



LOKALPLAN NR. 1236

ETAGEBOLIGER VED PARKVÆNGET, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2025

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Med denne lokalplan bliver der skabt grundlag for omdannelse af den gamle professionshøjskole til nyt boligområde. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres ny etagebebyggelse på mellem 2½ og 5 etager. Bebyggelsen placeres så der skabes et åbent bymiljø, med størstedelen af byggeriet placeret på fodaftrykket af den eksisterende bebyggelse på grunden.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 29. november 2024 til den 24. januar 2025.

Slagelse Kommune har modtaget 18 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- overkørsel til Parkvænget er flyttet,
- forbud mod altaner på enkelte facader,
- materialer i byggeriet,
- maksimal taghældning på 45 grader,
- tilladelse til svalegang med trappe på 2 byggefelt B4 og B6,
- justering i bestemmelse om terrænregulering,
- sikringsrum,
- kortbilag 2, ændret indkørsel og justering af byggefelt B5,
- tilføjelse af bilag med landskabssnit og eksisterende koter.



SLAGELSE MIDTBY

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	18
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1236.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT	36
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	37
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	37
BILAG 4: EKSISTERENDE KOTER MED BYGGEFELTER	38
BILAG 5: BEPLANTNING	39

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at ny bebyggelse gives et principielt udtryk der gør, at den har et godt sammenspil med det omkringliggende bymiljø.
- 1.4 at sikre, at der etableres et gennemgående stræde forbeholdt bløde trafikanter.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse bygrunde

Matr. 178cf

samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme, inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

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

Ad 5.3

Strædet tiltænkes forbeholdt cyklende og gående samt med mulighed for gennemkørsel af renovations- og/eller flyttebiler.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

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

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ingemannsvej og Parkvænget som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Vejanlæg indenfor lokalplanområdet samt adgangsveje, Strædet til og fra lokalplanområdet skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

5.3 Stræde

Der udlægges areal til etablering af et stræde som vist på kortbilag 2. Strædet skal etableres med en bredde på min. 3,6 m. Ved overkørslerne mod Parkvænget og Ingemannsvej skal strædet afsluttes med bom, pullerter eller lign., så uønsket gennemkørsel forhindres.

STIER

5.4 Stier

Der skal etableres adgangsgivende stier fra parkeringspladserne til etageboligbebyggelsen. Stierne skal etableres med en bredde på min. 1,5 m.

Ad 5.5

Kommunens parkeringsnorm for den centrale del af Slagelse by giver mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet skal etableres 1,2 p-pladser pr. bolig. I henhold til normen skal parkeringsarealer der muliggøre dette være udlagt i lokalplanen, hvor mindst 0,8 p-pladser skal være anlagt inden ibrugtagning af boligerne. De resterende 0,4, kan anlægges som rekreativt eller anden form for opholdsareal, inden de anvendes til parkering, hvis behovet skulle opstå.

Der skal herudover etableres forbindelsesstier til områdets øvrige funktioner, f.eks. til renovation og opholdsarealer.

PARKERING

5.5 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal før ibrugtagning anlægges mindst 0,8 parkeringsplads pr. etagebolig. Der skal desuden være udlæg til yderligere 0,4 parkeringsplads pr. etagebolig som skal anlægges når Slagelse Kommune kræver det. Indtil de reservede udlæg til parkering skal bruges, må arealet kun anvendes som friareal.

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

5.6 Cykelparkering

Der skal etableres min. 1,5 cykelparkeringspladser pr. bolig.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 4 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af handicappede køretøjer.

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

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.8 Handicapforhold

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

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.9 Vendepladser

'Strædet' fungerer som gennemkørsel for renovations-, flyttebiler o.lign. der har brug for en midlertidig standsning, hvormed der ikke er behov for vendepladser i lokalplanområdet.

Ad 5.10

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 6.2

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

Ad 6.3

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

Ad 6.4

Tilladelse til solcelleanlæg kræver byggetilladelse. Her vil eventuelle anlæg blive helhedsvurderet, således eventuelle anlæg placeres i tagfladen, så et anlæg underordner sig tagfladen hvor det placeres samt bygningen som helhed. Desuden vil det blive vurderet, hvorvidt et anlæg kan medføre nabogener.

Ad 6.5

Området er fælleskloakeret, der er jf. kommunens spildevandsplan, ikke aktuelle planer om at området skal separatkloakeres.

5.10 Befæstelse

Parkeringspladser, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Veje der betjener parkeringspladserne samt strædet skal udføres med fast belægning, som f.eks. asfalt eller belægningssten. Ved parkeringspladser kan anvendes permeable belægninger som f.eks. græsarmering. Stier kan udføres med fast belægning, grus eller stenmel.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.3 Tekniske anlæg og installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til f.eks. udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, så de ikke er umiddelbart synlige fra terræn.

