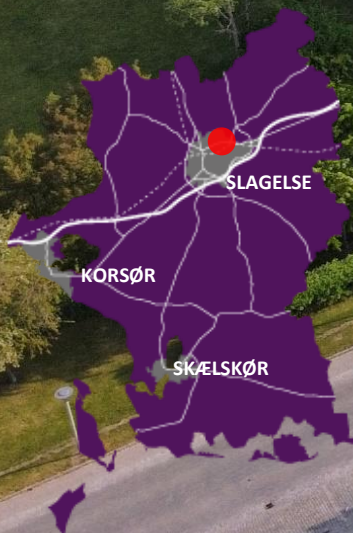




SLAGELSE  
KOMMUNE



SLAGELSE

KORSØR

SKÆLSKØR

# LOKALPLAN NR. 1269

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

BYUDVIKLING I RINGPARKEN VEST  
I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2022

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger det planmæssige grundlag for en omdannelse af første etape af Ringparken i Slagelse. Området er tænkt omdannet til et mere blandet boligkvarter med blandede boligtyper og ejerformer samt nye udadvendte funktioner. Den blandede bydel vil kunne tilbyde mulighed for mindre udvalgsvarerbutikker, der er med til at sikre en god åbenhed i stueplan, der skaber tryghed omkring de urbane opholdsmiljøer. I de grønne gårdtrum vil fællesskabet omkring de nye boligstrukturer være med til at danne ramme om en god og aktiv hverdag i Ringparken.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 24. juni 2022 til den 26. august 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. På baggrund af høringssvaret og en teknisk rettelse fra administrationen er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- §4.1 vedrørende udstykning i delområde 1, §7.6 vedrørende bebyggelsesprocent og §7.8 vedrørende bygningshøjde er blevet præciseret, så det er mere klart, hvad der menes.
- Bebyggelsesprocenten for delområde 2 er ændret fra 100 til 130 i overensstemmelse med byggefelterne angivet på bilag 2 og muligheden for at bygge op til 6 etager.
- Kortbilag 2 er opdateret, så det fremgår, hvilke træer der skal søges bevaret i henhold til §9.2.



RINGPARKEN VEST

## INDHOLD

---

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	5
§ 3 AREALANVENDELSE .....	6
§ 4 Udstykning .....	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	12
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	13
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	16
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER .....	20
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	23
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER .....	24
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	25
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1269 .....	26
LOKALPLANENS REDEGØRELSE .....	27
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	45
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	46
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	47
BILAG 4: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9 .....	48

## INDLEDNING

---

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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

### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



*Sådan ser området ud i dag (2022). Kantzone langs eksisterende boligblokke.*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

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

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at skabe grundlag for en omdannelse af den vestlige del af Ringparken med mulighed for opførelse af ny bebyggelse til boligformål og centerformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder inddeling af delområder, vejadgang samt placering og omfang af bebyggelse og parkeringsarealer,
- 1.3 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.4 at sikre udlæg af vejforløb samt grønne arealer i området.

### Ad 1.2

*Omfang af bebyggelse skal beskrive byggefeltet, bebyggelsesprocent og etageantal. Principperne skal sikre en harmonisk bebyggelsesplan, der kan danne ramme om større og mindre beboerfællesskaber i boligklynger og centrale fællesfaciliteter.*

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Slagelse Markjorder

21æ, 21z, 21m, 21v og 21x, 7000hz, 7000he samt del af 21p og del af 21q

samt alle parceller, der efter den 24. juni 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

## 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3 og 4 som vist på bilag 2.

## 2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

# § 3 AREALANVENDELSE

---

## 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til:

- Boligformål med tilhørende fællesfunktioner i stueetagen og fælleshus
- Foreningsformål og centerformål i form af butikker, cafeer og liberalt erhverv placeret i stueetagen ud mod Kierulffsvej

Der må ikke etableres boliger i stueplan ud mod Kierulffsvej.

## 3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til:

- Boligformål med tilhørende fællesfunktioner i stueetagen og fælleshus

## 3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til:

- Boligformål med tilhørende fællesfunktioner i stueetagen og fælleshus
- Centerformål i form af butikker, cafeer og liberalt erhverv placeret i stueetagen ud mod Kierulffsvej

## 3.4 Anvendelse, delområde 4

Delområdet må kun anvendes til:

- Vejanlæg og parkeringsformål

## 3.5 Erhverv i bolig

I lokalplanområdets delområder 1-3 må der drives virksomhed til erhverv, som er foreneligt med områdernes karakter af boligområder, under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den der bebor ejendommen
- At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes

#### **Ad 3.8**

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 adgangssarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

#### **Ad 4.1**

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ved ændring af vejprofilet af Kierulffsvej skal der ske en berigtigelse af de matrikulære forhold, hvilket eksempelvis vil kunne betyde, at dele af den offentlige vejmatrikel, vil være inden for delområde 2. Dette har ikke indvirkning på antallet af udstykninger inden for delområde 2. Det samme gør sig gældende for delområde 3.

- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- At virksomheden ikke fremkalder behov for parkering som ikke er til stede på ejendommen

### **3.6 Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bebyggelse inden for delområde 2 og 3, vist på bilag 2, må fortsat kun anvendes til boligformål.

### **3.7 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet**

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2.500 m<sup>2</sup>.

### **3.8 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik**

Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## **§ 4 Udstykning**

---

### **4.1 Udstykningsprincip**

For delområde 1 gælder:

Inden for delområdet kan foretages regulering af skel ved arealoverførsel, sammenlægning af eksisterende jordstykker og udstykning i mindre jordstykker.

For delområde 2 gælder:

Området må udstykkes i op til fire selvstændige matrikler til bebyggelse.

For delområde 3 gælder:

Området må udstykkes i op til to selvstændige matrikler til bebyggelse.

For delområde 4 gælder:

Området udlægges til vejanlæg og parkering og må derfor ikke udstykkes til boligformål.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### VEJE

#### Ad 5.1

Med ”i princippet” menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

Ved ny tilslutning til Ndr. Ringgade skal Vejmyndigheden godkende adgangen, inden den etableres.

#### Ad 5.2

Kierulffsvej skal fungere som områdets trafikale rygrad. Vejen skal gives et udtryk som en bygade med et interessant forløb og mulighed for ophold langs vejen.

Visionen for Kierulffsvej er at kombinere urbane kvaliteter og en grøn struktur; området bliver tæt bebygget men samtidigt kendetegnet af åbne friarealer, pladser og mødesteder, hvilket giver gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter.

Det grønne præg kan understøttes med ekstensiv beplantning på de vejnære pladسدannelser.

Arealer indrettet til renovation skal placeres på privat ejendom, men disse arealer kan planlægges placeret, så der opnås gode adgange i forbindelse med tømning. Vejmyndigheden skal involveres i planlægningen af placeringer.

Kørebanebredden skal som udgangspunkt være min. 6,5 m for at sikre, at en personbil og en renovationsbil kan passere hinanden, og at det fremadrettet kan blive muligt for den kollektive trafik at betjene området ad Kierulffsvej.

Med pladسدannelser menes, at der skal skabes et rum med mulighed for ophold. En pladسدannelse kan f.eks. være en udvidelse af

#### 5.1 Vejadgang, lokalplanområde

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Valbyvej og Ndr. Ringgade som vist i princippet på bilag 2.

Indkørsler fra Valbyvej og Ndr. Ringgade skal markeres med belægningsskift/overkørsler, der signalerer vejens ændrede status med lav hastighed.

Tilslutning til Ndr. Ringgade skal etableres, så det kun er muligt at køre ”højre ind” i lokalplanområdet og ”højre ud” af lokalplanområdet.

#### 5.2 Primær vej, Kierulffsvej

Kierulffsvej skal fungere som lokalplanområdets primære vej og gives et interessant udtryk vha. forskydninger, pladسدannelser langs vejen, materialevalg og beplantning.

Kierulffsvej skal have en kørebanebredde på min. 6,5 m. Der skal etableres cykelsti på begge sider af Kierulffsvej med en bredde på min. 2 m. Der skal etableres fortov på begge sider af Kierulffsvej med en bredde på min. 1,5 m. Der må etableres længdeparkering på begge sider af Kierulffsvej i kombination med beplantning og regnvandshåndtering.

Der skal etableres min. 3 pladسدannelser langs Kierulffsvej, der giver mulighed for ophold. Pladسدannelserne skal være offentligt tilgængelige. De 3 pladسدannelser langs Kierulffsvej skal etableres uden for udskilt vejareal.

Der kan etableres en karaktergivende beplantning langs Kierulffsvej, der er med til at understøtte vejens forløb og de 3 pladسدannelser.



fortovet, hvor det uformelle møde kan foregå. Der placeres renovation, opholdsmuligheder samt mulighed for aktiv leg, der kan være med til at aktivere gaderummet.

#### **Ad 5.3**

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

Den eksisterende indkørsel fra Valbyvej er i dag udlagt i en bredde på 5,9 m, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt som midlertidig indkørsel til delområde 1. Vejmyndigheden skal dog give særskilt tilladelse til en ændret anvendelse af den eksisterende adgang, og der vil kunne stilles krav om midlertidige anlægsmæssige forandringer på den offentlige vej.

Ved en midlertidig vejadgang skal der endvidere tages stilling til, hvordan dele af parkeringspladsen skal etableres, og hvordan det bliver muligt at håndtere renovation i en overgangsperiode, indtil den ny infrastruktur for Ringparken er etableret.

Boligvejens bredde på 7 m er fastlagt, da der, med parkering på begge sider af boligvejen, er behov for et manøvreareal, jf. gældende regler.

#### **Ad 5.4**

Bredden på boligvejene i delområde 2 kan variere fra min. 5,5 m til min. 7 m. Det skyldes, at boligvejene fra Kierulffsvej ind til parkeringspladserne i gårdrummene giver mulighed for længdeparkering og dermed et mindre manøvreareal, mens selve parkeringspladserne inde i gårdrummene på sigt vil kunne bestå af parkering vinkelret på boligvejene på begge sider af boligvejene, hvorfor der er behov for et manøvreareal på min. 7 m.

