

**UDBUDSVILKÅR FOR SALG AF EJENDOMME SDR. STATIONSVEJ 30 M.FI., 4200 SLAGELSE, VED OFFENTLIGT UDBUD.**

Slagelse Kommune udbyder følgende ejendom:

Adresse –	Matr.nr.	Areal m <sup>2</sup>
Sdr. Stationsvej 30, 4200 Slagelse m.fl.	476r, 476k samt del af 476 s, alle Slagelse Markjorder	ca. 9.000

til salg ved offentligt udbud.

Udbuddet består af matr.nr. 476r, 476k samt del af matr.nr. 476 s alle Slagelse Markjorder. Det samlede udbudsareal på ca. 9.000 m<sup>2</sup> er markeret med gult nedenfor og på **bilag 1**:



Ejendommen udbydes i henhold til bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Ejendommene annonceres til salg i Sjællandske samt på Slagelse Kommunes hjemmeside <http://www.slagelse.dk/ejendomssalg>.

Tilbud skal afgives skriftlig og skal være modtaget af Advokathuset Slagelse v/advokat René Rasmussen senest den **14. august 2017 kl. 12:00**. Se nærmere under afsnittet "Afgivelse af købstilbud".

## EJENDOMSBEKRIVELSE

<i>Matr. nr.</i>	476r, 476k samt del af 476 s, alle Slagelse Markjorder ca. 9.000 m <sup>2</sup>
<i>Adresse</i>	Sdr. Stationsvej 30, 4200 Slagelse.  Ejendommens beliggenhed er vist på <b>bilag 1</b> .
<i>Areal</i>	Ejendommens areal kommer til at udgøre ca. 9.000 m <sup>2</sup> .
<i>Offentlig ejendomsvurdering</i>	Udbudsarealet er ikke særskilt vurderet.
<i>Skatter og afgifter</i>	Da ejendommen er ejet af Slagelse Kommune, har der ikke været betalt ejendomsskat (grundskyld) for ejendommen. Køber har pligt til at betale ejendomsskat med virkning fra overtagelsesdagen.
<i>Bygninger m.v.</i>	Godsbanebygningen nedrives af kommunen i forbindelse med handlen og inden køber igangsætter byggeri.
<i>Forsyning</i>	Ifølge BBR-Meddelelse, <b>bilag 2</b> , er der registeret alment vandforsyningsanlæg og afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.
<i>Ejendomsdatarapport</i>	Som <b>bilag 3</b> vedlægges ejendomsdatarapporten for ejendommen.
<i>Planforhold</i>	Ejendommen er omfattet af lokalplan 161, <b>bilag 4</b> fra 1991 samt lokalplan 1172 der forventes endelig godkendt i Byrådet den 28. august 2017, <b>bilag 5</b> . Salget er betinget af, at lokalplan 1172 endelig godkendes af Byrådet.
<i>Servitutter</i>	Der er tinglyst servitutter vedrørende 476k, 476r, 476s, 476x, således som de fremgår af <b>bilag 6</b> , servitutoversigt udarbejdet af Landinspektørfirmaet SKEL.DK  I forbindelse med udstykningen udarbejdes der servitutattest, der viser de servitutter, der kommer til at påhvile arealet omfattet af udbuddet.



Der vil blive tinglyst servitut på arealet i henhold til **bilag 7**, tinglysningsrids vedr. servitut om kloakanlæg.

Som **bilag 8** vedlægges ledningsoplysninger modtaget fra Banedanmark og DSB. Yderligere oplysninger om ledningsnet m.v. kan rekvireres hos Banedanmark og DSB.

#### *Arkæologiske forhold*

Slagelse Kommune oplyser, at der ikke er foretaget arkæologiske undersøgelser inden for arealet.

Det anbefales derfor køber at indhente en udtalelse forud for jordarbejder på arealet, jf. museumslovens § 25. Herved kan standsninger af anlægsarbejder og unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser imødegås. Køber skal selv påregne at afholde alle udgifter, som er forbundet med ovennævnte. Som **bilag 9** vedlægges udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til museumslovens § 23.

#### *Hæftelser*

Der er ikke tinglyst hæftelser på ejendommen.

Som **bilag 10** vedlægges tingbogsattest for 476k Slagelse Markjorder og som **bilag 11** tingbogsattest for 476r Slagelse Markjorder.

#### *Udlejning*

Ejendommen er udlejet/i brug frem til overtagelsen.

#### *Jordbund og miljø-/forureningsforhold*

Ejendommen er kortlagt i henhold til Lovbekendtgørelse nr. 434 af 13. maj 2016 om forurenede jord. Som **bilag 12** og **bilag 13** vedlægges miljørapport og miljørapport – historisk redegørelse, udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S.

Som **bilag 14** vedlægges supplerende forureningsundersøgelse.

Som **bilag 15** vedlægges geoteknisk undersøgelse.

Som **bilag 16** vedlægges forureningsundersøgelse.

Kommunen reducerer salgsprisen til godtgørelse af dokumenterede nødvendige forureningsrelaterede meromkostninger på op til 5.0 mio. kr. ekskl. moms.

Oprensningen skal ske til formålet (undervisningsbyggeri), og i henhold til krav i forbindelse med byggeri og/eller der skabes grundlag for, at der kan bygges på grundstykket, hvor den eksisterende jordforurening kan forblive på ejendommen.

