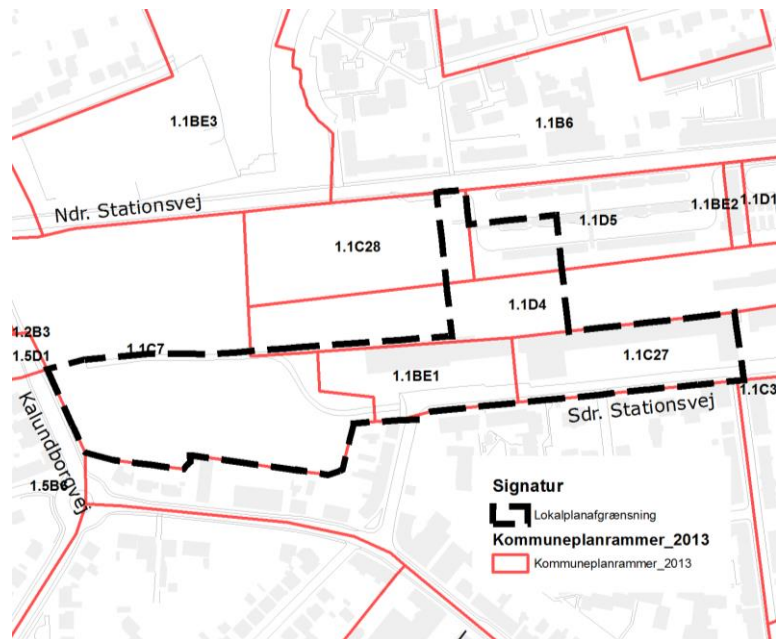
Maks. etageantal og højde: 2½ etage

##### 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 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

#### 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 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

#### 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 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

#### 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 kommuneplanen 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 Campus Slagelse. Den specifikke anvendelse i områderne omfatter undervisnings- og institutionsformål, idræts- og fritidsformål, ungdomsboliger, kontor/liberale erhverv, tilhørende faciliteter og servicefunktioner samt grønne områder og byrum. Herudover foretages mindre justeringer for eksisterende 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 44.



## 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 butikker, restauranter og lignende bylivsrelaterede formål.

De eksisterende detailhandelsmuligheder udgør således også de fremtidige detailhandelsmuligheder i lokalplanområdet.

Inden for delområde 4 kan der indrettes butikker med et samlet areal på op til 2.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte butik kan opføres med et bruttoetageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>. Dette gælder for både dagligvare- og udvalgswarebutikker.

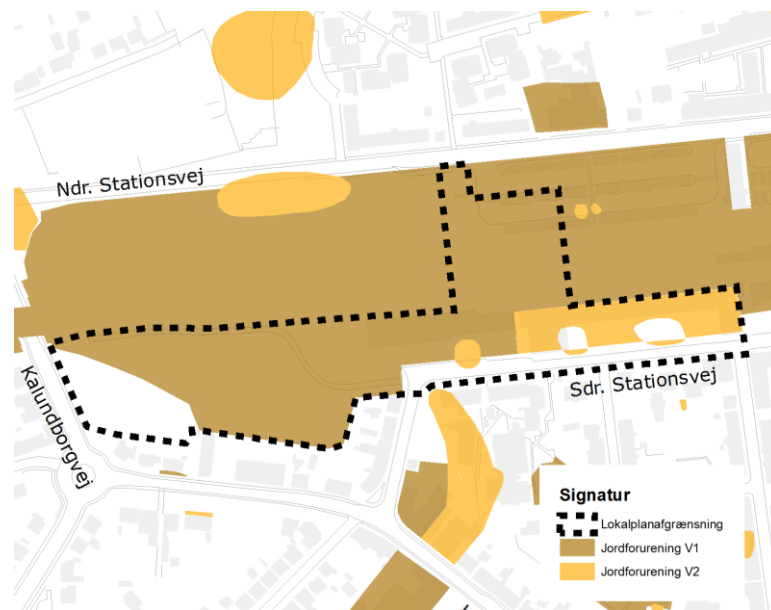
## Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Der foreligger ingen ombygningsplaner for Perron 1-bygningen.

## Trafikale forhold og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes via Sdr. Stationsvej. Eksisterende vareleveringsforhold fastholdes. 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**