6.4 Solceller og Solenergianlæg

Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes under forudsætning af:

- At aluprofilerne/rammerne har samme farve som selve panelerne
- At skinner og beslag, som solcellerne fæstnes til taget med, ikke er længere end panelernes udstrækning.
- At solceller/solfangere placeres, så de følger hældning på tagfladen.

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

Tagflader må bestå af solcelletag, såsom f.eks. solartag eller lignende producent.

6.5 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

I byggefelt B1 og B2 må der ikke etableres altaner mod vest.

I byggefelt B6 må der ikke etableres altaner i den østvendte gavl.

Specifikt for Byggefelt B2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i den sydvendte gavl. Dertil skal altaner i Byggefelt B2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra den sydvendte gavl.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

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

7.3 Altaner

Der må etableres altaner op til 1,5 m fra bygningsfacaden. Altaner må overskride de angivne byggefelter på kortbilag 2.

OMFANG

7.4 Bruttoetageareal

Der kan maksimalt opføres et bruttoetageareal på 8.028 m².

7.5 Lejlighederne skal opføres i varierede størrelser og boligernes gennemsnitsareal skal være mindst 83 m².

Ad 7.3

Underliggende lejligheder, skal sikres tilstrækkeligt med dagslys i henhold til bygningsreglementets regler.

Ad 7.4

Kommuneplanrammen, der omfatter lokalplanområdet, fastlægger en maks. bebyggelsesprocent for området på 70, der svarer til 8.028 m².

Ad 7.5

Lokalplanområdet er et af de områder som indgår i Slagelse Kommunes boligpolitik.

Ad 7.6



Illustration 2

7.6 Etager

Det maksimale antal etager tilladt i hvert byggefelt er vist på kortbilag 2.

Tagterrasse jf. § 8.7 medgår ikke i etageantallet.

Bebyggelse med tagetage kan udformes med gavlkvistudformning som vist på illustration 2.

7.7 Bygningshøjde

Facadens højde målt fra terræn til skæring med tagfladen, må max have en højde på:

- 2½ etage: 7 m
- 3½ etage: 10,5 m
- 5 etager: 19,5 m ekskl. evt. værn på tagterrasse jf. § 8.7.

Bygningshøjden måles ud fra et af Slagelse Kommunes fastsat niveauplan i forbindelse med byggeansøgning.

7.8 Bevaringsværdig bygning

Den bevaringsværdige bygning må nedrives eller ombygges til en etagebolig i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Ad 8.1

Det eksisterende byggeris ydermure har mindre overflader af cement, pudsede flader og fils. I forbindelse med ombygningen, må byggeriet fortsat have disse materialer på de to underliggende og eksisterende facader, uden at det kræver en malet overflade.

Ad 8.2

Udvalgte jordfarver fra den klassiske farveskala. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtypen og printer.



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Oxydsort (varm)



Dodenkopf



Lys dodenkopf



Varm grå

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facader, byggefelt B1 og B2

Facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B3 og B4

Facader på op til mindst 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B5

Facader på ”punkthusdelen” op til mindst 2 etager skal fremstå i lertegl.

Sidefløjes facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B6

Facade på op til 2 etager skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Fælles for alle eksisterende bygninger og/eller byggefelter er, at der i de to nederste etager må indgå mindre, flader der er pudsede eller med fils og som fremstår med cement.

8.2 Farver

Dele af facaden som ikke fremstår som tegl i gul/rød/brunlig nuance, skal holdes inden for udvalgte jordfarver som ses overfor i tabel.

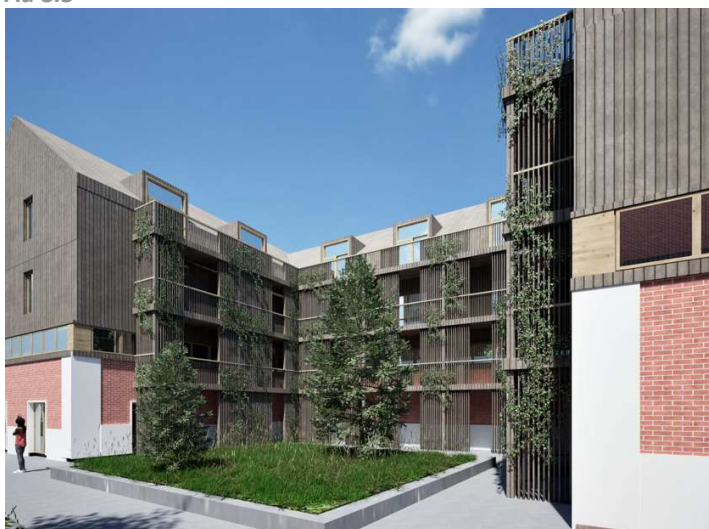
Det er hertil tilladt at facaden fremstår med træ i sin naturlige fremtoning.



Ad 8.4

Vinduer ind til boliger tæller ikke med i denne beregning.

Ad 8.5



Eksempel på etablering af svalegang og udvendig trappe.

8.3 Grønne facader

Facader må udformes med beplantning.