Arealet vil efter oprensning fremtidigt vil være forureningsregistreret.

#### *Trafikale forhold og parkering*

Adgang via Sdr. Stationsvej.

Der tinglyses en vejadgang i en direkte forlængelse af Sdr. Stationsvej til arealet vest for arealet omfattet af dette udbud, således at brugere af dette areal, herunder Banedanmark og brugere af idrætshallen mv. sikres uhindret vejadgang.

#### *Byggeret*

Der forventes en byggeret på arealet på op til 200 %.

#### *Byggepligt*

Tilbudsgiver er gjort bekendt med, at der skal påbegyndes byggeri på ejendommen inden 2 år efter overtagelsesdagen, samt at byggeriet skal være fuldført inden 4 år fra overtagelsesdagen. Hvis en eller begge af disse frister ikke overholdes, er tilbudsgiver forpligtet til - hvis Slagelse Kommune kræver det - at tilbageskøde ejendommen til Slagelse Kommune for den samme købesum, som tilbudsgiver overtog den af Slagelse Kommune. Enhver omkostning ved en evt. tilbageskødning skal betales af den ejer, som ikke har overholdt byggepligten.

#### *Videresalgsklausul*

Ejendommen, eller dele af den, må ikke videresælges i ubebygget stand uden Slagelse Kommunes godkendelse. Kommunen har forkøbsret. Såfremt Slagelse Kommune skal købe ejendommen tilbage, er kommunen berettiget til at købe den for den købesum, tilbudsgiver har erhvervet, fratrukket omkostningerne i forbindelse med tilbageskødningen.

Såfremt særlige forhold taler for det, kan Slagelse Kommune dispensere fra nævnte bestemmelse.

Der vil ved videresalg af arealet ikke kunne forventes godkendt større salgssum end den købesum, som tilbudsgiver overtog ejendommen for af Slagelse Kommune.

Slagelse Kommune skal i øvrigt godkende samtlige salgsbetingelser ved salg af den ubebyggede ejendom.

*Anvendelse*

Det udbudte areal skal anvendes til undervisningsformål.

*Parkering*

Køber skal påtage sig at etablere p-områder på arealet eller sikre parkeringsmulighed i konstruktion jf. bygningsreglementet og gældende parkeringsnorm.

*Energimærkning*

Ejendommen er ikke energimærket.

*Forsikring*

Samtlige af Slagelse Kommunes ejendomme er forsikrede på en fælles police i Gjensidige Bygningsforsikring – police nr. 987234.

*Moms*

Købesummen tillægges moms.

*Øvrige forhold*

Arealet sælges med eksisterende bygning (Godsbanebygningen) som af Kommunen vil blive nedrevet, inden der påbegyndes nybyggeri. Nedrivningen afventer en række afklaringer med Banedanmark. Nedrivningen vil ske miljømæssigt korrekt.

Tilbudsgiver skal påtager sig en forpligtelse til at deltage i drift af fællesvej, sti m.v.

Der er ikke foretaget byggemodning af nogen art på arealet.

Der kan bygges i varierende højde mellem 1 og 6 etager på den nordlige del af arealet.

Facadeforløbet ud mod Sdr. Stationsvej skal have et varierende forløb.

Der kan bygges i varierende højde på den sydlige del, dog under hensyntagen til de nærliggende ejendomme.

Der sikres mulighed for en broforbindelse over jernbanen mellem Sdr. og Ndr. Stationsvej, evt. via den bygning der skal opføres på arealet.



## **SALGSVILKÅR**

Ejendommen sælges på vilkår som anført i den som **bilag 17** vedlagte købsaftale, herunder følgende hovedvilkår:

Købesummen fastsættes på baggrund af tilbudsgivers købstilbud og betales kontant.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som beset af tilbudsgiver. Slagelse Kommune påtager sig intet ansvar for ejendommen, bortset fra ansvar for vanhjemmel.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

Købesummen indbetales kontant senest pr. overtagelsesdagen på Slagelse Kommunes konto i Jyske Bank med reg.nr. 5066 og kontonr. 4191769 med angivelse af "Sdr. Stationsvej".

Tilbudsgiver sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder tinglysningsafgift af skøde.

Tilbudsgiver er forpligtet til at lade sig repræsentere ved advokat.

Tilbudsgiver antager selv landinspektør til berigtigelse af udstykningen og betale selv alle udstykningsomkostningerne.

## **BETINGELSER**

Købsaftalen er betinget af købesummens betaling.

Salget er betinget af, at lokalplan 1172 endelig godkendes af Byrådet.

Skøde (prøvetinglysningen) skal foreligge til Slagelse Kommunes godkendelse senest 6 hverdage efter udstykningen er approberet.

## **AFGIVELSE AF KØBSTILBUD**

Købstilbud skal afgives ved tilbudsgivers udfyldelse af og underskrift på den som bilag 17 vedlagte købsaftale med angivelse af et fast beløb under købsaftalens punkt 5.1. "Købesummen".

Slagelse Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne købstilbud, herunder at forkaste alle indkomne købstilbud.

Slagelse Kommune lægger vægt på at sælge ejendommen til den tilbudsgiver, hvis tilbud ud fra en samlet vurdering skønnes bedst at varetage kommunens interesser. I vurderingen indgår købesummens størrelse.