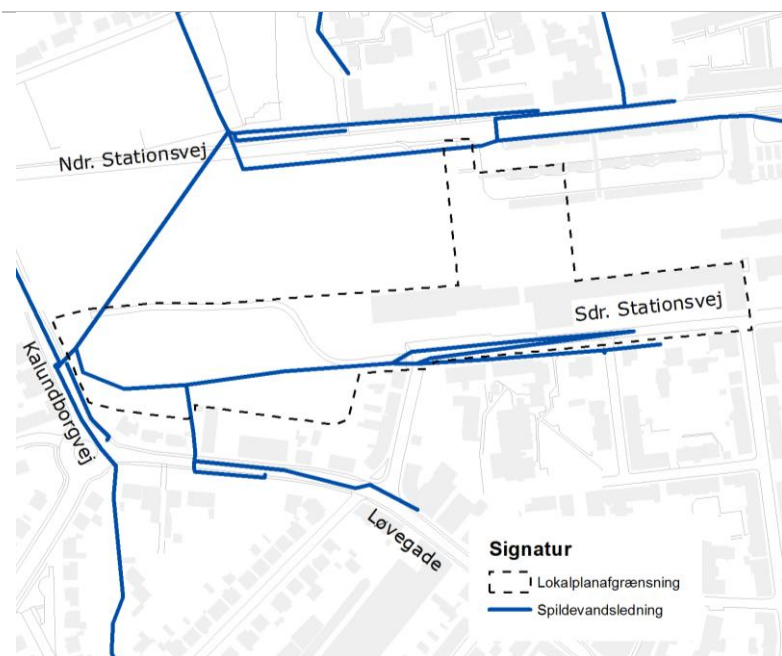
Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes eksisterende kloaknet.

### **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 byggeoven og bygningsreglementet. Byggeslovgivningens 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.*

*Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige ar-*

## 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 nuværende tidspunkt udgør den fredede stationsbygning og godsbygning et fint og helstøbt*

kæologiske 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.

miljø, som sagtens kan udvikles til et velfungerende campusområde ved indarbejdelse af godbygningen 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.

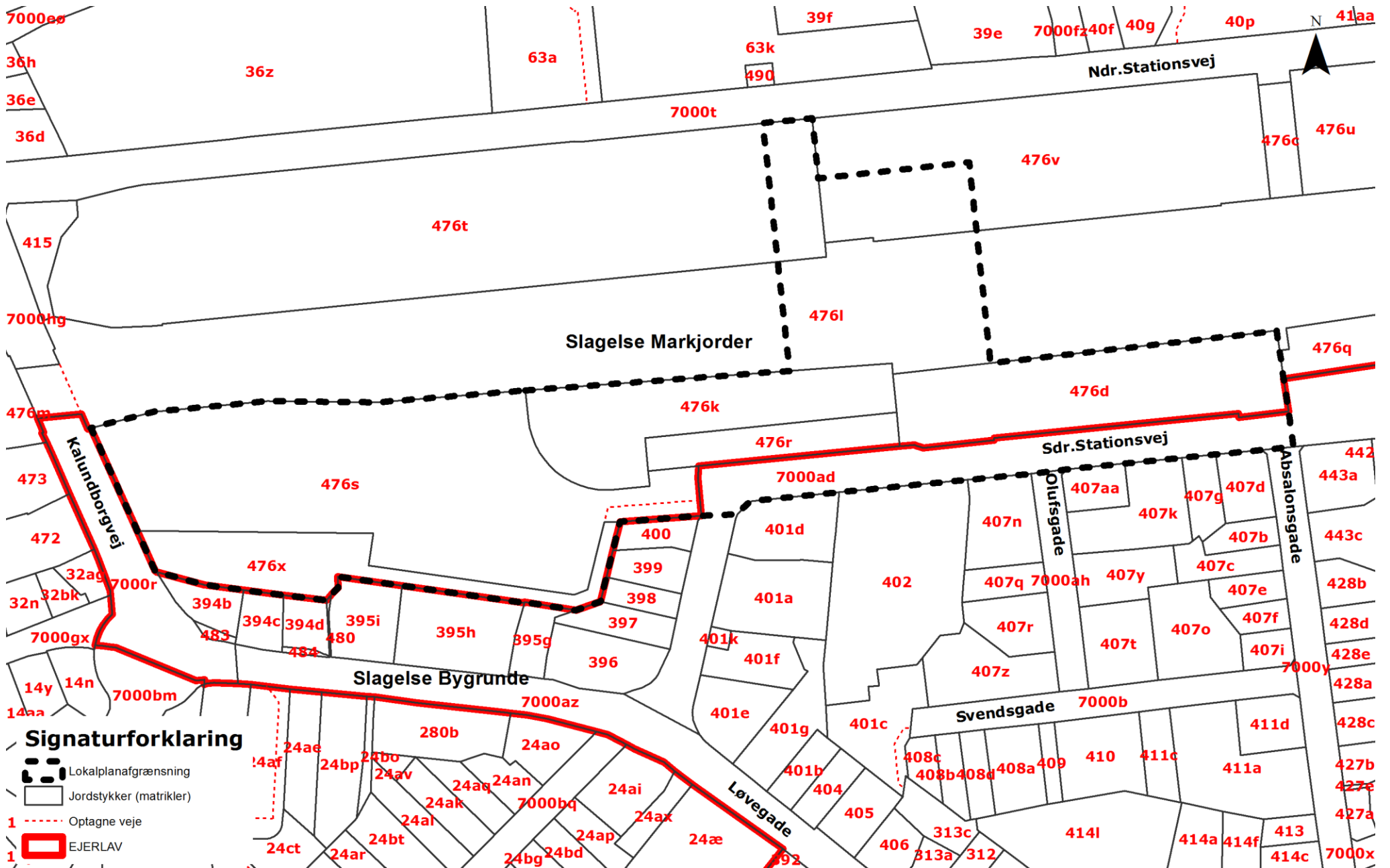
Her kan ses flere jernbanespor ført ind på arealet (rangerområde), og en del nyere tids forstyrrelse må derfor også naturligt forventes her. Udnyttelsesgraden af dette delområde synes dog ikke helt så massiv, hvilket sammenholdt med at dette område ud fra kortstudier tegner rimeligt fornuftigt i forhold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