### **5.3 Boligvej, delområde 1**

Vejadgangen til delområde 1 skal ske via indkørsel fra boligvejen, som vist på bilag 2. Boligvejen anlægges i en bredde på min. 7 m.

Indkørsel fra boligvejen skal markeres med belægningskifte/overkørsel, der signalerer vejens ændrede status med lav hastighed.

Der kan etableres midlertidig vejadgang via eksisterende indkørsel fra Valbyvej, indtil infrastrukturen i den vestlige del af Ringparken er omlagt.

### **5.4 Boligveje, delområde 2**

Vejadgang til delområde 2 skal ske via de to boligveje med indkørsler fra Kierulffsvej samt via eksisterende vej nord for boligblokkene som vist på bilag 2.

Indkørsel fra boligvejen skal markeres med belægningskifte/overkørsel, der signalerer vejens ændrede status med lav hastighed.

De nye boligveje skal anlægges i en bredde på min. 5,5 m og min. 7 m som vist på bilag 2.

### **5.5 Boligveje, delområde 3**

Vejadgang til delområde 3 skal ske via boligvej med indkørsel fra Kierulffsvej som vist på bilag 2.

Boligvejen skal anlægges i en bredde på min. 7 m.

## 5.6 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

### STIER

## 5.7 Interne stier

I delområde 1, 2 og 3 skal der anlægges stier til gående færdsel mellem boliger, fælleshuse, parkerings- og opholdsarealer. Stierne skal have en bredde på minimum 1,5 m.

### PARKERING

## 5.8 Parkering, normer

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende normer for parkering:

- Etageboliger: 1,2 p-bås pr. bolig. Heraf skal min. 0,8 anlægges. De resterende p-båse skal være udlagt inden ibrugtagning.
- Ungdomsboliger: 0,7 p-bås pr. bolig. Heraf skal min. 0,4 anlægges. De resterende p-båse skal være udlagt inden ibrugtagning.
- Kontor og administration, caféer, butikker og lignende: 1 p-bås pr. 50 m<sup>2</sup>, hvoraf halvdelen skal anlægges. Den resterende del skal udlægges.

Inden bebyggelse kan tages i brug, skal der være reserveret areal til de udlagte p-båse. Det reserverede areal må ikke anvendes til formål, der forhindrer en fremtidig etablering af p-pladserne, f.eks. bebyggelse på arealet.

Udlagte p-båse skal etableres, når behovet opstår. Det er alene Slagelse Kommune, der afgør, om der er behov for de ekstra p-båse i tilknytning til bebyggelsen.

Parkeringspladserne skal udlægges i en bredde af min. 2,5 m og i en længde af min. 5 m. Ved længdeparkering langs vej skal p-pladserne udlægges med en bredde på min. 2 m og i en længde på min. 5 m.

### Ad 5.8

*Parkering inden for lokalplanområdet kan placeres på terræn, jf. bilag 2, eller i konstruktion som en plint i stueetagen eller som p-kælder. Hvis der inden for de forskellige delområder anvendes parkering under jorden, skal det reserverede areal til parkering på terræn anvendes til fælles opholdsareal.*

*Normen for parkering gælder for hele lokalplanområdet. Det vil sige, at parkering til ny bebyggelse ikke nødvendigvis skal rummes inden for det enkelte delområde.*

*Som udgangspunkt gælder p-normen for ungdomsboliger kun for ungdomsboliger med et BBR-areal på maks. 40 m<sup>2</sup>. Hvis ungdomsboliger etableres større end 40 m<sup>2</sup> inkl. andel i fælles adgangsareal, medregnes de i p-normen som almindelige etageboliger.*

*Foreningsformål henvender sig til de lokale, der bor i delområde 1, hvorfor der ikke skal etableres særskilt parkering til foreningsformål.*

*Parkeringsnormerne for etageboliger og ungdomsboliger giver mulighed for at udskyde etableringen af nogle af p-båsene, indtil behovet for båsene opstår. Inden bebyggelse kan tages i brug, skal det krævede antal p-båse være anlagt, og det skal være godtgjort, hvor de udlagte p-båse planlægges etableret, hvis behovet opstår.*

Det er hensigten, at realiseringen af de udlagte parkeringsbåse ikke vil forringe kvaliteten af boligområdet. En mindre del af de p-båse, der ikke anlægges, men udlægges, tænkes etableret i den resterende del af Ringparken (uden for denne lokalplans afgrænsning).

Der skal installeres landestandere i henhold til kravet i ladestanderbekendtgørelsen. Ved nybyggeri gælder følgende:

- Beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere.
- Bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestandere.

#### **Ad 5.12**

Handicapparkering placeres, så den ligger hensigtsmæssigt ift. tilgængelige boliger samt boliger, hvor det vil være oplagt at kunne placere særlige pladser i tæt nærhed til indgang.

#### **5.9 Parkering, arealer**

Parkering skal placeres inden for de arealer, der er anvist i princippet som vist på bilag 2.

#### **5.10 Parkering, kantsten**

Parkeringsarealet skal på strækningen ud mod offentlig vej, kantes med en kantsten på mindst 10 centimeters højde.

#### **5.11 Cykelparkering**

Der skal etableres areal til cykelparkering. Cykelparkering kan etableres på terræn, i konstruktion eller i cykelkælder. Cykelparkering må overdækkes. Principiel placering af cykelparkering kan ses på bilag 2.

#### **5.12 Parkering ved handicapforhold pr. delområde**

Ved udformningen af parkering skal min. 2 parkeringsbåse udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsbås have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkering placeres så nær indgang som muligt.

#### **5.13 Handicapforhold**

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

**Ad 5.14**

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

**Ad 5.15**

Referencefoto af stibelægning i grønne områder. (Slotsgrus)


**Ad 5.16**

Referencefoto af permeabel belægning (græsarming). Der henvises i øvrigt til afsnit om regnvandshåndtering under lokalplanens redegørelse. Det vil være muligt at lave permeable belægninger, da regnvandshåndteringen kan løses med vejkanter under parkeringsarealer inden for de enkelte delområder.



## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

**5.14 Befæstelse**

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal inden for hver matrikel inden for delområderne, udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

**5.15 Befæstelse, interne stier**

Stier skal være befæstet med belægningssten eller stigrus og udlægges i en bredde på min. 1,5 m.

**5.16 Befæstelse, parkeringsarealer**

Parkeringsarealer skal være befæstet med permeabel belægning, og parkeringsbåse skal markeres.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

**6.1 Ledninger, kabler mv.**

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

## 6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) må placeres på terræn. De skal placeres, så de er mindst synlige i forhold til fælles opholdsarealer. Eksisterende transformerstation skal respekteres.

## 6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

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

## 6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede kloaknet. Regnvand skal forsinkes til 2 l/s/ha på egen grund inden udledning til regnvandskloak.

# § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

## PLACERING

### 7.1 Byggefelter

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

Hvis en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til parkering eller opholdsareal.

### 7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

### 7.3 Facadebyggelinje

Bebyggelse i delområderne 1-3 skal placeres med den ene facade i de facadebyggelinjer, som er vist på bilag 2.

### 7.4 Bygningsfremspring

Bygninger med en længde på over 25 meter skal opbrydes, så de indeholder mindst ét fremspring på mindst 1 meter.

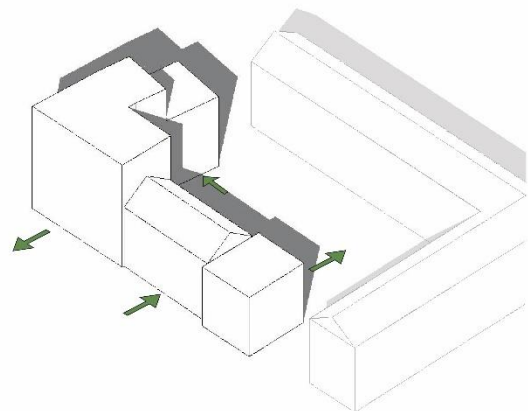
Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbage-/fremrykkes op til 2,0 m fra facadebyggelinjen.

#### Ad 7.1

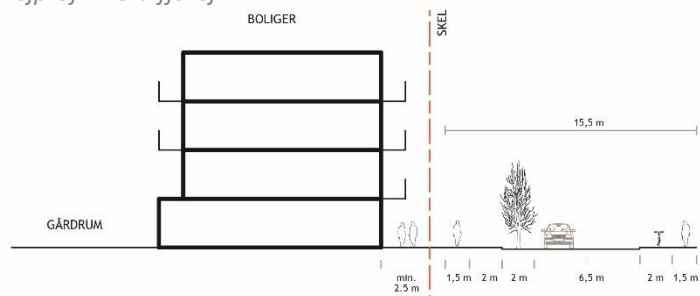
Byggefelterne er udformet således, at de er 2,5 m fra skel.

#### Ad 7.4

De enkelte bygninger forskydes. Dette bryder op i landskabsrum og nicher langs bygningen. Dette kan være med til at sikre privathed og gode opholdsmuligheder i forløb langs bygningskroppe.


**Ad 7.5**

Vejprofil Kierulffsvej


**Ad 7.6**

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 100 inden for delområde 1 og 3 og 130 for delområde 2. Derfor kan der disponeres for boligantal og etageareal inden for hvert byggefelt.

**Ad 7.7**

Det maksimale tilladte etageantal varierer fra 5 – 6 etager.

**7.5 Afstand til vejskel**

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra vejskel.

**OMFANG**
**7.6 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må under ét ikke overstige 100.

Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må under ét ikke overstige 130.

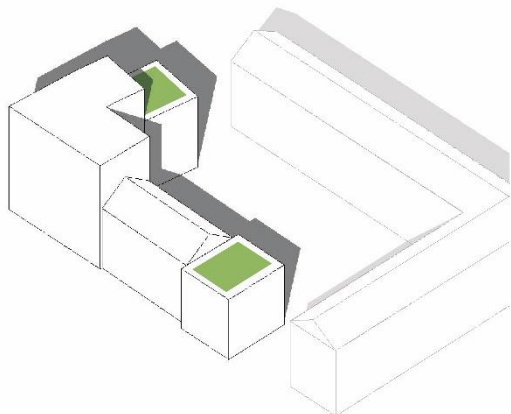
Bebyggelsesprocenten for delområde 3 må under ét ikke overstige 100.