8.4 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 10 %) kan udføres i andre materialer.

8.5 Bebyggelsen må ikke udføres med udvendige trapper, elevatortårne, altangange, lukkede altaner eller altaner på søjler.

Undtaget heraf er Byggefelterne B4 og B6, hvor der kan etableres svalegang og udvendig trappepelsning i de indre gårdum. Konstruktionen skal fremtræde med et materiale svarende til overetagerens ydervægge og skal suppleres med beplantning.

Ad 8.6



Kildeangivelse: Petersens Tegl: Eksempel med covertegl på tag og facade.

Ad 8.9

TAGE

8.6 Tagform

Tage skal udformes med symmetrisk sadeltag op til 45 grader med mulighed for at etablere kviste.

Byggefelt B5 kan udføres med fladt tag.

Tage på bygninger indenfor byggefelterne må ikke udføres med udhæng.

8.7 Tagform, tagterrasse

Bebyggelse i byggefelt B5 kan udføres med tagterrasse. Tagterrassen skal tilbagerykkes min. 1 m fra tagkant.

8.8 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som affaldsskure, cykelskure, redskabsskure og andre lignende småbygninger skal opføres med fladt tag eller med sadeltag.

8.9 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med mat rød tegl af materialet ler.

Tage må også bestå af covertegl af materialet ler i andre farver end mat rød, når dele af facade og tag er ensartet.

Tage kan også etableres med materialet træ eller ét solcelletag, når dele af facade og tag er ensartet.



Kildeangivelse: Mikkel Lang Mikkelsen annonce i Byggefakta A/S.
Eksempel hvor træ anvendes i nybyggeriet.

Ad 8.10

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

Bygning i byggefelt 5 kan udføres med pap eller andet egnet materiale, når taget er fladt. Dog kan tagmateriale også være tegl.

8.10 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som sedumtage/grønne tage.

SKILTE

8.11 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

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

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. Dokumentation skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Ad 9.2

Bebyggelsesstrukturen, hvor der bygges videre på eksisterende bygninger, betyder at mange af de fælles friarealer indenfor lokalplanområdet vil bestå af mange arealer, men i forskellige former og størrelser. Det er tanken at der vil blive indrettet lommehaver og andre mindre, men gode udeopholdsarealer der vil byde på varierede former. Dertil vil der i lokalplanområdet kunne plantes med rododendron, vildvin, lavendel mv. Beplantningstyper generelt til byliv, lommehaver mv. der også kendes fra villahaverne.

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

Ad 9.4

Beplantning der eksisterer i dag, er ikke omfattet da den jf. planloven er et lovligt eksisterende forhold. En oversigt over egnskarakteristiske og hjemmehørende arter findes på kortbilag 4.

Ad 9.5

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

9.2 Fælles friareal, beplantning

Beplantning inden for de fælles friarealer, som er markeret på kortbilag 2, kan ske med forskellige arter, således der kan skabes lommehaver og andre mindre have- og opholdsformer med træer og buske. Friarealer må, inden for et afgrænset område i tilknytning til bygninger, hvor det må blive nødvendigt at sikre brandveje, befæstes med græsarmering.

HEGN

9.3 Hegn, private haver

Hegn omkring private haver kan bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske buske samt træer, hvor det vurderes at kunne indpasses. Hæk omkring private haver må maks. have en højde på 1,2 m.

9.4 Hegn, langs lokalplanområdets afgrænsning

Træer og buske langs med lokalplanens afgrænsning skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske buske.

TERRÆNREGULERING

9.5 Terrænregulering

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

Langs parkeringspladsen mod det østligste skel er en skrænt. Det er her tilladt at en del af skrænten afgraves og at der opføres en støttemur.

Ad 9.8

Med bestemmelsen gives der mulighed for, at en begrænset del af det fælles friareal, vist på kortbilag 2, kan anvendes som private haver. Dette forudsætter, at Slagelse Kommuneplan 2022, retningslinjer vedr. minimumskrav til størrelse på fælles friarealer for etagebyggeri, kan overholdes, herunder 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

9.6 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.7 Fælles friareal

Der udlægges fælles friareal for hele lokalplanområdet som vist på kortbilag 2. Inden for de fælles friarealer må der anlægges nytte- og/eller prydhaver, boldbane, legepladser med lege-redskaber samt etableres regnbede og grøfter som et rekreativt element. Det fælles friareal må, inden for et afgrænset område i tilknytning til bygninger, hvor det må blive nødvendigt at sikre brandveje, befæstes med græsarmering.

9.8 Private haver

Der kan etableres private haver omkring bygningerne. De private haver må maks. have en længde på 5 m ud fra bygningskroppen.

9.9 Træer

Eksisterende træer langs strædet, som vist på kortbilag 2, skal bevares. Hvis der er behov for at fjerne træerne under anlægsfasen, eller at træerne på et senere tidspunkt går ud, så skal de genplantes.