Henvelender vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

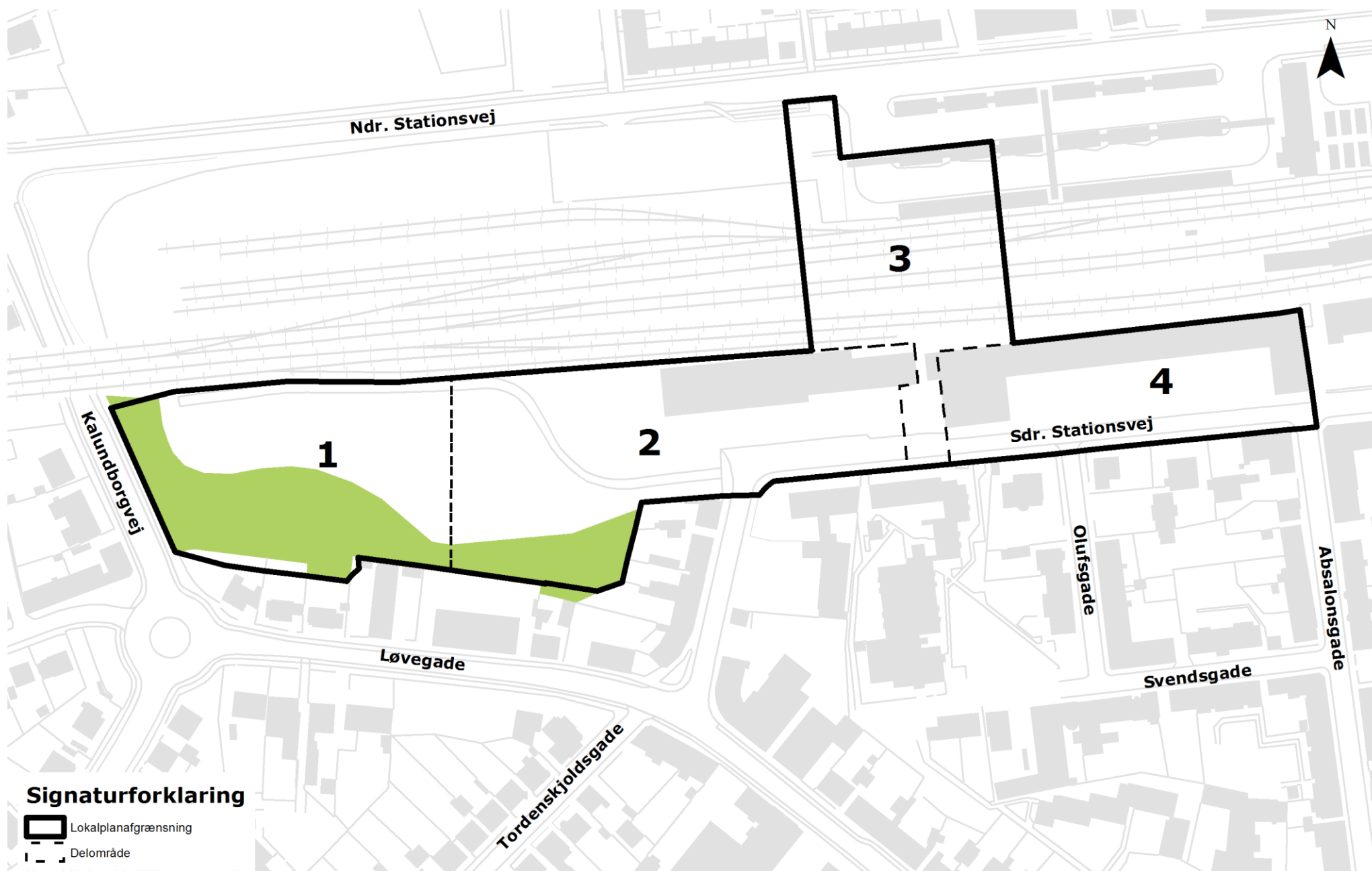
MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi  
 Oldvejen 25C  
 4300 Holbæk  
 Tlf.: 25528383  
 E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