Købstilbud fremsendes i lukket kuvert mærket "Fortroligt/Udbud fast ejendom - Sdr. Stationsvej" og sendes til:

**Advokathuset Slagelse**  
**att. advokat René Rasmussen**  
**Rådhuspladsen 7**  
**4200 Slagelse**

Købstilbuddet, i form af den som bilag 17 vedlagte købsaftale, skal fremsendes i 2 originale underskrevne eksemplarer.

Såfremt tilbudsgiver er et selskab, skal købstilbuddet være vedlagt tegningsudskrift, der ikke må være mere end 1 måned gammel.

#### **TILBUDSFRIST**

Købstilbud, skal være Advokathuset Slagelse i hænde **senest den 14. august 2017, kl. 12.00.**

Tilbudsgiver er bundet af sit købstilbud i 12 uger fra tilbudsfristens udløb.

#### **REKVIRERING AF UDBUDSMATERIALE**

Udbudsmaterialet kan rekvireres ved telefonisk henvendelse til advokat René Rasmussen fra Advokathuset på e-mail: [rr@advokathuset-slagelse.dk](mailto:rr@advokathuset-slagelse.dk).

#### **SPØRGSMÅL**

Eventuelle spørgsmål vedrørende ejendommen og/eller udbudsmaterialet skal fremsendes skriftligt til: [rr@advokathuset-slagelse.dk](mailto:rr@advokathuset-slagelse.dk).

#### **UDBUDSMATERIALE**

Købstilbud afgives på grundlag af udbudsmaterialet, der består af ovenstående udbudsvilkår med tilhørende bilag som angivet nedenfor.

Udbudsmaterialet vil sammen med købsaftalen udgøre aftalegrundlaget for salget af ejendommen. Udbudsmaterialet er således en integreret del af købsaftalen.

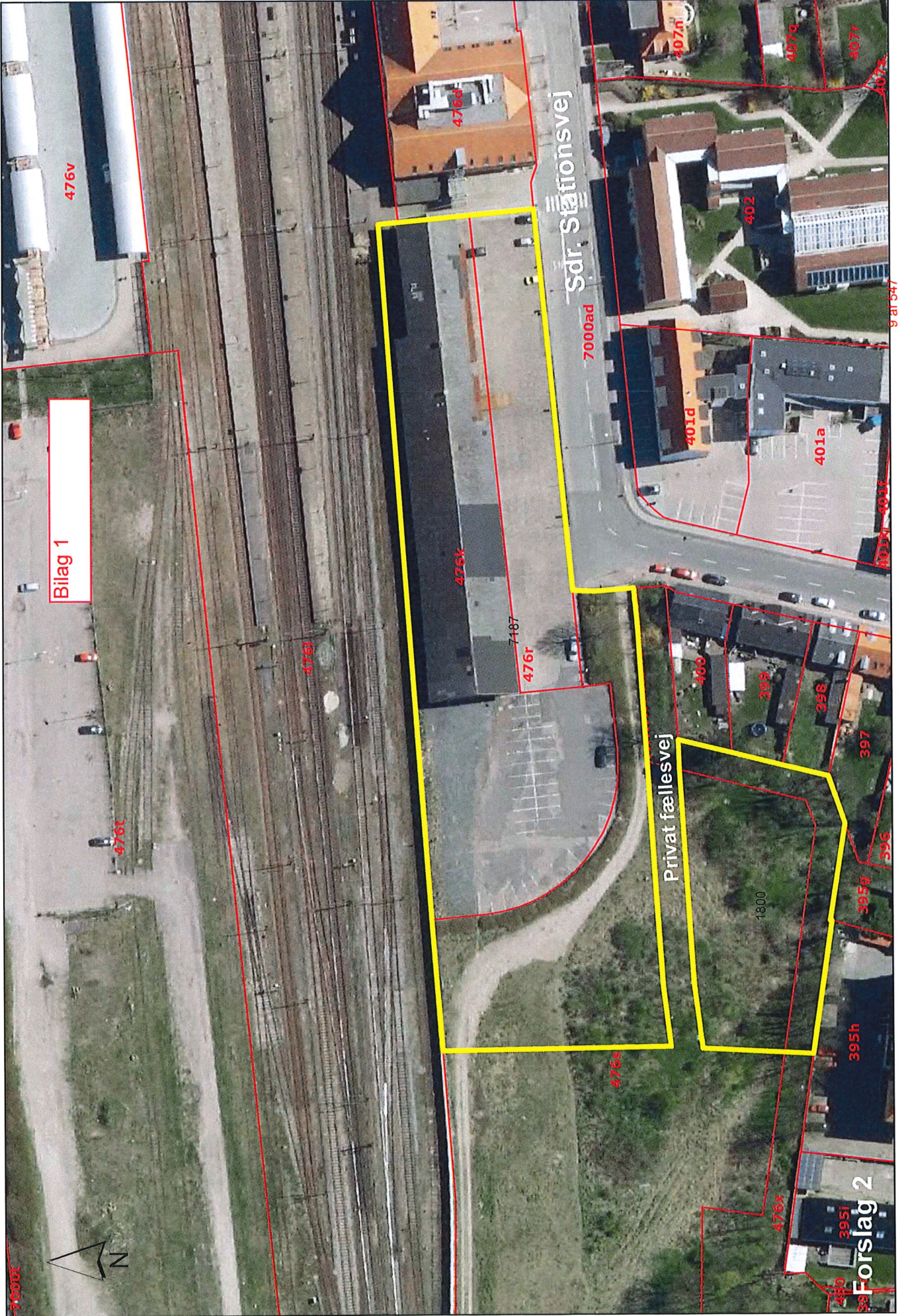
I øvrigt gælder vilkårene i bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, jfr. **bilag 18**.