9.10 Oplag forbudt

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

9.11 Oplag

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

Ad 9.12

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for hus-holdningsaffald.

Ad 9.13

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

Ad 9.15

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen 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, rørbassiner eller andre LAR-løsninger.

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,

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.12 Renovation

Der er afsat areal til renovation med placering som vist i princippet på kortbilag 2. Områder til fælles opsamling, renovation o.lign. skal foregå afskærmet, herunder bygning eller hegning. Hegning skal fremstå med stedsegrøn beplantning.

9.13 Lyskilder

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

9.14 Lyskilder, størrelse

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

9.15 Regnvand

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Vejadgang

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

10.3 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regn- og overfladevand.

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.

Ad 11.2

Planlovens § 15, stk.2 pkt. 20 stiller krav om at der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet. Desuden, at grundejerforeningen har ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse.

Grundejerforeningen skal som øvrige overholde lokalplanens bestemmelser, men vil derudover have ophæng i foreningsret og er derfor uvedkommende for kommunen.

10.4 Støj

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Hvis der opstår mere end én grundejer inden for lokalplanområdet, så skal der oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra ejer af ejendommen at overtage veje, fællesarealer, samt øvrige fællesanlæg indenfor lokalplanområdet. Det er grundejerforeningen der skal forestå al drift og vedligeholdelse af bl.a. grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal stemme overens med den gældende lokalplan for området.

11.4 Pligt

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

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes når der er mindst 2 grundejere indenfor lokalplanområdet.

Ad 12.1

Gældende lokalplan 85 omfatter tidligere børnehaveseminarium, Poulsbjergsøen og 5 villaer mod Parkvej, det er kun den del der vedrører seminariet der aflyses ved endelig vedtagelse af Lokalplan 1236.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**12.1 Lokalplan**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1236 ophæves lokalplan 86 som vedtaget 22. juli. 1985 og lokalplan 160 som vedtaget 11. april 1994, for det område, der er omfattet af lokalplan 1236.

SERVITUTTER**12.2 Ophævelse af servitutter**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1236 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 178cf Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 30.07.1934-1090-23

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af matr. 178bh, Slagelse Bygrunde.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

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

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, 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.

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024).

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 1236

Lokalplan 1236 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 25. november 2024.

Lokalplan 1236 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 24. juni 2025.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 4 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 1236's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund og formål

Området blev tidligere benyttet af Professionshøjskolen Absalon, og længere tilbage i tid husede området Slagelse Bryghus, der blev opført i 1851.

I dag er professionshøjskolen fraflyttet området til en ny lokalitet ved Slagelse station. Der er hermed brug for at området finder ny anvendelse igen.



Illustration 1. Eksisterende bebyggelse centralt på grunden suppleret med 3 etager.



Illustration 2. Ny bebyggelse mod Parkvænget samt eksisterende bebyggelse suppleret med tagetage.

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for omdannelse af området for den gamle professionshøjskole, til et nyt moderne boligområde.

Når området er fuldt udviklet, vil det fremstå med ny etagebebyggelse mod Parkvænget og Ingemannsvej samt med ny bebyggelse placeret centralt på grunden. Placeringen af den nye bebyggelse tilgodeser, at en del af den gamle bebyggelse kan genanvendes og suppleres med nye etager. På denne måde vil den tilbageværende bebyggelse være med til at bevare eksisterende byggeri set ud fra et bæredygtighedsaspekt. På illustration 1 og 2 er vist eksempler på hvor eksisterende bebyggelse genanvendes og suppleres med ekstra etager.

Det er tanken, at den nye bebyggelsesform skal indpasses i området og indgå som et supplement og anden boligform, end de omkringliggende lejligheder, rækkehuse og villabebyggelse. Indenfor Lokalplan 1236 forventes et nybyggeri i form af moderne boliger i varierende størrelser, der i øvrigt stemmer overens med kommunens boligpolitik. I alt giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres op til 8.028 m² til boligformål.

Lokalplanområdet har en central placering i Slagelse by. Fra området er der ca. 100 m til 'Lys-tanlægget', som er en stor park med grønne arealer, legeplads, grillplads og aktiviteter som koncert. Caf  er, butikker og offentlige funktioner kan nås indenfor få hundrede meter med bl.a. Nytorv, Schweizerpladsen og Rådhuspladsen liggende i umiddelbar nærhed. Slagelse Station og den nye campus ligger mindre end 1 km fra området og kan nås på cykel på omkring 5 min. Med den centrale beliggenhed forventes området at være attraktiv for en stor målgruppe, hvorfor det er oplagt at tænke i flere forskellige lejlighedstyper.

Indhold

Lokalplanen udlægger 6 byggefeltet, hvor der kan opføres ny bebyggelse i form af etageboliger. 4 af byggefeltet er udlagt omkring fodaftrykket for den eksisterende bebyggelse på grunden, hvilket muliggør at denne kan genanvendes og suppleres med ekstra etager. Den fremtidige bebyggelsesstruktur vil derfor i sin helhed ikke adskille sig væsentligt fra den eksisterende. Lokalplanen muliggør at der kan opføres bebyggelse i 2   - 5 etager, med den højeste bebyggelse placeret centralt på grunden, og med lavere bebyggelse mod Ingemannsvej og Parkvænget.