# BILAG 1: MATRIKELKORT

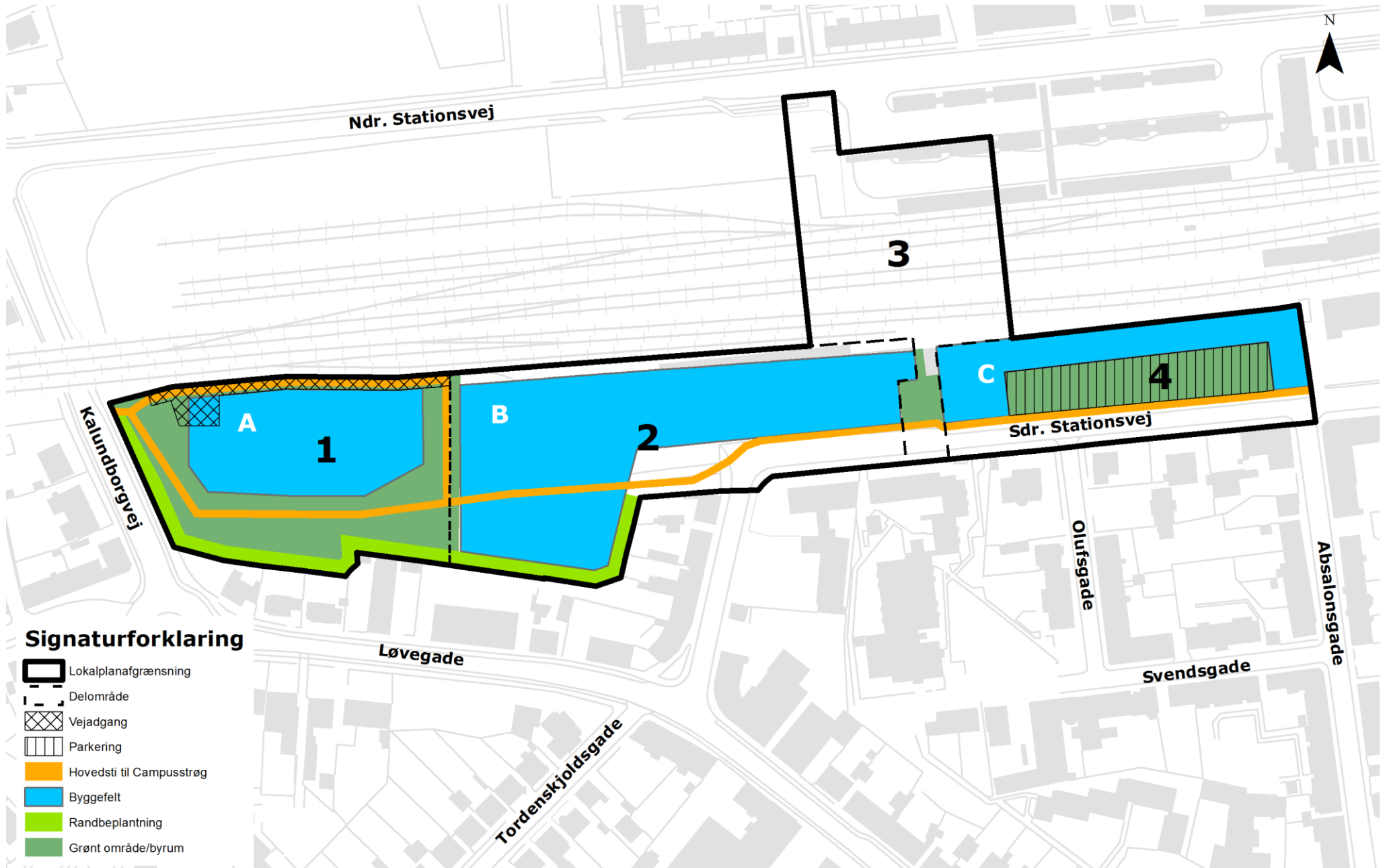




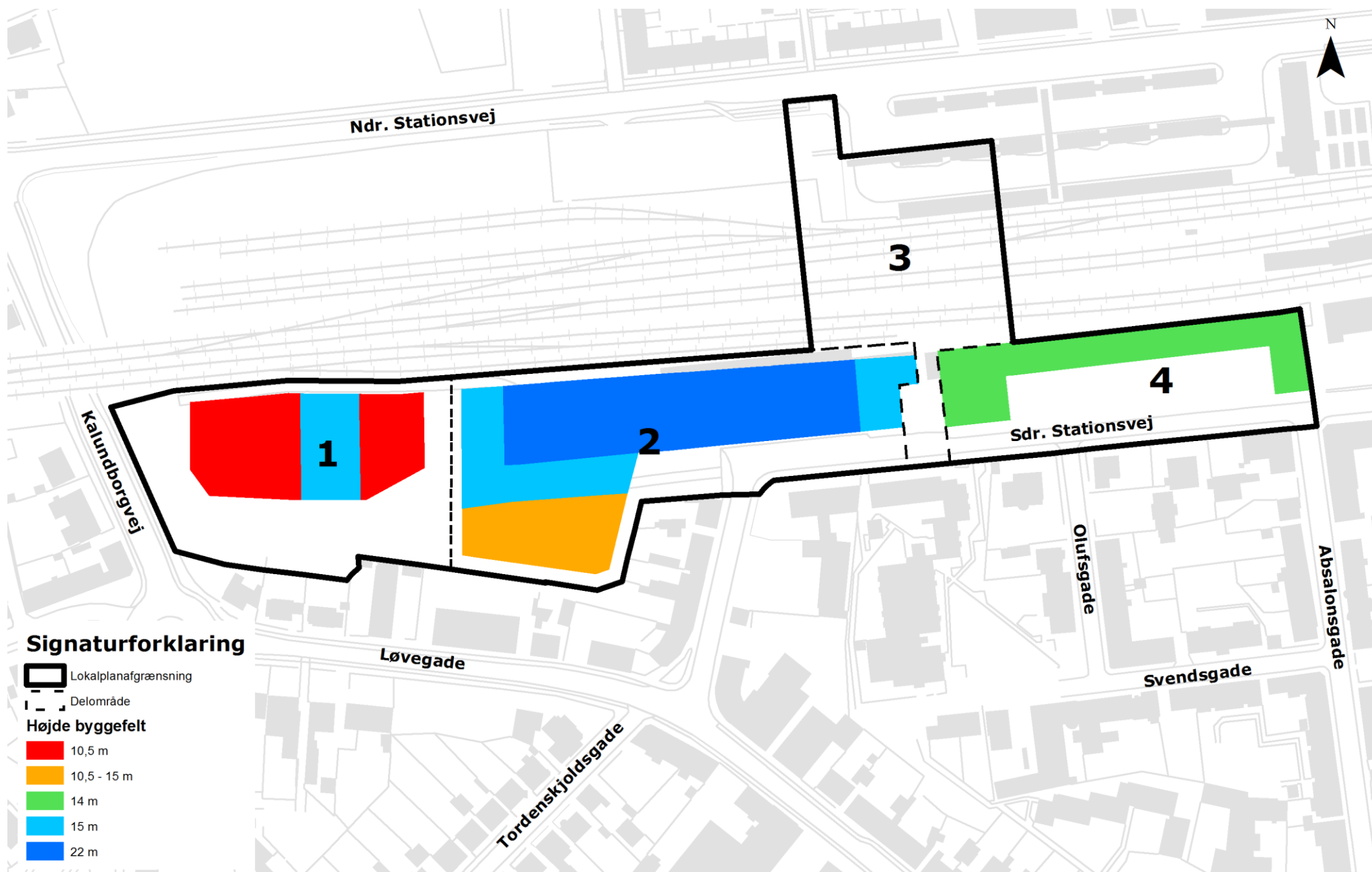
# BILAG 2: DELOMRÅDER

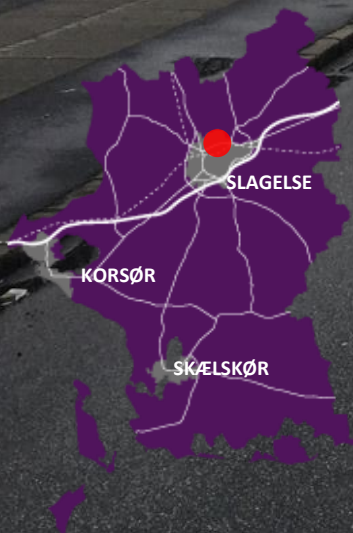


# BILAG 3: AREALANVENDELSE



# BILAG 4: BYGNINGSHØJDER





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

KOMMUNEPLAN 2013

FORSLAG

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2017

## 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 samt bestemmelser vedrørende butiksstørrelser.

---

### FOROFFENTLIGHED

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

---

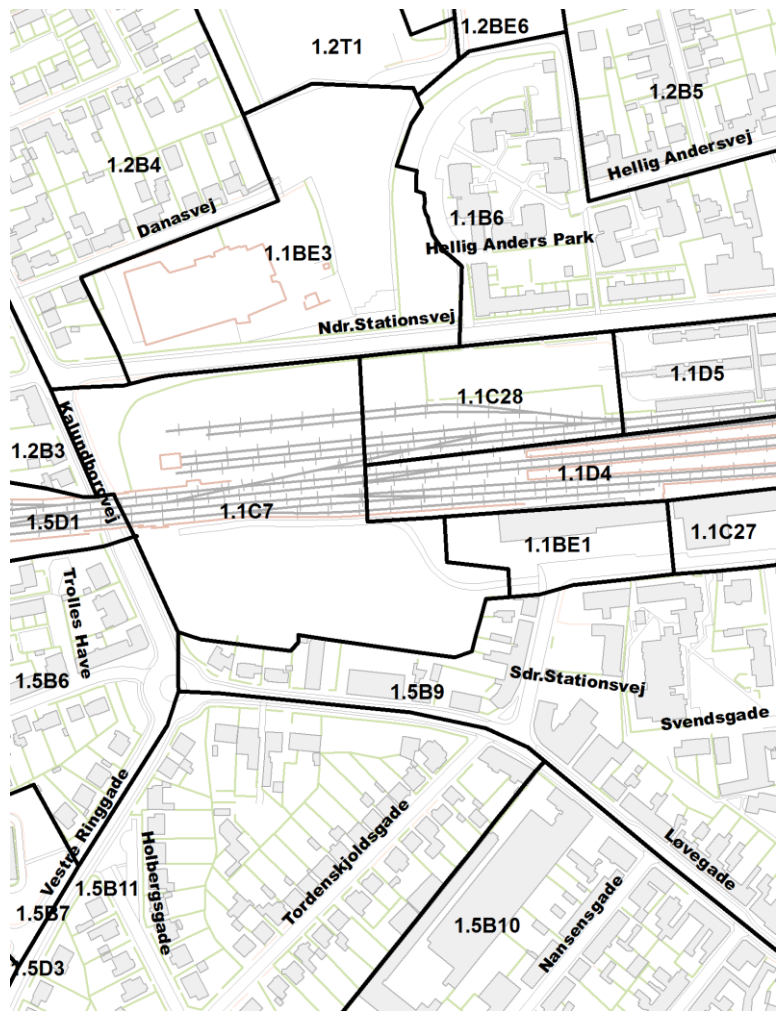