*Bilagsfortegnelse:*

1. Kortbilag med markering af det udbudte areal
2. BBR-Meddelelse
3. Ejendomsdatarapport
4. Lokalplan 161
5. Lokalplan 1172
6. Servitutosversigt
7. Tinglysningsrids vedr. servitut om kloakanlæg
8. Ledningsoplysninger fra Banedanmark og DSB
9. Udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til museumsloven § 23
10. Tingbogsattest 476k, Slagelse Markjorder
11. Tingbogsattest 476r, Slagelse Markjorder
12. Miljørapport udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S
13. Miljørapport – historisk redegørelse
14. Supplerende forureningsundersøgelse udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S
15. Geoteknisk undersøgelse
16. Forureningsundersøgelse
17. Købsaftale
18. Bekendtgørelse om offentlige udbud

De på ejendommen tinglyste servitutter fremsendes særskilt ved anmodning.





Bilag 1

Sdr. Stationsvej

7000ad

Privat fællesvej

Forslag 2

9 af 547





## Slagelse Kommune

Center for Teknik og Miljø

Afsender

Slagelse Kommune, Center for Teknik og Miljø  
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Bilag 2

## BBR-Meddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: 330 Ejendoms nr.: 29908 Udskrift dato: 02-07-2017

Ejendommens beliggenhed:  
Sdr.Stationsvej 30 (Vejkode: 1440), 4200 Slagelse

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen [teknik@slagelse.dk](mailto:teknik@slagelse.dk) eller telefonnr 58573600

### Oplysninger om grunde

**Adresse: Sdr.Stationsvej 30 (vejkode: 1440), 4200 Slagelse**

Ejerforhold: Den kommune, hvori ejendommen er beliggende

#### Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg

Matrikelnr.

476k

Ejerlav

SLAGELSE MARKJORDER

### Oplysninger om tekniske anlæg

Pr. 1. januar 2012 skal oplysninger om olietanke oplyses og registreres i BBR. Derfor er de oplysninger, som kommunen i forvejen har været i besiddelse af, blevet samlet i BBR. Hvis der er uoverensstemmelse mellem olietankoplysningerne på BBR-meddelelsen og de faktiske forhold, har ejeren pligt til at meddele dette til kommunen.

#### Anlægsnr.: 1

**Adresse: Sdr.Stationsvej 30 (vejkode: 1440), 4200 Slagelse**

Beliggende på matrikel 476k

Tank (Produkt på væskeform)

Fabrikat/type: Ehes Olietank A/S

Størrelsesklasse: 1

Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet

Sløjfningsår: 2013

Størrelse: 5800 L

Fabrikationsår: 1978

Driftstatus: Ikke i drift

Etableringsår: 1978

Placering: Indendørs

Sløjfningsfrist: 31-12-2008

Fabrikationsnr.: 2634

Indhold: Fyringsgasolie

Materiale: Stål

### Oplysninger om bygninger

#### Bygningsnr.: 1

**Adresse: Sdr.Stationsvej 30 (vejkode: 1440), 4200 Slagelse**

Transport- og garageanlæg (fragtmandshal, lufthavnsbygning, banegårdsbygning, parkeringshus). Garage med plads til et eller to køretøjer registreres med anvendelseskode 910 (Anvendelseskode: 310)

Matrikelnr.: 476k

Opførelsesår: 1877

Antal boliger med køkken: 0

Landsejerlavnavn: SLAGELSE MARKJORDER

Antal etager u. kælder og tagetage: 2

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

#### Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækningsmateriale: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-  
etemit)

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan

m2 Areal i hele bygningen

m2

Arealanvendelse

m2

BBR	Ejendoms Beliggenhed: Sdr.Stationsvej 30 (Vejkode: 1440),4200 Slagelse	Kommune nr: 0330	Ejendoms nr: 29908	Udskrifts dato 02-07-2017	Side: 1 / 3
-----	---	---------------------	-----------------------	------------------------------	----------------

10 af 547

Bebygget areal	1104	Samlet bygningsareal	1319	Samlet boligareal	0
heraf affaldsrum i terrænniveau	0	heraf udvendig efterisolering	0	heraf lovlig beboelse i kælder	0
heraf indbygget garage	0	Kælderareal	232	Samlet erhvervsareal	1319
heraf indbygget carport	0	heraf kælderareal lavere end 1,25m over terræn	0	Adgangsareal	0
heraf indbygget udhus	0	Tagetage	39	Andet areal	0
heraf indbygget udestue	0	heraf udnyttet	0	Antal etager u. kælder & tagetage	2
Overdækkede arealer	0	Lukkede overdækninger	0	Åbne overdækninger	0

Kilde til arealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

#### Energioplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Opvarmingsmiddel: Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas)