Der bliver givet mulighed for at opføre etagebebyggelse med mulighed for et nutidigt udtryk, bl.a. materialer hvor det bliver muligt at opføre dele i træ, som vist på illustration 2 der ses overfor. Ny bebyggelse i byggefelt 5 kan desuden etableres med tagterrace.

Lokalplanen udlægger fælles friarealer svarende til ca. 45 % af det samlede grundareal, og der er hermed sikret masser af luft omkring bebyggelsen, med mulighed for indretning af både mindre 'lommeparker' og større opholdsarealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm, hvor det er muligt kun at anlægge dele af den samlede norm. Dog skal de nødvendige arealer være reserveret og indeholdt i lokalplanen. De arealer der "kun" udlægges til en start, kan med fordel indgå som fælles friareal, indtil der skulle opstå behov for flere parkeringspladser.

Lokalplanen sikrer at det nye boligområde bindes sammen med den omkringliggende by, ved etablering af et gennemgående stræde, forbeholdt gående og cyklende. Strædet kommer til at være et knudepunkt i området, som både tjener som transitvej mellem Ingemannsvej og Parkvænget, men også som et mødested, hvor kantzonen mellem private haver og forbindelsesvej skaber muligheden for uplanlagte møder beboerne imellem.

Lokalplanområdet vejbetjenes via 1 overkørsel til Ingemannsvej og 1 til Parkvænget. Strædet kan hertil benyttes af renovations- og flyttebiler til gennemkørsel. Der opsættes bomme, pulterter eller lign. i hver ende af strædet, for at sikre uønsket biltrafik holdes ude.

Parkeringen samles på 2 store parkeringspladser, så størstedelen af boligområdet holdes bilfrit. Der er udlagt areal til ekstra parkeringspladser som vist på kortbilag 2, hvis de anlagte parkeringspladser ikke er tilstrækkelige ift. behovet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Indenfor de blå markerede områder, vil det gælde, at der ved ny planlægning for etageboliger skal planlægges for boliger med en gennemsnitsstørrelse på min. 83 m², jf. princip nr. 2 på forrige side.

Kommuneplan 2022

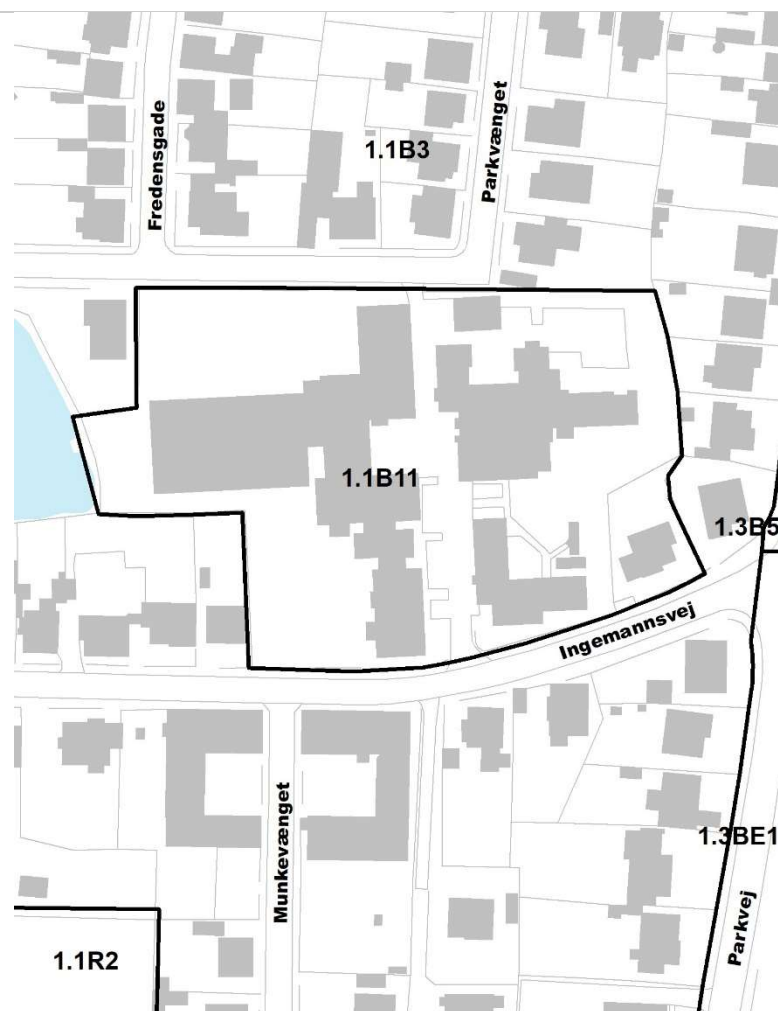
Slagelse Kommune ønsker at udvikle en bred vifte af attraktive boligområder, der har det til fælles, at de er rare at være i for dem, der bor der og for dem, der besøger. Der skal være plads til bevægelse og til fællesskabet, til køretøjet, om det er bil eller cykel.