### CAMPUS SLAGELSE

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" (undervisning og detailhandel). Et væsentligt element i visionen for campusområdet er omdannelse af Sdr. Stationsvej til et trafik- og byrumsforløb – et "campustrøg". 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 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

#### 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 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

#### 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 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

#### 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

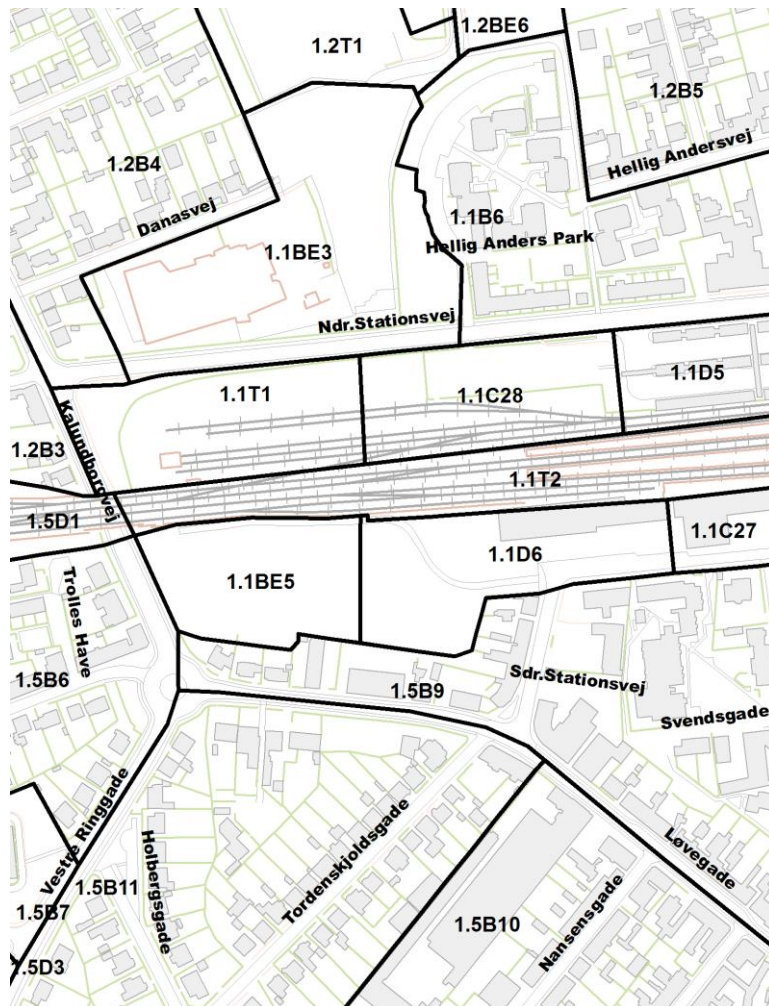
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

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. Bestemmelser vedrørende butiksstørrelser opdateres i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2017.

### 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: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 5000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer ubegrænset.

Max. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.

### 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 5000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer ubegrænset.

Max. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.

### 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

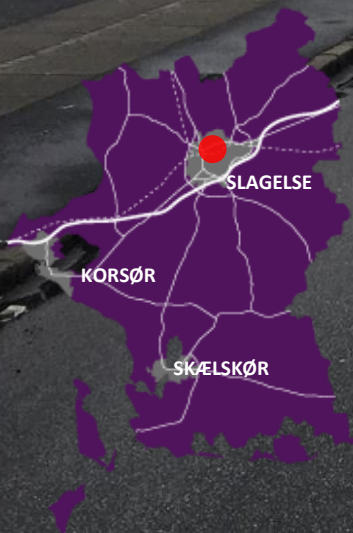
Fremtidig zonestatus: Byzone

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.



# MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1172 OG KOMMUNEPLANTILLÆG 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-, idræts- 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.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004, jf. lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015) er der i Bilag 2 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



## SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika, der navnlig skal tages hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.			X	Lokalplan 1172 omfatter den vestlige del af det fremtidige campusområde ved stationen i Slagelse og giver mulighed for opførelse af nye bygninger til undervisning, fritidsformål og ungdomsboliger samt en ny gangbro over jernbanen. Den eksisterende bygning, "Perron 1", er også omfattet af lokalplanen (med uændret anvendelse til undervisning og detailhandel). Omkring og mellem bygningerne udlægges nye byrum med mulighed for ophold og bevægelse samt en stiforbindelse, som på længere sigt kan kobles til stiforløbet "Fodsporet" vest for Kalundborgvej.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen er ikke overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2013 (bycenter, blandet byområde). Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg.  Eksisterende lokalplaner 161, Slagelse Baneby, og 161, Bymidstens udseende, aflyses for de dele, der er omfattet af lokalplan 1172. Lokalplan 1091, "Perron 1", aflyses i sin helhed – bestemmelser vedr. selve bygningen videreføres i den nye lokalplan.  Lokalplanen skal muliggøre realisering af Campus Slagelse, og bygger bl.a. på "Byrumsanalyse og masterplan – Campus Slagelse" udarbejdet i 2014 af Gehl Architects og Dansk Bygningsarv a/s for Slagelse Kommune.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Lokalplanen medvirker til at fremme en bæredygtig udvikling gennem omdannelse og fortætning af et centralt og stationsnært byområde. Nybyggeri skal opføres efter gældende lovgivning omkring energiforbrug mv. Lokalplanen skal fremme integreringen af LAR-løsninger.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).		X		

## SKEMA 2 – KENDETEGN VED INDVIRKNING OG DET BERØRTE OMRÅDE

I skema 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område:

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>KULTURARV</b>				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			
Kirkeomgivelser/-indsigt.		X		Fra lokalplanområdet er der kig til tårnene på den katolske kirke og Skt. Mikkel Kirke (som ligger højere i terrænet). Der gives mulighed for byggeri i op til 6 etager/22 m, men da det høje byggeri udelukkende placeres langs med jernbanen, vurderes det, at det ikke vil forstyrre kigget til kirketårnene i væsentlig grad.
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.		X		Godsbanebygningen er registreret med bevaringsværdi 5 efter SAVE-systemet. Bygningen fremstår med et væsentligt vedligeholdelseefterslæb. Realisering af lokalplanens muligheder forudsætter nedrivning af Godsbanebygningen.



KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		Forhøring af Museum Vestsjælland (modtaget 1. december 2016): Museet gør fortsat opmærksom på Godsbanebygningens bevaringsværdi (SAVE 5) og opfordrer til, at der arbejdes med at genanvende bygningen i campusmiljøet. I forhold til arkæologiske interesser er forventer museet ikke, at der findes fortidsminder på arealet (som formentlig er meget "forstyrret" pga. jernbanedriften med bl.a. rangerspor på arealet).
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o. lign.		X		Bygninger og byrum inden for lokalplanområdet skal være attraktive for mange forskellige brugere (studerende, personale, pendlere, "almindelige borgere", turister mm.) og danne ramme om både aktiviteter i tilknytning til campusfunktionerne (undervisning, idræt mm.) og uformelle møder mellem de forskellige brugergrupper.
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		X		
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en ny gangbro over jernbanen. Gangbroen vil supplere den eksisterende tunnel og forbedre adgangsforholdene i stationsområdet.
Opholdsarealer.		X		Indenfor lokalplanområdet etableres nye byrum med mulighed for ophold og rekreative aktiviteter.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Lokalplanen giver mulighed for nye funktioner og aktiviteter i et område, som i dag er ubebygget. Øget aktivitet kan medvirke til en øget tryghed og til at mindske kriminalitet.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Lokalplanen skal sikre, at der på længere sigt kan skabes forbindelse til stiforløbet Fodsporet på den anden side af Kalundborgvej.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		I anlægs- og byggefasen vil der forekomme påvirkninger i form af støj, vibrationer, støv mm, dog i en begrænset periode.  På grund af beliggenheden tæt ved jernbaneterrænet og ved Slagelse Station er området belastet af støj og vibrationer fra både gennemkørende tog og aktiviteten ved stationen. Lokalplanen henviser til bygningsreglementet og til retningslinjerne i Kommuneplan 2013, som angiver, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj (og vibrationer) fra jernbaner skal overholdes i forbindelse med nybyggeri. Det gælder både inde i bygninger og i