**7.7 Etager**

I delområde 1 og 3 må bygninger maks. opføres i 5 etager med udnyttelig tagetage.

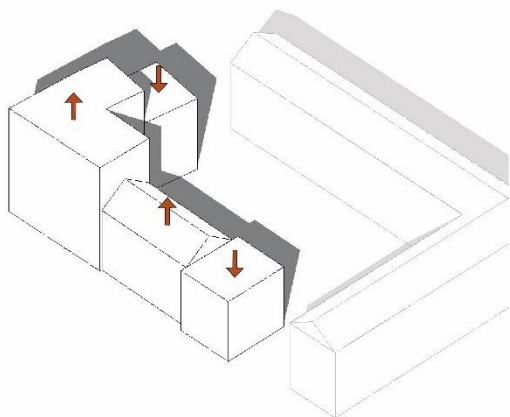
Der må etableres tagterrasser. Disse skal begrønnes ved opsætning af plantekummer og lignende.

For at mindske indbliksgener for naboer i de omkringliggende villakvarterer kan terrasserne trækkes tilbage fra bygningernes facade.



#### Ad 7.8

De enkelte bygninger kan varieres i højde inden for hvert delområde. Dette sikrer en variation ift. eksisterende byggeri og kan være med til at nedbryde skalaen af gårdrummet, samt sikre at solen kan komme ned i gården.



I delområde 2 må bygninger maks. opføres i 6 etager med udnyttelig tagetage.

### 7.8 Bygningshøjde

Bygningshøjden i delområde 1 og 3 må maks. være 17 m fastsat i henhold til beregningsreglerne fastlagt i bygningsreglementet. Skorstene, antenner samt tekniske anlæg er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Bygningshøjden i delområde 2 må maks. være 19,5 m fastsat i henhold til beregningsreglerne fastlagt i bygningsreglementet. Skorstene, antenner samt tekniske anlæg er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

**Ad 8.1**

Pladematerialer kan eksempelvis være ståltrapezplader i malet cortenstål.

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

**Ad 8.2**

Altaner og karnapper med fremspring ift. facadeflugt kan udføres med anden materialitet end facaden.

**Ad 8.3**

Med de åbne arealer menes passager mellem boligblokkene, der i byggeriet kan fremstå som stålkonstruktioner med plads til opholdsarealer og kig til gårdrum og gadeplan. For at lette udtrykket mellem det tænkte byggeri, skal de åbne rum begrønnes og skabe et mere luftigt udtryk. Nedenstående foto er et eksempel på en begrønning af et indvendigt gårdrum mellem åbne etager.

**7.9 Facadehøjde**

Facadehøjden i delområde 1 og 3 må ikke overstige 17 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone.

Facadehøjden i delområde 2 må ikke overstige 19,5 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FACADER

**8.1 Facader**

I delområde 1 skal facader udføres i plademateriale i forskellige farver med maksimal glansværdi 30 iht. genskin. Stueetagen i delområde 1 må opføres i beton med vinduesåbninger, der sikrer en aktiv facade. Derudover må dele af konstruktionen fremstå som stålskelet.

Facader i delområde 2 og 3 skal udføres i teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver, samt deres blanding med sort og hvid, gerne kombineret med træ-/pladebeklædning på delpartier (mindre end 1/3 af facaden).

Facader kan også opføres helt i træ og fremstå ubehandlet, varmebehandlet eller behandlet med træbeskyttelse i natur eller i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.

**8.2 Mindre bygningsdele**

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx glas, træ eller naturskiffer.

**8.3 Facadeudtryk**

I delområde 1 skal dele af de åbne arealer mellem de enkelte boligblokke begrønnes i form af beplantning.




**Ad 8.4**

*Intentionen er, at der kun anvendes bæredygtige og driftsvenlige materialer, der til en hver tid lever op til ønsket omkring reducere af produktionsaftryk og ressourceoptimering.*

**Ad 8.6**

*Ved placering af ventilation på tage eller facader skal disse inddækkes og tilpasses bygningen arkitektonisk.*

**Ad 8.7**

*Boliger i delområde 2 og 3 kan udføres både med flade tage og hældning, dette kan være med til at skabe en arkitektonisk variation og skalere bygningskroppene ned til mindre enheder.*

**8.4 Sekundære bygninger**

Redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med træbeklædning eller pladebeklædning. Farver skal være i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Træ må fremstå ubehandlet, varmebehandlet eller behandlet med træbeskyttelse i natur eller ovenstående jordfarveskala.

**8.5 Sokler**

Hvis en sokkel er højere end 0,5 m, skal den del, der ligger højere end 0,5 m fra terræn, udføres i samme materiale som facaden.

**8.6 Ventilationsafkast**

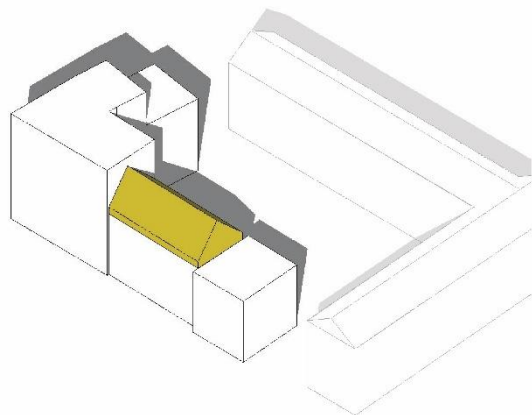
Ventilationsmotorer skal placeres på bygningernes tage eller facader ved inddækning med lyd-isoleret materiale.

**TAGE**
**8.7 Tagform**

I delområde 1 skal tage på boliger udføres som flade tage.

I delområde 2 og 3 skal tage på boliger udføres som flade tage, tage med ensidig taghældning eller som saddeltage med en hældning på mellem 25° og 45° i forhold til det vandrette plan.

Tage kan udføres med udhæng.



Tage på fælleshuse og andre bebyggelser kan have en anden taghældning end boliger og må være mellem 15° og 30° hældning.

**Ad 8.9**

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

**Ad 8.10**

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

**Ad 8.11**

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

**Ad 8.12**

Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

De enkelte bygninger planlægges med forskydninger i bygningshøjden. For at undgå at solceller placeres til gene for beboerne i de øverste etageboliger, skal solceller placeres på de højeste tagflader på de enkelte bygninger. Dvs. at på en bygning, der varierer mellem 4 og 6 etager, skal solceller placeres ovenpå 6. etage.

**8.8 Taghældning, sekundære bygninger**

Sekundære bygninger som cykelskure, skure og andre lignende småbygninger kan opføres med eller uden taghældning.

**8.9 Tagmaterialer, genskin**

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

**8.10 Facadematerialer, genskin**

Facadematerialer må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 30).

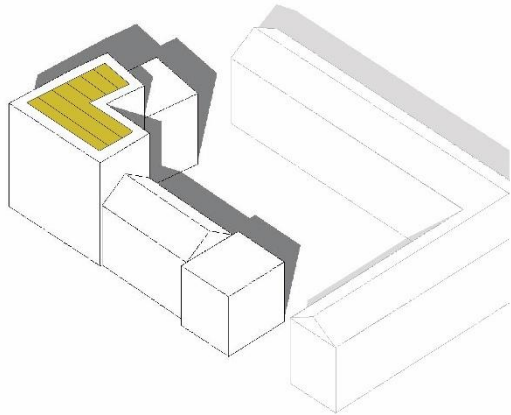
**8.11 Tagmaterialer, sedumtage**

Tage, eller udvalgte tagområder, kan etableres som grønne tage med sedum og tilsvarende egnet beplantning samt dertil egnet tagopbygning.

**8.12 Solceller**

Der må opsættes solceller. Solceller skal opsættes på tage eller facader. Solceller må ikke placeres på jorden. Solceller må ikke virke blændende for naboer og forbigående. Solceller skal placeres på de højeste tagflader på de enkelte bygninger inden for hver matrikel.

På flade tage er bærebælg tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau. Solceller skal integreres i bygningens arkitektur.



#### **Ad 8.13**

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

Solceller på facader skal opsættes lige på og parallelt med facaden og indgå som en integreret del af bebyggelsen.

## **SKILTE**

### **8.13 Skilte, boliger**

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

### **8.14 Skilte, øvrige byformål**

Skiltning kan ske med navn og logo. Tekster og logoer må lyse eller belyses. Belysning af skilte må ikke virke generende for trafikken og omgivelserne i øvrigt. Vinduer må ikke blændes eller tilklæbes.

Skiltene skal tilpasses i størrelse og udformning til den bygning, de opsættes på. Der må kun skiltes for egen virksomhed, institution mm., som har til huse på adressen. Skilte må kun opsættes i stueetagen.

## **VINDUER**

### **8.15 Vinduer**

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### Ad 9.2

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

### Ad 9.3

Referencefoto på grøn beplantning langs parkeringsareal.



### Ad 9.5

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 1 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.

### BEPLANTNING

#### 9.1 Friareal, beplantning

Beplantning skal ske med egnskarakteristiske træer og buske samt frugttræer og buske til fælles nytte for områdets fauna og beboere.

#### 9.2 Bevaring af beplantning

Beplantning uden for byggefeltene, markeret på bilag 2, skal forsøges bevaret. Ved fældning af træ skal plantes et nyt tilsvarende træ med min. stammeomkreds på 18-20 cm.

#### 9.3 Beplantning, parkeringspladser

Parkeringsarealerne inden for hvert delområde skal gives et grønt præg suppleret med opstammede træer. Parkering skal afskærmes med buske i en maks. højde på 1,2 m eller klatreplanter i skel mod naboer.

### HEGN

#### 9.4 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udviklet, dog maks. 1,2 m.

### TERRÆNREGULERING

#### 9.5 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 1,0 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

## 9.6 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer i delområde 2 skal være udformet, så bebyggelsens renoverede tilgængelighedslejligheder kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

## OPHOLDSAREALER

### 9.7 Fælles opholdsareal

Inden for delområderne 2 og 3 skal min. 20 % af det samlede etageareal anlægges som udendørs opholdsareal på terræn. I delområde 1 skal min. 15 % af det samlede etageareal anlægges som udendørs opholdsareal på terræn. Derudover skal min. 10 % af det samlede etageareal inden for delområde 1 anlægges som opholdsarealer på enten tagterrasser, hævede gårdarealer eller reposer.