Med ophæng i kommuneplanen har kommunen udarbejdet en boligpolitik der skal understøtte dette og skal sikre, at der foretages en gennemtænkt boligudbygning, der skaber attraktive by- og boligområder, hvor målsætningen er at skabe blandede boligområder med en variation af boligtyper og boligstørrelser. Samt sikre at boligområder indrettes med gode opholdsarealer, høj arkitektonisk kvalitet og med bæredygtige tiltag. Der er med baggrund i politikken lagt op til at boliger indenfor lokalplanområdet skal rumme boliger i varierede størrelser og med en gennemsnitsstørrelse på min. 83 m².

Kommuneplanens retningslinjer

I lokalplanindholdet indgår følgende generelle retningslinjer:

- Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger og være i overensstemmelse med de principper, der fremgår af kommunens boligpolitik, som er en del af kommuneplanen. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser.
- I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.



Kort over gældende rammeområder som lokalplanen omhandler

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1B11, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1B11

Rammenavn: Børnehaveseminariet mv.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Bebyggelsesprocent: 70

Maks. etageantal og højde: 5

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Ved nærmere planlægning skal der tages stilling til ny bebyggelses omfang og placering i forhold til påvirkning af omkringliggende områder. Det er en forudsætning for udviklingen af området, at der planlægges for en variation af bygningshøjden og en variation af boligstørrelser, jf. boligpolitikken. Der må kun planlægges for enkelte bygninger i 4-5 etager centralt på grunden, og bebyggelse i randen af området må opføres i maks. 3 etager. Hvis de eksisterende administrationsbygninger ikke nedrives og omdannes til boligformål, så skal eksisterende parcelhusgrund på Ingemannsvej 19 fastholdes i 1 etage. Planlægning for nye boliger skal være i overensstemmelse med principperne i boligpolitikken. Parkering skal ske på grunden, og i overensstemmelse med kommunens parkeringsnormer. Trafikafvikling/overkørsler til offentlige veje skal tage hensyn til trafiksikkerheden og naboerne. Afskærmning mod omkringliggende naboer indtænkes i kommende boligprojekt.

Lokalplan 1236 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

Det kan på arealer inden for lokalplanområdet være nødvendigt at terrænregulere mere end +/- 0,5 m. Terrænregulering herover skal godkendes af Slagelse Kommune.

Tilslutning kloak

Lokalplanområdet er i henhold til Slagelse Kommunes spildevandsplan fælleskloakeret, der er ikke aktuelle planer om at området skal separatkloakeres. Spildevand ledes til forsyningens kloaksystem.

Der skal forud for en ibrugtagningstilladelse, være blevet godkendt en tilslutning hertil.

Tilslutning overfladevand

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det tilsluttes forsyningens regnvandssystem. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Efter forsinkelse af regnvandet ledes regnvandet til forsyningens regnvandssystem, hvor det renses i bassiner inden udledning til recipient.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Området har tidligere huset Slagelse Bryghus, der blev opført i 1851. Bryggeriets mest markante bygning bestod af en produktionsbygning i 3 etager, som i dag er nedrevet. I 1927 blev der opført en ny administrationsbygning til bryggeriet, som stadig er eksisterende. Administrationsbygningen er udført i 1 etage med udnyttet tagetage og fremstår med facade i røde teglsten og med symmetrisk sadeltag i skifer. Foruden administrationsbygningen rummer området 3 bygninger, som er blevet benyttet af Professionshøjskolen Absalon samt til daginstitution. Bygningerne er udført i 1 – 2 etager og fremstår med facade i rød teglsten og med sadeltag i bølgeeternit.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ingemannsvej og Parkvænget.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet busbetjenes med rute 903 fra Parkvej.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger med kort afstand til flere skoler, bl.a. Østre Skole beliggende få hundrede meter fra området. Inden for en radius af 1 km findes både vuggestuer og børnehaver.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i Slagelse centrum, lige udenfor den historiske bykerne i et område der er et fuldt bebygget område. Mod vest grænser området op til Poulsbjergsøen. Der er gode stier fra Ingemannsvej og Munkevænket mod Slagelse Lystanlæg.