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				<p>udearealer. Biltrafikken i og til området forventes ikke at medføre væsentlige støjgener.</p> <p>Det forventes, at der i driftsfasen ikke vil være væsentlige påvirkninger i form af lugt, refleksioner eller lys. Området vurderes at være robust over for byggeri i højden, da skygger fra evt. høje bygninger eller bygningsdele primært vil ramme jernbaneterrænet nord for området.</p>
Trafiksikkerhed.		X		Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sdr. Stationsvej. Der skal anlægges ny vej til betjening af området længst mod vest. Med flere brugere/studerende i området vil andelen af fodgængere og cyklister i området øges, og i forbindelse med udformning og anlæg af nye byrum skal trafiksikkerheden øges på Sdr. Stationsvej.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		
Grønne områder, skovrejsning		X		Lokalplanen skal bidrage til at realisere visionen for Campus Slagelse, herunder vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen om forbindelsen mellem campusområdet og bymidten, som bl.a. foreslår grønne byrum og "grønne punkter" som en sammenbindende struktur i bymiljøet.
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.		X		
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.		X		
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nybyggeri, som skal opføres efter gældende lovgivning omkring energiforbrug mv.
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		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.
Aflledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Overfladevand håndteres ved aflledning til forsinkelsesbassin (eller forsinkes på andre måder) og efterfølgende til regnvandsledning – evt. kombineret med andre LAR-løsninger. Der må ikke ske nedsivning på egen grund (pga. jordbundsforhold).

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		
Afledning af spildevand og rensning.		X		
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		
Havmiljø.	X			
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.		X		
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering, og der findes registreringer af jordforurening på både vidensniveau I og II.
Flytning af jord.		X		Det forventes, at der skal flyttes forurenede jord i forbindelse med byggeri og anlæg af veje. Omfanget afhænger bl.a. af, om der etableres kælder/parkeringskælder. Der vil desuden ske omfordeling af jord inden for området. Flytning af jord og forurenede jord vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning.
Deponering af jord.		X		
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Arealforbrug til byudvikling.		X		Lokalplanområdet omfatter et areal, der i forvejen er udlagt til byudvikling.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		Området er i dag delvist ubebygget. Lokalplanen giver mulighed for nybyggeri i 1-6 etager (op til 22 m) mod jernbaneterrænet samt en ny gangbro over banen, som i sin udformning forventes at blive et nyt vartegn i området (på nuværende tidspunkt skitseret med en ca. 25 m høj lysmast). De forventede byggerier og anlæg vil betyde en markant ændring i den visuelle oplevelse af området omkring Slagelse Station – dog vurderes det at være en udvikling, der er forventelig og som kan tåles på den konkrete beliggenhed. Den centrale placering i et område, der i forvejen rummer stor aktivitet, giver oplagte muligheder for at arbejde med eksponering af både områdets institutioner og evt. virksomheder, Campus Slagelse som helhed og Slagelse by.
<b>FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED</b>				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1172

Lokalplanen muliggør ny anvendelse af området til offentlige formål med nybyggeri til uddannelses-, sundheds- og kulturinstitutioner, ungdomsboliger samt til idrætsformål. Lokalplanen fordrer et tillæg til Kommuneplan 2013, da den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med de nuværende rammeområder 1.1BE1 og 1.1C7. Kommuneplantillægget udlægger to nye områder syd for jernbanen til henholdsvis offentlige formål og blandet byområde samt et område nord for banen til tekniske formål.

De nye anvendelser, aktiviteter og byggerier, som gøres mulige med lokalplanen, vil forandre området markant både funktionelt og visuelt. Lokalplanen skal i den henseende ses i sammenhæng med den projektudvikling for Campus Slagelse, som har fundet sted over de seneste år. I grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen indgår de planer, visioner og projekter, som er udarbejdet som et led i denne projektudvikling. Visionen for Campus Slagelse er "Campus i byen – byen i Campus", og udtrykker blandt andet, at campusområdet skal integreres i bymidten, og at udviklingen i området på længere sigt skal føre til og hænger sammen med udvikling af et endnu større byområde på både syd- og nordsiden af jernbanen.

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 bygningsdele 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 støjbegrænsende 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.

## AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1172, Campus Vest, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplan 1172 omhandler den vestlige del af området for Campus Slagelse. Inden for lokalplanområdet kan der etableres nye bygninger til undervisnings- og fritidsformål, ungdomsboliger, nye byrum samt en ny gangbro hen over jernbanen. Målet er etablering af et levende studie- og bymiljø i et godt samspil med omgivelserne.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 2)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		
Bemærkninger – sammenfatning af screening: 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.		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 4 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af forslag til lokalplan 1172, Campus Vest, Slagelse, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 48 til Slagelse Kommuneplan 2013.

Miljøvurderingsscreeningen er endeligt revideret i Plan 17. februar 2017.