#### Bemærkninger for bygning

pakhus

### Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fælles areal / åben altan, tagterasse	Areal beboelse / Erhverv / Andet udestue.	Luk. overdækn., / Åben overdækning	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	---	---	------------------------------------	--------------------------------	--------------	--------

#### Sdr.Stationsvej 30 (vejkode: 1440), 4200 Slagelse

Etage: st	0/0	0/1104/0	0/0	4/4	0/0	NEJ (H*)
-----------	-----	----------	-----	-----	-----	----------

Transport- og garageanlæg (fragtmandshal, lufthavnsbygning, banegårdsbygning o. lign.) (Anvendelseskode: 310)

#### Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 Vel fra værk

Etage: 1	0/0	0/215/0	0/0	3/3	1/1	JA (E*)
----------	-----	---------	-----	-----	-----	---------

Transport- og garageanlæg (fragtmandshal, lufthavnsbygning, banegårdsbygning o. lign.) (Anvendelseskode: 310)

#### Energioplysninger:

Energiforsyning: 230 Vel fra værk

\*A: Vandskyllende toilet udenfor enheden

\*B: Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelse med enheden

\*C: Adgang til badeværelse

\*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

\*E: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

\*F: Adgang til fælles køkken

\*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

\*H: Ingen fast kogeinstallation

### Oplysninger om byggesager

#### Byggesagsnr.: 330-2016-86552

Byggersagen berører:

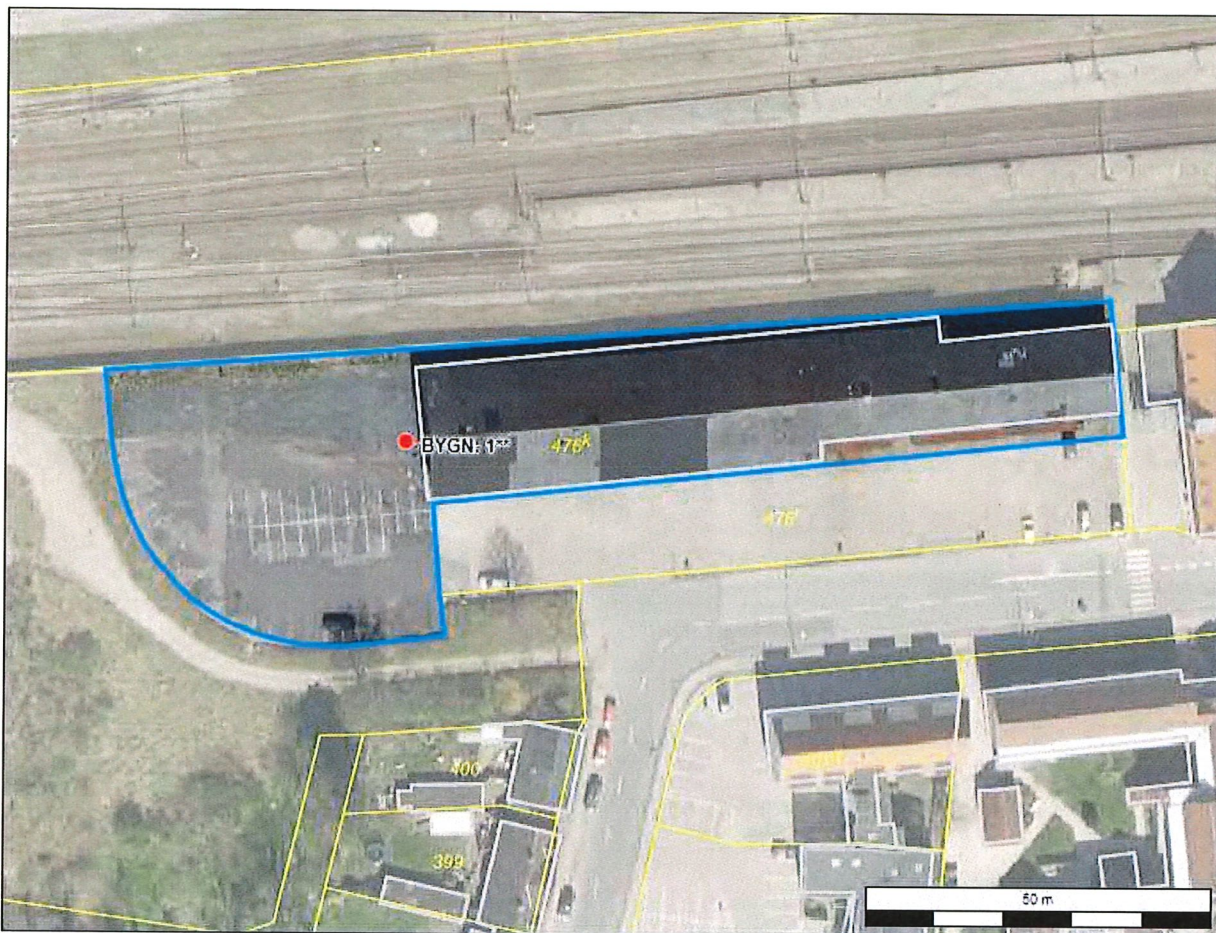
- bygning nr. 1

Byggesagstype : Nedrivning (hel)

Byggesagsdato: 11-12-2016



## Kortmateriale



Signaturforklaring: BYGN. = bygning.