Inden for de fælles opholdsarealer må der anlægges fælles nyttehaver og anlæg til leg og aktivitet. Desuden må der etableres anlæg til håndtering af regnvand som rekreative elementer i sammenhæng med friarealernes øvrige disponering.

### 9.8 Oplag forbudt

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

### 9.9 Opstilling af boder

Der må lejlighedsvis opstilles boder og lignende i lokalplanområdet.

## INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

### 9.10 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. Affaldsstationer placeres som vist i princippet på bilag 2.

### 9.11 Lyskilder

Lyskilder til belysning af parkeringsarealer skal udføres som parkbelysningsarmaturer med en lyspunkthøjde på max. 3,5 m.

#### Ad 9.9

*For arealer udskilt som offentlig vej skal der indhentes særskilt tilladelse, jf. vejloven.*

#### Ad 9.10

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Planen skal tage højde for, at der skal sorteres i 8 fraktioner.*

#### Ad 9.11

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

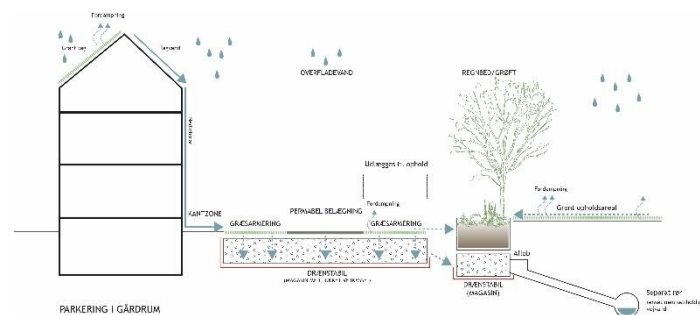
Bestemmelsen gælder ikke for arealer udskilt som offentlig vej.

#### Ad 9.12

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

#### Ad 9.13

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes forskellige LAR-løsninger.



Lyskilder til belysning af stier skal udføres af pullertbelysning i en maks. højde på 1 m.

Lyskilder til belysning af indgange skal udføres som vægbelysning.

Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hver matrikel.

### 9.12 Regnvand

Regnvand skal forsinkes 2 l/s/pr. ha på egen grund inden udledning til regnvandskloak.

Der skal tages hensyn til grundens udsathed for vandopstuvning samt den naturlige vandafstrømning mod syd og rundkørslen ved Valbyvej. Dette skal ske ved indarbejdelse af (overflade-)elementer til opstuvning og forsinkelse af regnvand, f.eks. regnbede, grøfter og bassiner, der kan understøtte udearealernes naturlige karakter. Elementerne skal indbygges så vidt muligt i både friarealer og gadeforløb.

### 9.13 Regnvand, parkering

Parkeringsarealerne skal befæstes med permeable belægninger, som føres til regnvandsopsamling og evt. forsinkelse under jorden før tilkobling på regnvandskloakken. På offentlig vej må parkeringsarealer befæstes med tæt belægning.

Vandet opmagasineres i vejkasser under parkeringsarealerne og har dermed overløb til regnbede, hvor der via overløb til regnvandskloak sikres afledning iht. gældende regler. Ovenstående tegning vises i større format i lokalplanens redegørelse.

#### **Ad 10.2**

Bebyggelsen ud mod Valbyvej er omfattet af huludfyldningsprincippet, jf. afsnit vedrørende støj i lokalplanens redegørelse.

#### **Ad 10.3**

Der etableres midlertidig adgangsvej til delområde 1 via Valbyvej, indtil det nye vejprofil langs Kierulffsvej samt boligvej til delområde 1 er færdigetableret.

#### **Generel kommentar**

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

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

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

### **9.14 Befæstelse, ejendomme**

Inden for delområde 1 må maks. 75 % af grundarealet befæstes. Inden for delområde 2-3 må maks. 60 % af grundarealet befæstes.

## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

### **10.1 Kloakering**

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

### **10.2 Støj**

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

### **10.3 Vejadgang**

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

### **10.4 Regnvand**

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

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 178

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1269 ophæves lokalplan 178, Slagelse, Byomdannelsesplan for Kierulffsvej-kvarteret, tinglyst 19. februar 1996, for det område, der er omfattet af lokalplan 1269.

### SERVITUTTER

#### 11.2 Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1269 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 21m, 21æ, 21z, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 13.09.1961

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Aktieselskabet De Danske Spritfabrikker, efterfølgende ejere af daværende restejendom af matr. Nr. 21a og Slagelse Kommune

Matr.nr. 21m, 21æ, 21z, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 07.03.1996

Titel: Lokalplan 178

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1269 ophæves dele følgende servitut med undtagelse af ledningsforhold under punkt k:

Matr.nr. 21m, 21æ, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 08.09.1964

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune og SK Vand A/S



## § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Ad 12.1

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

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

*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, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.*

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

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

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

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

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1269

---

Lokalplan 1269 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 20. juni 2022.

Lokalplan 1269 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. oktober 2022.

# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

---

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

---

## HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

### Lokalplanforslaget

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

### Den endelige lokalplan

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

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

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

---

## LOKALPLAN 1269's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Det er hensigten at skabe en robust omdannelse af Ringparken med fokus på en god og bæredygtig byudvikling. Denne lokalplan udarbejdes for at skabe grundlag for den første etape af forskønnelsen og omdannelsen af Ringparken.



Boligområdet Ringparken beliggende i den nordlige udkant af Slagelse. Består af 732 boliglejemål og 6 erhvervslejemål heraf 2 børneinstitutioner. (Området før renovering)

*Skråfoto ca. 1980. Fra FOB afslutningskonference 2003.*

### Formål

Formålet med lokalplan 1269 er at skabe det planmæssige grundlag for en gennemgribende omdannelse af første etape af Ringparken.

Lokalplanen skal muliggøre, at der kan opføres ny etagebebyggelse i 4 - 6 etager med mulighed for, at der kan indrettes cafe og mindre butikker på udvalgte strækninger. Nord for Kierulffsvej er det planen at opføre nye etageboliger med almene ungdomsboliger, som sammen med den øvrige bebyggelse danner en form for karré, og syd for Kierulffsvej skal der opføres forskellige boliger – både ungdomsboliger og familieboliger. Det er hensigten, at der arbejdes med en variation inden for de enkelte delområder og byggefelter med fokus på høj arkitektonisk kvalitet. Og det er intentionen at skabe et boligkvarter med forskellige ejerformer.

Som en del af omdannelsen skal der også ske en omlægning af den eksisterende infrastruktur. Det betyder blandt andet, at Kierulffsvej bliver gennemgående, og at der kommer en ny vejadgang ind til området fra Ndr. Ringgade.

### Indhold

Lokalplanområdet planlægges som et nyt boligområde med blandede boligtyper. Området inddeles i delområde 1, 2, 3 og 4, som kan ses af bilag 2.

#### Vejadgang

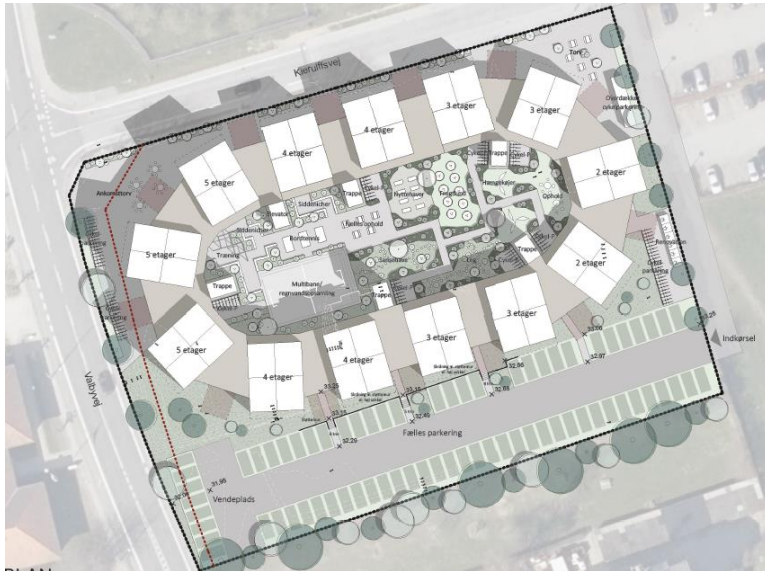
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Valbyvej og Ndr. Ringgade, hvilket vil sige, at der skal etableres en ny vejadgang fra Ndr. Ringgade i overensstemmelse med visionsplanen, udviklingsplanen og helhedsplanen for Ringparken.

Der etableres vejadgang til hvert boligområde via Kierulffsvej, som bliver gennemgående, får et nyt vejprofil og bliver områdets trafikale rygrad.

#### Parkering

Der etableres fælles parkeringsarealer, i henhold til gældende p-norm, inden for hvert delområde, men parkering til ny bebyggelse inden for hvert delområde, skal ikke nødvendigvis alene etableres inden for det enkelte delområde. Den gældende p-norm skelner mellem anlagte, dem der skal etableres, og udlagte, dem der eventuelt senere skal etableres, parkeringsbåse. Lokalplanen sikrer, at der er plads til al parkering, der skal anlægges. Og der er på bilag 2 også markeret arealer til den resterende parkering, der skal udlægges (reserveres). Dele af de parkeringsbåse, der skal udlægges, placeres uden for lokalplanområdet i den resterende del af

Ringparken, hvor der vurderes at være plads i forhold til fremtidig udbygning. I nærhed til parkeringsarealerne i hvert delområde findes affaldsfaciliteter og cykelparkering. Herfra er der adgange til boliger og udearealer via stier.



Illustrationsplan for Container Livings byggeri i delområde 1.

Langs Kierulffsvej anlægges nye kantstensparkering, som kun kan indgå som besøgparkering og korttidsparkering i forbindelse med indkøb eller andre kortvarige gøremål i Ringparken.