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. 178cf Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 21.12.1994-114738-23

Titel: Dok om forbud mod ændring af beskyttelsesrum

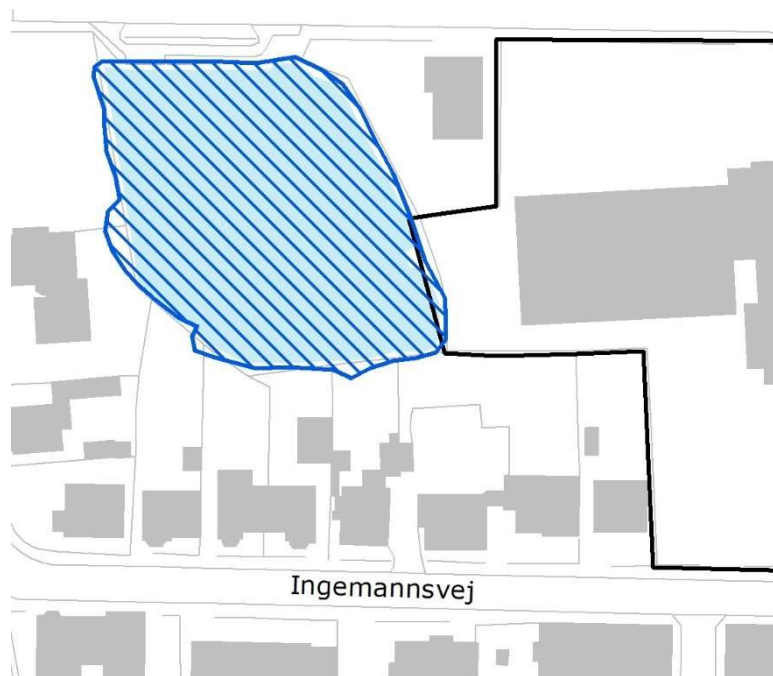
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servituten omhandler etableret beskyttelsesrum i en eksisterende bygning på matriklen. Servituten fastlægger forbud mod ændringer af beskyttelsesrummet. Ifm. realisering af projektet kan det blive nødvendigt at nedlægge beskyttelsesrummet og hermed aflyse servituten.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over 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 forsyningsselskaber 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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område. Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Lednings-ejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD



Poulsbjergsøen er § 3 jf. naturbeskyttelsesloven. En del af søbredden ligger indenfor lokalplanområdet. Ingen dele fra byggeri eller anlæg må påvirke tilstanden af § 3 udpegningen.

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Teknik, Plan og Miljø har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, 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).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

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

Sø og vandløb

Lokalplanområdet grænser op til en sø (Poulsbjerg) mod vest, der er registreret som § 3 sø i henhold til Lov om naturbeskyttelse. En mindre del af søens bred ligger arkurat indenfor lokalplanens afgrænsning. Fremtidige bygge- og anlægsopgaver skal sikre, at tilstanden ikke ændres.

Natura 2000

Det nye boligområde vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på det nærmeste Natura 2000-område nr. 93, 'Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Sagmosen' - idet afstanden til området er mere end 10 km. Der er ingen Ramsarområder eller Natur- og vildtreservater i nærheden.

Slagelse Kommune vurderer, at der ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

BILAG IV ARTER

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Realisering af planen forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelser. På baggrund af luftfotos og en egentlig besigtigelse tidligere i processen vurderes det, at bygningerne ikke er egnede som yngle-/rastesteder for flagermus. Der er samtidig ikke andre arealer som vurderes egnede som yngle eller rasteområde for bilag IV arter. Planen vil derfor ikke forringe den økologiske funktionalitet for yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

Naturbeskyttelse

Der findes en beskyttet sø i umiddelbar nærhed til lokalplanprojektet. Det skal i projektet sikres, at planlægningen ikke påvirker søen, så der opstår tilstandsændringer. Der må f.eks. ikke ledes vand fra befæstede arealer og parkeringspladser til den beskyttede sø.

Naturnetværk

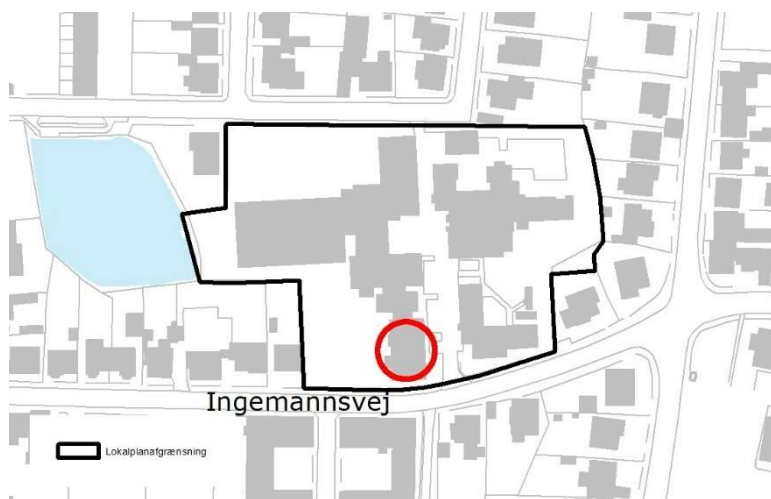
Der findes ingen økologiske forbindelser i eller omkring lokalplanområdet.

Fredning og bevaring

Seminargrunden har én bygning der er registreret som værende bevaringsværdig, det vedr. skolens administrationsbygning. Bygningen er registreret bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 4.