\* placering er næsten sikker. \*\* placering er usikker

Nogle bygningspunkter på ejendommen er angivet som: '\*\*placering er næsten sikker' eller '\*\*placering er usikker', fordi ejendommen endnu ikke er færdigt geokodet. Som ejer skal du ikke foretage dig yderligere som følge heraf.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Matrikelregistret, samt Bygnings- og Boligregistret. Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <http://kort.bbr.dk>.

NB: Ejendommens afgrænsning aftegnet i kortmaterialet stammer fra Geodatastyrelsens landsdækkende matrikelkort. Matrikelkortet kan ikke afgøre et skels nøjagtige beliggenhed. Matrikelkortet er et oversigtskort, som viser de registrerede ejendomsgrænser mv., og dets nøjagtighed afhænger af, hvornår og hvordan skellene er indlagt i kortet. Der kan derfor forekomme uoverensstemmelse, når matrikelkortet sammenstilles med f.eks. ortofotos (luftfoto) eller tekniske kort. Uoverensstemmelse kan dog også skyldes andre forhold, f.eks. en hæk ikke er plantet præcis i skellet. Hvis der er tvivl om skellets beliggenhed, og dette ønskes fastlagt, kan dette alene foretages af en praktiserende landinspektør. Kortet er det nyeste offentligt tilgængelige kort fra Kortforsyningen og kan være op til 4 år gammelt.



## Din pligt som ejer

---

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos. I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

### Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

### Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikcenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

### Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har én boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger har én eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/erhverv samt anvendelsen.

### Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

## Arealerne på BBR-meddelelsen

---

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervæggen. Læs mere om opmåling og se vejledninger på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).

**Det bebyggede areal** svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

**Det samlede bygningsareal** opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

**Tagetagens samlede areal** opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

**Udnyttet areal i tagetagen** opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

**Kælderarealet** opgøres samlet for hele kælderetagen.

**Det samlede boligareal** opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusiv areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder bygge Lovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder. Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusiv andel af adgangsareal.

# Oversigt over BBR-oplysninger

## Anvendelse

### Helårsbeboelse

- Stuehus til landbrugsejendom.
- Fritliggende enfamiliehus.
- Række-, kæde- eller dobbelthus.
- Etageboligbebyggelse.
- Kollegium.
- Døgningstitution.
- Anden bygning til helårsbeboelse.

### Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, offentlige værker og lign.

- Landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding m.v.
- Industri, fabrik, håndværk m.v.
- El-, gas-, vand- eller varmeværker, forbrændingsanstalter m.v.
- Anden bygning til landbrug, industri m.v.

### Handel, kontor, transport og service

- Transport- og garageanlæg, stationer, lufthavne m.v.
- Kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.
- Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden service virksomhed.
- Anden bygning til transport, handel m.v.

### Institutioner og kultur

- Biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke og lign.
- Skole, undervisning og forskning.
- Hospital, sygehjem, fødeklinik, offentlige klinikker m.v.
- Daginstitutioner m.v.
- Anden institution.

### Fritidsformål

- Sommerhus.
- Feriekoloni, vandrehjem m.v. bortset fra sommerhus.
- Idrætshal, klubhus, svømmehal m.v.
- Kolonihavehus.
- Anden bygning til fritidsformål.

### Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.

- Garage til et eller to køretøjer.
- Carport.
- Udhus.

### Listen ovenfor er under

ændring. Optræder den registrerede anvendelse ikke på listen, kan den fulde liste ses her.

<http://bbr.dk/hvordanfaarjegbbr>

### Køkken, toilet og afløb

#### Toiletforhold

- Antal vandskyllende toiletter i bolig- eller erhvervsenhed.
- Vandskyllende toilet udenfor enheden.
- Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelsen med enheden.

#### Badeforhold

- Antal badeværelser i enheden.
- Adgang til badeværelser.
- Hverken badeværelser eller adgang til badeværelser.

#### Køkkenforhold

- Eget køkken (med afløb og kogeinstallation).
- Adgang til fælles køkken.
- Fast kogeinstallation i værelse eller på gang.
- Ingen fast kogeinstallation.

## Materialer

### Ydervæggens materialer

- Mursten (tegl, kalksten, cementsten).
- Letbeton (lette bloksten, gasbeton).
- Fibercement, asbest (eternit el. lign).
- Fibercement, asbestfri.
- Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk).
- Træbeklædning.
- Betonelementer (Etagehøje betonelementer).
- Metalplader.
- Cementsten.
- Glas.
- Ingen.
- Andet materiale.

### Tagdækningsmateriale

- Built-up (fladt tag, typisk tagpap).
- Tagpap (med taghældning).
- Fibercement, herunder asbest (bølge eller skifereternit).
- Cementsten.
- Tegl.
- Metalplader.
- Stråtag.
- Fibercement (asbestfri).
- PVC.
- Glas.
- Grønt levende tag (Grønne tage)
- Ingen
- Andet materiale

### Asbestholdigt materiale

- Asbestholdigt ydervægsmateriale.
- Asbestholdigt tagdækningsmateriale.
- Asbestholdigt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

### Opvarmningsforhold

#### Varmeinstallation

- Fjernvarme/blokvarme.
- Centralvarme fra eget anlæg et-kammerfyr.
- Ovne (Kakkelovne, kamin, brændeovn o. lign.)
- Varmepumpe.
- Centralvarme med to fyringsenheder (fast brændsel, olie eller gas).
- Elovne, elpaneler.
- Gasradiatorer.
- Ingen varmeinstallationer.
- Blandet (kræver specifikation på enhedsniveau).