### Delområde 1

På den tidligere institutionsgrund, hvor daginstitution og tidligere erhvervsbygninger nedrives, planlægges for nye ungdomsboliger, der opføres i containere, der placeres, så bygningen fremstår som en ellipse med variation i højde og farve. Stueetagen med udadvendte funktioner ud mod Kierulffsvej vil fremstå i en betonbase med større vinduer, så der opnås en åben facade ud mod gadeplan. De forskelligfarvede containere og betonfacaden i stuen, som kan ses af billedet til venstre, skaber en meget urban og autentisk karakter.

### Materialer

Den oprindelige skibscontainer er udviklet til at være et modul af flere, der kan stables sammen med mange. Samtidig er containeren bygget til at kunne modstå vejrpåvirkning af alle slags. Med malet cortenstål er boligerne bygget til at holde. Levetid og holdbarhed er således dokumenteret til at være fuldt på højde med traditionelt byggeri.

Boligerne indrettes med fokus på at skabe et sundt indeklima. Der bruger således træ som beklædning på vægge i alle opholdsrum både som kontrast til containerens stål, for træets egenskab til at skabe en opblødt fornemmelse, og for at kunne absorbere støj.

### Bokvalitet

Alle boliger er indrettet, så de udnytter kvadratmeterne optimalt med alle de funktioner, som forventes i en moderne bolig. En vigtig del af at bo småt er adgangen og kvaliteten af uderum, som er med til at udvide boligarealet og anvendelse i de lyse måneder af året. Med disse boliger arbejdes der på at sikre private opholdsmuligheder til de enkelte boliger samtidig med, at der skabes fælles opholdsarealer for beboerne og offentlige tilgængelige arealer både på terræn og på reposer, som inviterer naboer og gæster ind mellem boligerne.



Container Living i Musicon, Roskilde.

### Delområde 2

Her arbejdes med renovering af opgange og indgangspartier samt tagkonstruktion i det eksisterende byggeri.

Der etableres nybyggeri ved udstykning af byggefelt til opførelse af omkring 120 ungdomsboliger samt udstykning af byggefelt til 30 etageboliger, som kan være til en blandet målgruppe og gerne som private ejerboliger.

#### Ungdomsboligerne

Ungdomsboligerne i delområde 2 tænkes opført i gennemprøvede og robuste materialer med lang levetid og lave driftsomkostninger og med fokus på at opnå god arkitektonisk værdi. Der skal arbejdes med en stueetage, som henvender sig til gaden og dermed har mange åbne partier, der kan være i glas eller andet translucent materiale.

Boligerne etableres med åbne niveauer på etager, hvor det naturligt giver mening at etablere mulighed for fælles opholdsarealer, der også kan sikre fællesskab mellem de unge beboere.

#### Private boliger

Opføres med en større frihedsgrad til sammensætning af materialer. Byggeriet kan arbejde med flere forskydning og ændringer i facademateriale, der gør, at byggeriet får sin egen genkendelige identitet. Boliger etableres med opgange, som er let tilgængelige og udformes, så alle lejligheder kan blive gennemlyste.

Der kan på tagetager også arbejdes med særlige uderum, der giver beboere mulighed for at vælge mindre fællesskaber til på enten en privat eller delt tagterrasse.

#### **Delområde 3**

Her arbejdes med renovation af opgange og indgangspartier, samt tagkonstruktion i det eksisterende byggeri. Der etableres nybyggeri ved udstykning af byggefelt til opførelse af omkring 50 etageboliger, som kan være til en blandet målgruppe og gerne som private ejerboliger.

#### Private boliger

Opføres med en større frihedsgrad til sammensætning af materialer. Byggeriet kan arbejde med flere forskydning og ændringer i facademateriale, der gør, at byggeriet får sin egen genkendelige identitet. Boliger etableres med opgange, som er let tilgængelige og udformes, så alle lejligheder kan blive gennemlyste.

Der kan på tagetager også arbejdes med særlige uderum, der giver beboere mulighed for at vælge mindre fællesskaber til på enten en privat eller delt tagterrasse.



*Triangeln, Aarhus. Referencefoto af variation i taghældning i gårdrum.*

### Delområde 4

Selve vejprofilerne udlægges i særskilt delområde, og Kierulffsvej fungerer som primærvej ind i området, hvorfra der er adgang til boligveje. Kierulffsvej har status som offentlig vej, og øvrige veje inden for lokalplanområdet vil være private fællesveje eller private veje.



*Zenhouses, Stockholm. Referencefoto af variation i facademateriale og forskydninger i boligstruktur.*

Det er vigtigt at sikre både mulighed for korttids-/besøgsparkering langs den nye Kierulffsvej samt sikre en overskuelig og sikker boligvej med længdeparkering.

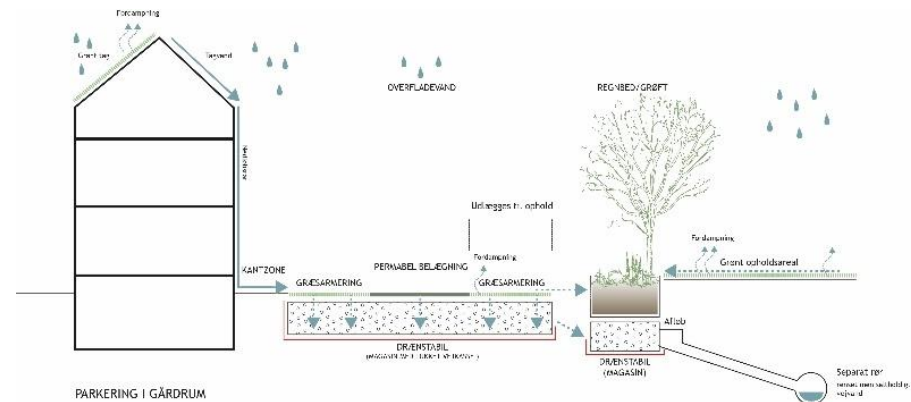
### Delområder generelt

#### Regnvand

I forbindelse med de udendørs opholdsarealer skal der etableres elementer til forsinkelse af regnvand, inden det ledes til kloak. Der skal på egen grund kunne forsinkes regnvand med 2 l/s/ha, inden det ledes til kloak. Dette er krav til udledning som gælder for dagsregn. Der kan tillades overløb ved ekstremregn svarende til en 5 års hændelse eller derover.

I skitsen nedenfor er princip for regnvandshåndtering på og langs parkeringsarealer skitseret. Ved denne løsning udføres permeable belægninger, hvor vandet ledes til regnvandsmagasin i en lukket vejkasse. Hermed sikres et volumen til forsinkelse af regnvand lokalt i området.

Herfra kan vandet ledes gennem regnvandsbede placeret langs afgrænsningen af parkeringsarealer. Herved sikres det, at regnvandet, som udledes via overløb til regnvandskloakken, yderligere forsinkes, renses og får nedsat koncentration af vejsalt.





*Ballerup Boulevard, Skovlunde. Referencefoto på grøn struktur langs vejprofiler i Ringparken.*

### Biodiversitet

De grønne områder i boligkarréerne skal skabe god grobund for et aktivt gårdrum, hvor beplantning og opholdselementer er med til at sikre et varieret brug af haverummet, og sikring af boligerne iht. LAR. Varieret beplantning og robusthed i artssammensætning skal være gennemgående tematik for alle grønne arealer.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2021

#### Kommuneplanens hovedstruktur

I Slagelse Kommunes udviklingsstrategi er der fokus på blandt andet at bygge ungdomsboliger, varierede private etageboliger samt at sikre almene boligområder i balance.

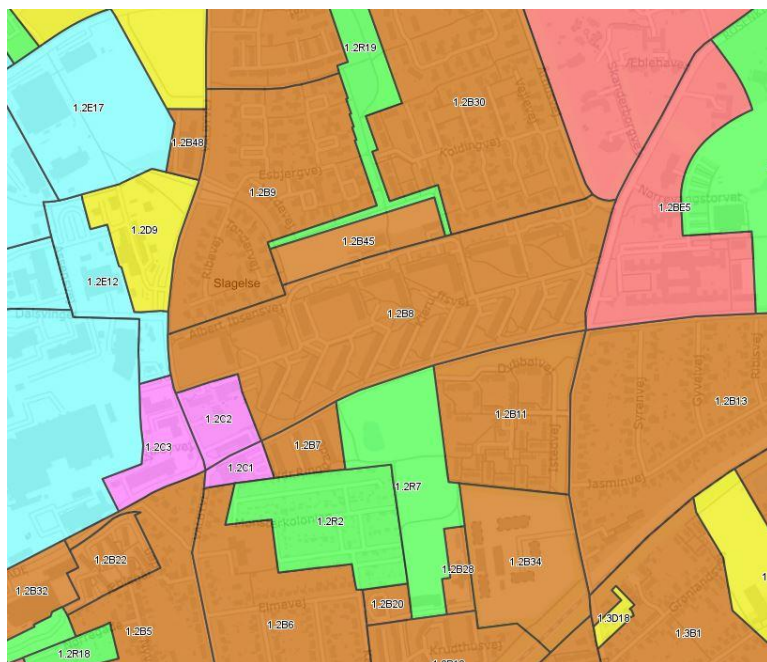
#### Kommuneplanens retningslinjer

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

1.1.5 Udlæg af arealer til byudvikling skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet. Ved byudvikling skal det sikres, at håndtering af regnvand sker i overensstemmelse med spildevandsplanen, og at der udlægges de nødvendige arealer til anlæg til tilbageholdelse af regnvand. Ved lokalplanlægning skal sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt og i størst muligt omfang blive en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.



Udsnit af kommuneplanrammer i Kommuneplan 2021. Lokalplanen er omfattet af rammerne 1.2C2 og 1.2B8.



1.1.6 Ved lokalplanlægning for nye boligområder og større byområder skal der integreres løsninger til fremme af biodiversitet.