Nærværende lokalplan ophæver bygningens bevaringsværdig, så bygningen vil kunne nedrives og/eller ombygges, i henhold til bygherres planer om fremtidigt byggeri.

I den sammenhæng har der fra administrationens side været ønske om at kunne tilpasse boligbyggeriet, således bygningen kunne bevares i sin helhed. Dette har dog ikke været muligt da ejer af lokalplanområdet ønsker at forhøje med flere etager. I den kontekst vil bygningen miste sin bevaringsværdi, da den kun ved sin kulturhistoriske værdi, vil være uændret. I den sammenhæng er bygningen eneste resterende bygning fra bryggeriet, hvor flere af disse bygninger for længst er nedrevet.



Administrationsbygningen er beliggende Ingemannsvej 17, 4200 Slagelse.

STØJFORHOLD



Støjdata for 2022

TEKNISK FORSYNING

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

I forbindelse med en ibrugtagning til boligformål skal der jf. planloven forlægge en støjberegning.

I henhold til de målinger som kommunen ligger inde med, er lokalplanområdet ikke støjplaget fra veje i nærområdet. Lokalplanområdet er omkranset af alm. byveje hvor der maksimalt må køres 50 km/t. I korteste luftlinje, ligger området over 0,5 km fra jernbanen. Der er ingen støjende virksomheder i nærheden.

Boligbebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj fra veje eller jernbane, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

Lokalplanområdet er opdelt henover to kloakplande 1SL2220 og 1SL5220, som renses via Slagelse renseanlæg med udløb til Lagunen.

Regnvandshåndtering

Jf. gældende spildevandsplan er området fælleskloakeret. der er ikke planer om at området skal separatkloakeres. Det er ikke et krav til Lokalplanområdet at blive separatkloakeret, da området, jf. spildevandsplanen er udlagt til fælleskloak dvs. én stikledning til at modtage spildevand og regnvand.

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.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

I henhold til forsyningsloven er der individuel opvarmning. Det betyder, at den enkelte ejendomsejer selv bestemmer opvarmningsformen. Området er fjernvarmeforsynet og nye boliger har derfor mulighed for at komme på fjernvarmenettet.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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.

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

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.



DK set fra luften 1939. Midt i billedet ses de tilbageværende del af bryggeriet

Museum Vestsjællands kontrol viser følgende for lokalområdet.

Arkæologi/jordfund:

Da der tydeligvis er tale om et lokalplansareal, der er tæt belagt med stående bygningsmasse og befæstede pladser, må arealet i gennemgribende omfang forventes forstyrret, og spor efter forhistorisk aktivitet, der måtte have været på stedet, må formodes i væsentligt omfang at være fjernet. Der må på den baggrund antages ikke at være væsentlige arkæologiske interesser bevaret på arealet, med den mulige undtagelse, at der op mod arealets centrale sydlige del jf. rytterdistriktsskorte synes angivet en gammel byport.

Nærmere stillingtagen til dette forhold må dog afvente de specificerede planer for fremadrettet byggeri på grunden.

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

KULTURHISTORIE

Slagelse Bryghus, på Ejendommen "Poulsbjerg" blev grundlagt i 1848. Det var proprietær og brændevinsbrænder Ole Petersen, som tog initiativet. Først i 1896 blev interessentselskabet til et aktieselskab fordi der blev stillede store krav til ølproduktionen, der fordrede på kapital (A/S Bryggeriet Poulsbjerg). Bryggeriet var i brug frem til 1962 og dets bygninger blev liggende frem



Slagelse bryghus lå med adresse til Ingemannsvej.
Kildeangivelse: Ole G. Nielsen.

til at Børnehaveseminariet blev anlagt i årene efter, hvor kun den tidligere administrationsbygning blev bevaret og tænkt ind i de nye rammer for seminariet.

MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

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

Lokalplanen skal sikre en ny etageboligbebyggelse, hvor det tidligere Absalon havde adresse. Fordi bygherre ønsker at genanvende eksisterende byggeri og således bygge videre på eksisterende antal etager, svarer lokalplanens byggefelter, til der hvor de eksisterende bygninger er.

Der er således fra bygherren lagt op til et bæredygtigt byggeri hvor der bl.a. ved at genanvende bestående byggeri, vil blive genanvendt så meget det er muligt. Lokalplanen stiller med vilje ikke krav om dette i en bestemmelse, da der kan være forhold der konflikter forud for en byggetilladelse.

Lokalplanområdet vil fremadrettet fremstå som et attraktivt boligområde i form af etagebyggeri der er indpasset og vil blive et godt supplement til det byggeri der er i nærområdet. Bebyggelsesprocenten vil blive maksimalt 70 % og vil i øvrigt være i overensstemmelse med Slagelse Kommuneplan 2022.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: EKSISTERENDE KOTER MED BYGGEFELT



BILAG 5: BEPLANTNING

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