#### Opvarmningsmiddel

- Elektricitet.
- Gasværksgas.
- Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas).
- Fast brændsel (kul, brænde mm.)
- Halm.
- Naturgas.
- Andet.

#### Supplerende varme

- Ikke oplyst.
- Varmepumpeanlæg.
- Ovne til fast brændsel (brændeovn o.lign.)
- Ovne til flydende brændsel.
- Solpaneler.
- Pejs.
- Gasradiator.
- Elovne, elpaneler.
- Biogasanlæg.
- Andet.
- Bygningen har ingen supplerende varme.

## Afløbsforhold

### Afløbskoder

Kodesættet benyttes for eksisterende forhold, ved enhver ændring skal nyt kodesæt benyttes:

- Afløb til offentligt spildevandsanlæg.
- Afløb til fælles privat spildevandsanlæg.
- Afløb til samletank.
- Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand.
- Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (med tilladelse).
- Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (uden tilladelse).
- Mekanisk rensning med privat udledning dir. til vandløb.
- Mekanisk og biologisk rensning.
- Udledning direkte uden rensning til vandløb, søer eller havet.
- Andet.

### Afløbskoder nyt kodesæt

Der er indført mange nye afløbskoder i BBR. De nye koder skal benyttes ved alle fysiske ændringer i afløbsforholdene på en ejendom. Kommunen har dog også ret til på eget initiativ at konvertere koden, uden der er sket fysiske ændringer i forholdene.

Det nye kodesæt er hierarkisk inddelt, således at det vigtigste kriterium er om ejendommen er tilsluttet et kloaknet eller om ejendommen ligger i det åbne land.

Ejendomme, der er tilsluttet et kloaknet, inddeles efter om spildevandet (typisk fra køkken, bad og toilet) ledes ned i samme kloak som regnvandet (overfladevandet fra tage og befæstede arealer), eller om de behandles hver for sig.

Ejendomme, der ligger i det åbne land, inddeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke rensklasser det lokale rensanlæg overholder. Rensklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder så, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.

Det er ikke altid, at alle bygninger på en ejendom har ens afløbsforhold. I så fald kan forholdene registreres individuelt på den enkelte bygning.

En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR og en vejledning hertil kan findes på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).

## Andet

### Boligtype

- Egentlig beboelseslejlighed.
- Blandet erhverv og bolig med eget køkken.
- Enkeltværelse.
- Fællesbolig eller fælleshusholdning.
- Sommer-/fritidsbolig.
- Andet.

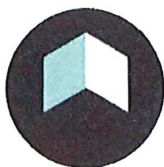
### Ejerforhold

- Privatperson(er) eller interessentskab.
- Alment boligselskab.
- Aktie-, anparts- eller andet selskab.
- Forening, legat eller selvejende institution.
- Privat andelsboligforening.
- Kommunen (beliggenhedskommune).
- Kommunen (anden kommune).
- Region.
- Staten.
- Andet, moderejendom for ejerlejligheder.

### Vandforsyning

- Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt).
- Privat, alment vandforsyningsanlæg.
- Enkeltindvindingsanlæg (egen boring).
- Brønd.
- Ikke alment vandforsyningsanlæg (forsyner < 10 ejendomme).
- Ingen vandforsyning.





# EJENDOMS DATA RAPPORT

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

Bilag 3

## For ejendommen Sdr.Stationsvej 30, 4200 Slagelse

Ejendommens adresse:..... Sdr.Stationsvej 30, 4200 Slagelse  
Matr.nr..... 476k Slagelse Markjorder  
Grundareal..... 3748 m<sup>2</sup>  
Ejendomsnummer:..... 029908  
Kommune:..... Slagelse Kommune  
Ejerforhold:..... Den kommune, hvori ejendommen er beliggende  
Antal samlet fast ejendomme:..... 1  
Antal enheder:..... 2

### Detaljeret information om omfattede matrikelnumre

Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder



# EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

## Indhold

Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Resumé.....	3
-------------	---

### Uddybning af enkelte svar

Bygninger.....	6
Olietanke.....	6

Økonomi.....	6
Ejendomsskat (grundskyld).....	6
Ejendoms- og grundværdi.....	7
Forfalden gæld til kommunen.....	7

Planer.....	8
Zonestatus.....	8
Lokalplaner.....	8
Kommuneplaner.....	10
Varmeforsyning.....	15

Vand.....	17
Aktuelle afløbsforhold.....	17
Aktuel vandforsyning.....	17
Spildevandsforhold.....	17
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	19

Jordforurening.....	19
Kortlagt jordforurening.....	20
Lettere jordforurening.....	20

Om ejendomsdatarapporten.....	22
Generelt om ejendomsdatarapporten.....	22
Ordforklaring - ejendomsoplysninger.....	22

### Følgende bilag kan hentes:

- BBR-meddelelsen
- Energimærkning
- Ejendomsskattebillet
- Vurderingsmeddelelse
- Forfalden gæld til kommunen
- Vejforsyning
- Jordforureningsattest