1.1.7 Ved planlægning for nye bolig- og erhvervsområder med fælles parkeringsanlæg skal parkeringsanlægget forberedes med ladestandere i henhold til hver tid gældende ladestanderbekendtgørelse

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

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

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til åben-lav boliger skal 10 % af arealet som udgangspunkt udlægges som sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til tæt-lav boligbyggeri skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

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

4.2.3 Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i byerne skal der reserveres plads til håndtering af regnvand. Det skal sikres, at regnvandet ikke skaber problemer for lokalområdet. Det kan ske med krav til byggeriet og anlæggets placering og udformning samt sikring af områder til regnvandshåndtering.

4.4.2 Ved lokalplanlægning skal man forholde sig til den mulige risiko for høj grundvandsstand.

4.4.3 I områder med en sandsynlighed for høj grundvandsstand skal grundvandsforholdene undersøges nærmere, inden der etableres bebyggelse og andre anlæg.

4.4.4 I områder med høj grundvandsstand skal håndteringen af regnvand ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.

4.4.5 I Slagelse by gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til nedsivning via faskiner.

### **Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.2B8, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B8

Rammenavn: Ringparken

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, almene boliger

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 6

Øvrige bestemmelser: Udviklingen af området skal være i overensstemmelse med udviklingsplanen og den fysiske helhedsplan for området.

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.2C2, hvorom gælder:

Rammenavn: Det gamle fritidshjem

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bydelscenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 6

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 1.200 m<sup>2</sup>. Maks. Butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1.200 m<sup>2</sup>. Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 400 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, da en mindre del af delområde 3 i lokalplanen, som er omfattet af boligrammen 1.2B8, skal kunne anvendes til at etablere blandt andet caféer og butikker, som hører under centerformål.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg sammen med lokalplanen, der har til formål at udvide centerrammen 1.2C2 mod øst, så stueetagen på bebyggelse ud mod Kierulffsvej kan anvendes til centerformål.

Kommuneplantillægget kan ses på side 48.

---

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

---

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over +/- 1,0 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

---

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet indgår som en del af Ringparken i Slagelse, som er Slagelse bys største sammenhængende boligområde. Lokalplanområdet består i dag af almene etageboliger, en daginstitution og nogle tomme erhvervsejendomme, der tidligere har huset butikformål. Vest for lokalplanområdet ligger Nordbyens handel- og industriområde. Mod øst grænser lokalplanområdet op til den resterende del af Ringparken bestående primært af almene boliger. Mod Nord forbindes området med stisystemer ind i et større parcelhuskvarter, og mod syd afgrænses lokalplanområdet af Ndr. Ringgade, som er én af de større trafikale veje i Slagelse.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet støder op til Valbyvej mod vest og Ndr. Ringgade mod syd. I dag er der kun vejadgang for motorkøretøjer til lokalplanområdet fra Valbyvej. Med en omlægning af infrastrukturen i hele Ringparken skabes mulighed for at lave en ny vejadgang fra Ndr. Ringgade med højre ind og højre ud.

### Kollektiv trafikbetjening

Der er adgang til kollektiv trafikbetjening ad Valbyvej (busrute 905) og Ndr. Ringgade (busrute 903 og 905) lige uden for lokalplanområdet.

### Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for Marievangsskolen skoledistrikt. Skolen er beliggende omkring 2,5 km fra lokalplanområdet. Med en placering 1 km fra bymidten er området endvidere tæt på offentlige og private services.

### Landskabelige og rekreative forhold

I dag fremstår de rekreative arealer som store, åbne græsflader uden nærmere programmering. Med en realisering af lokalplanen fortættes området, og der sker en nærmere bearbejdning af både kantzonerne langs eksisterende boligblokke mod nord og de større, fælles opholdsarealer i hver af delområderne.

### Servitutter

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

Matr.nr. 22c, 21m, 21æ, 21v, 21y., 21a, 300, 221, 22m og 47b, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 03.01.1974

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 21m, 21æ, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 08.09.1964

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune og SK Vand A/S

Matr.nr. 21p, 21z, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 08.05.1971

Titel: Dok om parkering mv

Påtaleberettiget: FOB og Slagelse Kommune

Matr.nr. 21 p, 21 q, 21 r, 21 ø og 21 aa, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 28.03.2001

Titel: Deklaration ang. ledningsanlæg.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune og SK Varme A/S

Matr.nr. 21m, 21æ, 21z, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 07.03.1996

Titel: Lokalplan 178

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 21m, 21æ, 21z, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 15.03.1965

Titel: Dok om bebyggelse skal være navnet Ringparken

Påtaleberettiget: FOB

Matr.nr. 21m, 21æ, 21z, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 03.04.1954

Titel: Dok om forbud mod at ejendommen får navn Jernbjerggaarden

Påtaleberettiget: Aktieselskabet De Danske Spritfabrikker, efterfølgende ejere af daværende restejendom af matr. Nr. 21a og Slagelse Kommune

Matr.nr. 21m, 21æ, 21z, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 13.09.1961

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Aktieselskabet De Danske Spritfabrikker, efterfølgende ejere af daværende restejendom af matr. Nr. 21a og Slagelse Kommune

Matr.nr. 21m, 21æ, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 10.01.1974

Titel: Dok om byggelinier mv 21-lf lod til 21-dc

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

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

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

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

## BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplansforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 2.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet. Den enkelte butik må etableres med et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på op til 200 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

### **Butikkers påvirkning af bymiljøet**

Lokalplanområdet er en del af et større boligområde, der står overfor en større omdannelse de kommende 10 år med henblik på at skabe en mere åben og attraktiv bydel, der kobler sig op på den eksisterende by med udadvendte funktioner, der i højere grad inviterer andre end dem, der bor i Ringparken i dag ind i Ringparken.

Det i lokalplanen muliggjorte butiksareal vil blive etableret som en integreret del af det samlede byggeri og bymiljø, og butiksbebyggelsen vil derfor komme til at fremstå som en fysisk og visuel del af det øvrige byggeri og bymiljø.

Lokalplanens bestemmelser sikrer desuden, at butikker etableres, så der skabes visuelle forbindelser mellem funktionen i stueetagen og de omkringliggende byrum, og butiksbebyggelsen vil derfor kunne bidrage til at skabe et aktivt gaderum.

### **Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse**

Det vurderes, at etablering af detailhandel i det muliggjorte omfang ikke vil give anledning til negative påvirkninger af det omgivende bymiljø. Der har altid været andre blandede byformål i Ringparken, så det er egentlig blot en forlængelse af eksisterende anvendelse og en udvidelse længere mod øst, så der skabes et stærkere strøg med mulighed for at aktivere området.

### **Trafikale forhold**

Vejadgangen til området skal ske fra Valbyvej og Ndr. Ringgade. Inde i lokalplanområdet vil den nye Kierulffsvej med et udvidet vejprofil med mulighed for længeparkering på begge sider af vejen udgøre områdets trafikale rygrad. Den nye vej forsynes med cykelstier og fortove på begge sider af vejen, så der sikres gode forhold for de bløde trafikanter. Aktive stueetager med blandede byformål vurderes ikke at give en øget trafikbelastning til og fra Ringparken, da området er 1 km fra bymidten og dermed nemt at nå på cykel eller til fods.

### Rekreative arealer

Etablering af detailhandel i området vurderes at kunne bidrage til at skabe et mere aktivt bymiljø på friarealerne omkring de nye bebyggelser i området, herunder bypladserne, og vil derfor medføre positive effekter for bymiljøet. Herudover vil etablering af udvalgsbutikker i området bidrage til en god lokal inspiration for områdets beboere, brugere og besøgende.

## NATUR- OG MILJØFORHOLD



Lyserød afgrænsning viser områdeklassificeringen

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

### Natur

Der er ingen beskyttede naturtyper, ingen fredede områder, ingen kendskab til bilag IV-arter, og der er 11 km til nærmeste Natura 2000 område (nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmose, Holmegårds Mose og Porsemose), hvorfor det ikke forventes at blive påvirket ved en realisering af lokalplanen.

### Forurening

Lokalplanens matrikler er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord (LFJ). En mindre del af det sydlige område i lokalplanen ligger inden for områdeklassificeret område for lettere forurennet jord (se kort). Ved håndtering og bortskaffelse af jord fra dette område, skal dette forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el.lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

### Grundvand

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

## STØJFORHOLD

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

### Vejtrafikstøj

Dele af det planlagte byggeri, som lokalplanen giver mulighed for at opføre, er placeret ud mod Valbyvej. I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der foretaget en beregning af støjforholdene i området, for så vidt angår vejtrafikstøj. Beregninger af vejtrafikstøjen viser, at der vil være overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på facaden mod Valbyvej, mens Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes på de øvrige facader. Alle boliger bør derfor etableres med ekstra facadeisolation på de berørte facader, således Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på Lden 33 dB indendørs med lukkede vinduer kan overholdes. Bebyggelserne inden for lokalplanområdet forventes at have udendørs opholdsarealer på terræn og tag. På tagterrasserne vil vejtrafikstøjen overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB, på nær helt uden ved kanten mod Valbyvej. Overskridelsen ved kanten vil kunne afhjælpes med et tæt værn.

### Huludfyldning

Da Ringparken allerede er planlagt og i brug som både boligområde og blandet byområde, kan området fornys og vitaliseres ud fra principperne om huludfyldning, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4, 2007 "Støj fra veje", hvilket vil sige, at der er lempeligere krav i forhold til støj fra vejtrafik.

Der skal overholdes et krav til den indendørs støjbelastning med åbne vinduer. Det kræver særlige vinduer, som i åben tilstand kan dæmpe den indtrængende støj. Den anførte støjgrænse på 46 dB svarer i øvrigt til det støjniveau, som man typiske vil opleve i en bygning med almindelige vinduer, hvor den udendørs støjbelastning er 58,0 dB (dvs. et hus, som kan opføres helt "frit"). Ideen i bestemmelserne om huludfyldning er, at man ved huludfyldningsbestemmelser opnår nøjagtigt de samme indendørs støjforhold, som i et hus opført med en facadestøjbelastning Lden ≤ 58 dB, der som bekendt kan opføres helt uden særlige lyd-mæssige begrænsninger.

### Virksomhedsstøj

Ved etablering af virksomheder inden for lokalplanområdet skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser. Grænseværdierne fastsættes i forhold til lokalplanområdet samt i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse. De vejledende grænseværdier gælder for hver enkelt virksomhed.





Den brune pil på ovenstående kort viser den gamle drænledning

### Kloakplanlægning

Ny bebyggelse inden for området skal separatkloakeres og tilsluttes kommunal kloak.

### Regnvandshåndtering

Området skal separatkloakeres, og regnvand skal håndteres på egen grund og ifølge spildevandsplanen forsinkes med 2 l/s/ha, inden det ledes til regnvandsledning. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

### Vandforsyning

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

Inden for delområde 1 er der en vandledning, som i forbindelse med byggeri inden for byggefeltet efter aftale med SK Forsyning skal flyttes/omlægges.

Af indhentede LER-oplysninger fremgår det, at der er et gammelt dræn inden for delområde 1 og 3 (se kort), som ved projektering og forud for en byggetilladelse skal undersøges nærmere med henblik på at afklare, om drænet kan sløjfes, eller om nyt byggeri skal forholde sig til drænets placering.

### Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald. Husholdningsaffald skal sorteres i 10 fraktioner, og det er vigtigt, at der også skabes plads til storskrald.

### Varmeplanlægning

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

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 19, stk. 4 pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

## 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.

## Handicaptilgængelighed

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

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

## MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

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

Museum Vestsjællands har følgende bemærkninger:

Nyere tids interesser:

Planer for Ringparken bør tænkes samlet og ikke besluttes i opdeltede enheder. Ringparken er et ikke-erkendt kulturmiljø. Det almennyttige boligbyggeri er kulturarv, og når den ændres markant, som det ses i disse år, bør vi foretage dokumentation. Museum Vestsjælland er i dialog med beboerrådgivere for Ringparken og helhedsplanen.

Kulturarv:

Ndr. Ringgade følger det gamle jernbanespor til den første Slagelse station. Bebyggelsen i Ringparken er anlagt på bar mark og på kort tid først i 1960'erne. Der findes bygningstegninger på Weblager. Bebyggelsen er anlagt i funktionalistisk stil i stokke og vinkler, sådan at alle lejligheder får sollys og desuden har adgang til grønne områder. Bebyggelsesstrukturen er kendt fra 1930erne. Bebyggelsen er montage- og modulbyggeri, der fra 1950erne vant frem og gjorde bygningshåndværk til bygningsindustri i forsøget på at indhente den tilbagegang i boligudbyggeriet, som opstod i 1930ernes depression, fortsatte under 2. verdenskrig og som først blev opdæmnet med Marshallhjælpen. Metoden muliggjorde hurtige masseopførelser af boligkvarterer, der ideologisk set tilgodeså arbejdsstyrkens behov for sunde, funktionelle og betalelige boliger tæt på indkøb og børnepasning. I planområdet anlagdes en børnehaven, et fritidshjem med byggelegeplads samt dagligvarebutik. Fritidshjemmet er udført af arkitekterne Steudel og Knudsen Pedersen. Placeringen af Ringparken uden for bykernen ved ringvej afspejler både byens infrastrukturelle udvidelse og fremvækst af biltrafik.

**Arkæologi/jordfund:**

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at arealerne ligger bebyggede og terrænregulerede på tidligere bymark udenfor Slagelses middelalderlige byafgrænsning. Der er ikke sandsynlighed for at der er bevaret væsentlig arkæologisk information på planarealet.

Bygherre har altid mulighed for at indhente udtalelse jf. museumslovens §25 i god tid før jordarbejder og byggeri for at undgå uplanlagte udgifter og forsinkelser ved standsninger p.g.a. arkæologiske fund. Jf. nedenstående ramme.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

**MUSEUM VESTSJÆLLAND**

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

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

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

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

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

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

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

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

### **Sammenfatning**

Lokalplanområdet indgår som en del af et større boligområde, der henover de næste mange år skal gennemgå en omdannelse i henhold til visionerne i udviklingsplanen og helhedsplanen for Ringparken. Infrastrukturen vil blive udviklet, og området vil åbne mere op mod den omkringliggende by. Det skal i højere grad være et område, der er nemt at komme til og fra for de bløde trafikanter.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1269 – Byudvikling i Ringparken vest i Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Der er tale om en omdannelse af et eksisterende boligområde. Omdannelsen vil fortætte området, skabe nye aktiviteter, højne udearealernes rekreative værdi og skabe en større tilkobling til Slagelse by.

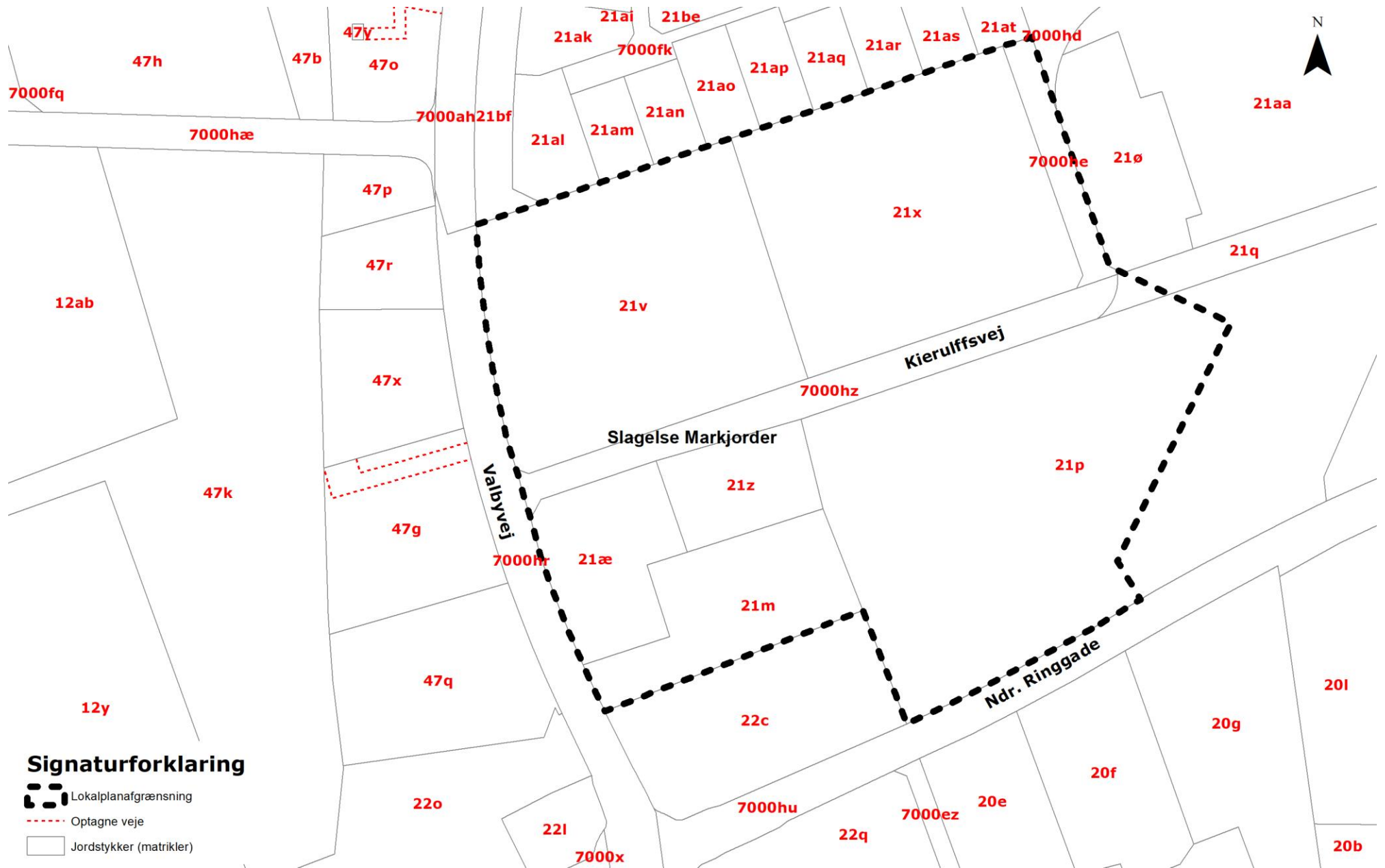
Der er ikke kendskab til forurening, og selvom lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), vurderes lokalplanen og projektet ikke at medføre væsentlig risiko for forurening, da der er tale om bolig- og centerformål.

Ny bebyggelse vil være op til 6 etager i overensstemmelse med Kommuneplan 21, hvilket vurderes at kunne harmonere fint med det bestående byggeri i 4 etager.

Regnvandet håndteres på egen grund med mulighed for at forsinke via grøfter og render med opmagasinering i vejkanter før endelig afledning til regnvandsledning.

Afgørelsen om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget begrundes med, at en virkeliggørelse af planen hverken påvirker natur-, miljø- eller kulturinteresser i væsentligt omfang, og at der samlet set derfor ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



## Signaturforklaring

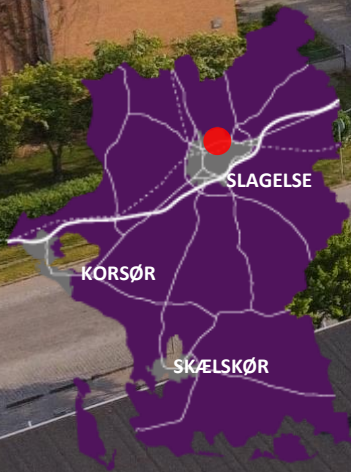
- Lokalplanafgrensning
- Optagne veje
- Jordstykker (matrikler)

# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



## BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

KOMMUNEPLAN 2021

BYUDVIKLING I RINGPARKEN VEST  
I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2022



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring sammen med lokalplanen i perioden fra den 24. juni 2022 til den 26. august 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringsvar. Høringsvaret har ikke givet anledning til ændringer til kommuneplantillægget.

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 21p Slagelse Markjorder beliggende ved Kierulffsvej i Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at skabe mulighed for centerformål i stueplan langs Kierulffsvej i delområde 3 i Lokalplan 1269. Det vil sige, at rammeområde 1.2C2, udlagt til centerformål, udvides mod øst med 3.000 m<sup>2</sup>, og det samlede bruttoetageareal til butikformål ændres fra 1.200 m<sup>2</sup> til 2.500 m<sup>2</sup>.

### Redegørelse, jf. planlovens § 11 e, stk. 4

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, skal indeholde:

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål,
- en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikformål.

---

## FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 22. april 2022 til den 6. maj 2022. Kommunen modtog i alt tre kommentarer vedrørende:

- Påmindelse om at redegøre for bilag IV-arter i kommuneplantillægget
- Museum Vestsjællands konstatering af, at der ikke er arkæologiske interesser i området
- Påmindelse om, at der i forvejen er tre dagligvarebutikker i området, hvorfor der ikke bør laves flere større dagligvarebutikker

Ovenstående bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer i den videre planlægning.

---

## REDEGØRELSE, JF. PLANLOVENS § 11 E, STK. 4

- Den eksisterende detailhandel i Ringparken består i dag af et mindre areal, som er etableret som kiosk. Denne vil ifm. etablering af et nyt centralt samlingspunkt for Ringparken blive nedrevet med mulighed for at genetablere funktionen i de nye bygninger i delområde 1.
- Det vurderes, at de eksisterende bygninger ikke kan anvendes til nye centerformål i deres nuværende forfatning, hvormed disse må erstattes af nybyggeri. Langs Kierulffsvej etableres nye centerformål både i delområde 1 og 3, jf. mulighederne i lokalplan 1269. Dette er i tråd med visionsplanen og helhedsplanen for Ringparken.
- Det samlede bruttoetageareal til butiksformål for hele ramme 1.2C2 vil være på 2.500 m<sup>2</sup> mod 1.200 m<sup>2</sup>, som det er i dag. De udvidede rammer skal muliggøre, at byfornemelsen med aktive stueetager med udadvendte funktioner kan cementeres længere nede af Kierulffsvej efter ankomst fra Valbyvej i vest. Disse formål skal særligt betjene områdets beboere, nærområdet og Slagelse Nord. Det er hensigten, at der bliver etableret funktioner, som kan tiltrække beboere fra nærområdet, og at der omkring mindre pladser kan opstå nye aktiviteter, som kan give området en ny identitet.

- Planlægningen for en mindre udvidelse af muligheden for centerformål vil kunne være med til at forankre den nye bystruktur i Ringparken. Der vil langs Kierulffsvej blive etableret et gadeforløb, som på den ene side vil sikre aktivitet og ophold omkring særlige pladser. Samtidig vil bygaden sikre et naturligt forløb langs centerformål, som kan henvende sig til gaden og via længdeparkering på Kierulffsvej blive let tilgængeligt selv fra borgere, som kommer til området i bil.
- Den nye Kierulffsvej anlægges med fortov og cykelstier på begge sider af vejen, hvilket giver en adskillelse mellem bløde og hårde trafikanter, og som dermed sikrer gode forhold for gående og cyklende. Endvidere er der fokus på at sikre gode cykelparkeringsmuligheder inden for hvert delområde, så det bliver attraktivt at cykle til og fra Ringparken.

---

#### KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

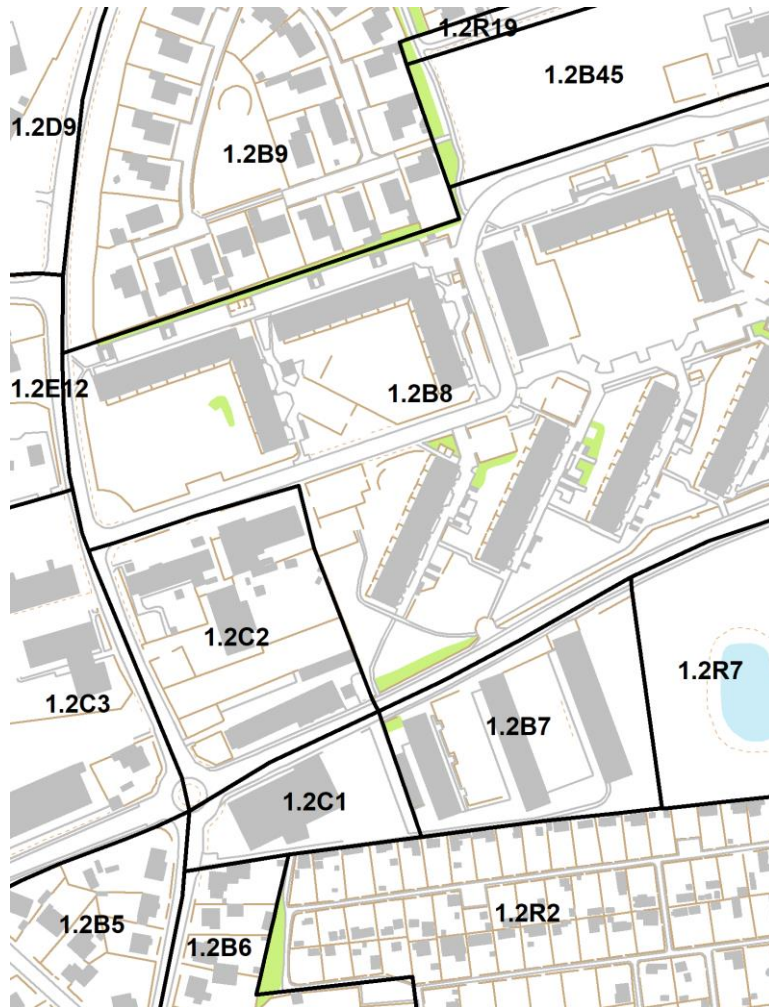
Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Projektområdet ligger mere end 11 km væk fra det nærmeste Natura 2000 område; nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmose, Holmegårds Mose og Porsemose.

Da det nærmeste Natura 2000 område ligger mere end 11 km væk, kan det derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke Natura 2000 områdets bevaringsmålsætninger væsentligt.

Projektområdet er besigtiget for at vurdere om området egner sig som et potentielt leve- og ynglested for bilag IV-arter. Efter besigtigelsen kunne det konstateres, at projektområdet ikke indeholder leve- og ynglesteder for de mest almindelig og forventelige bilag IV-arter, såsom markfirben og flagermus.

Lokalplansforslaget vil derfor ikke kunne forringe områdets økologiske funktionalitet for bilag IV-arter.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2B8 og 1.2C2.

For 1.2B8 gælder:

Plannummer: 1.2B8

Rammenavn: Ringparken

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, almene boliger

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 6

Øvrige bestemmelser: Udviklingen af området skal være i overensstemmelse med udviklingsplanen og den fysiske helhedsplan for området.

For 1.2C2 gælder:

Rammenavn: Det gamle fritidshjem

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bydelscenter

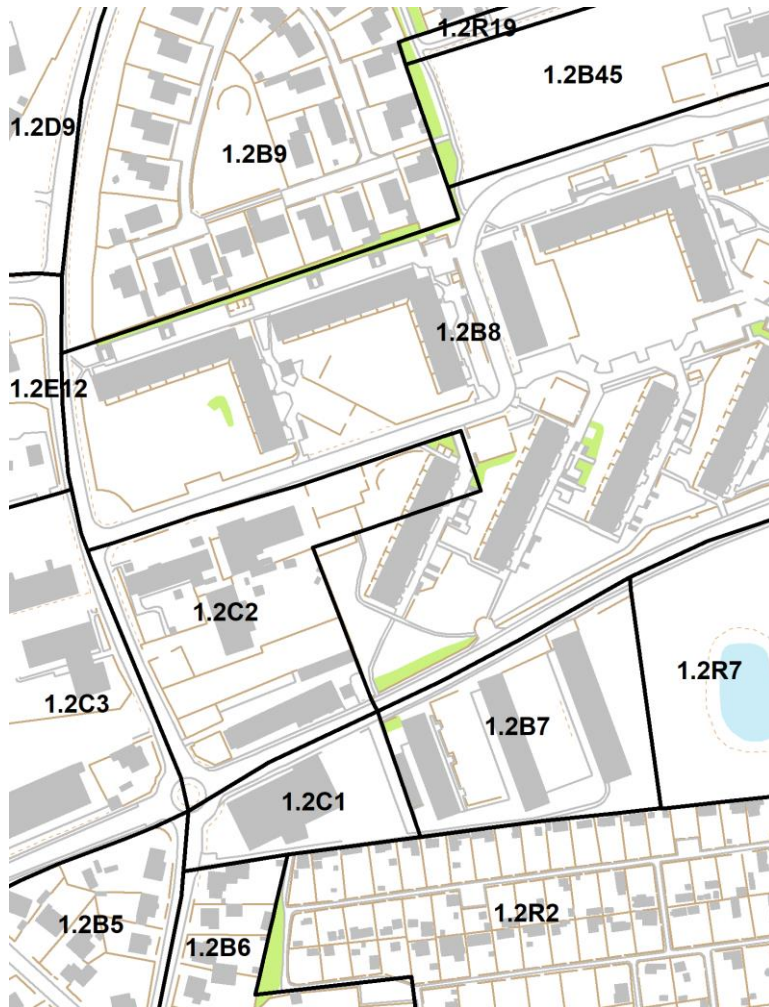
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 6

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksmål: 1.200 m<sup>2</sup>. Maks. Butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1.200 m<sup>2</sup>. Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 400 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Ramme 1.2C2 udvides med i alt 3.000 m<sup>2</sup> mod øst, hvorfor ramme 1.2B8 reduceres med 3.000 m<sup>2</sup>. Endvidere ændres det samlede areal til butiksformål for 1.2C2 som helhed fra 1.200 m<sup>2</sup> til 2.500 m<sup>2</sup>.

For 1.2B8 gælder:

Plannummer: 1.2B8

Rammenavn: Ringparken

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, almene boliger

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 6

Øvrige bestemmelser: Udviklingen af området skal være i overensstemmelse med udviklingsplanen og den fysiske helhedsplan for området.

For 1.2C2 gælder:

Rammenavn: Det gamle fritidshjem

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bydelscenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 6

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 2.500 m<sup>2</sup>. Maks. Butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 200 m<sup>2</sup>. Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 400 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1.300 m<sup>2</sup>.

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

---

Kommuneplantillæg nr. 9 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 20. juni 2022.

Kommuneplantillæg nr. 9 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. oktober 2022.