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

# Resumé

## Bygninger

### BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Ejendommen har ikke noget energimærke  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Byggeskadefonden (BvB)

Er der udarbejdet eftersynsrapporter ifm. med Byggeskadefondens arbejde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

## Økonomi

### Ejendomsskat (grundskyld)

Hvad skal der betales i ejendomsskat for ejendommen?..... 0 kr.  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Statstilskud efter stormfald

Giver staten tilskud til oprydning eller gentilplantning af skov efter stormfald?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Ejendomsskattebillet

Findes der en ejendomsskattebillet for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 5.350.000 kr.  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Vurderingsmeddelelse

Findes der en vurderingsmeddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Forfalden gæld til kommunen

Er der utinglyste gældsposter/garantier/restancer til kommunen, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017  
**Bemærk:** Som udgangspunkt omfatter oplysningen ikke fortrinsberettiget gæld til forsyningselskaber.

### Huslejenævnsager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Arbejderbolig



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

Er ejendommen betegnet som arbejderbolig?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Jordrente

Er ejendommen pålagt jordrenteforpligtelse?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

## Planer

### Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Kommuneplaner

Kommuneplaner..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Varmedforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmedforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag.  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er det registreret, at ejendommen er helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

## Vand

### Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?.. Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Aktuel vandforsyning

Hvilken type vandforsyning er der registreret for ejendommen?. Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet koge-anbefaling?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Spildevandsforhold

Er der på ejendommen registreret oplysninger vedr. spildevandsforhold?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

## Jordforurening

### Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Lettere jordforurening

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenede?..... Ja





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

## Natur, skov og landbrug

### Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

**De faktiske forhold på arealet afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende. Se appendix for yderligere information.**

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Naturperler

Er der arealer, der er udpeget som naturperler på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

## Bygge- og beskyttelseslinjer

### Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017

### Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 3. juli 2017



## Bygninger

---

### Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?.....Ja

Der gives oplysninger om olietanke, som er omfattet af olietankbekendtgørelsen (BEK 724/2008).

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningsterminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes. Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renovering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Oplysninger vedr. Olietanke er indhentet d. 3. juli 2017

### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

#### Olietank

Nummer for teknisk anlæg.....	1
Etableringsår.....	1978
Fabrikationsår.....	1978
Størrelsesklasse.....	Under 6.000 l
Størrelse.....	5.800 l
Placering.....	Indendørs
Sløjfningsfrist.....	30-12-2008
Sløjfningsår.....	2013
Fabrikationsnr.....	2634
Indhold.....	Fyringsgasolie
Materiale.....	Stål

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....	Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring.....	Kontakt egen kommune

## Økonomi

---

### Ejendomsskat (grundskyld)

Hvad skal der betales i ejendomsskat for ejendommen?..... 0 kr.

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdiansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehus og landbrug samt forskellige dækningsbidrag. BEMÆRK: Hvis vurderingsejendommen består af arealer beliggende i flere kommuner, skal der for at få et fuldstændigt overblik også bestilles ejendomsdatarapporter for opkrævningsejendommene i de øvrige kommuner.

Oplysninger vedr. Ejendomsskat (grundskyld) er indhentet d. 3. juli 2017



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

Skatteår.....	2017
Kommune.....	Slagelse Kommune
Grundskyld.....	0 kr.
Grundskyld af værdi af skovbrug/landbrug.....	0 kr.
Grundskyld af værdi af stuehus.....	0 kr.
Dækningsafgift, erhvervsjendomme.....	0 kr.
Dækningsafgift af forskelsværdi.....	0 kr.
Dækningsafgift af grundværdi.....	0 kr.
Dækningsafgift af grundværdi (statsejendomme).....	0 kr.
Skat ialt.....	0 kr.

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen  
Økonomi

## Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 5.350.000 kr.

Ejendomsvurderingen er et skøn, hvor SKAT fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatter(ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat). Vurdering er hidtil sket hvert andet år, men ejendomsvurderingssystemet er under omlægning. Indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, bruger SKAT 2011-vurderingen nedsat med 2½ procent for private ejendomme. For erhvervsjendomme bruges vurderingen fra 2014.

Oplysninger vedr. Ejendoms- og grundværdi er indhentet d. 3. juli 2017

Vurderingsår.....	2016
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-10-2016
Ejendomsværdi.....	5.350.000 kr.
Grundværdi.....	2.436.200 kr.
Fradrag.....	0 kr.
Stuehus grundværdi.....	0 kr.
Stuehusværdi.....	0 kr.

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Det lokale skattecenter  
Kontaktoplysninger - forklaring..... Du kan se adressen for det lokale skattecenter på vurderingsmeddelelsen.  
www adresse..... <http://www.skat.dk/>  
Økonomi

## Forfalden gæld til kommunen

Er der utinglyste gældsposter/garantier/restancer til kommunen, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberen?..... Ja

Bemærk: Som udgangspunkt omfatter oplysningen ikke fortrinsberettiget gæld til forsyningselskaber."

Her angiver kommunen, om der til kommunen er utinglyste gældsposter, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af en eventuel køber. BEMÆRK: Hvis vurderingsejendommen består af arealer beliggende i flere kommuner, skal der for at få et fuldstændigt overblik også bestilles ejendomsdatarapporter for opkrævningsejendommene i de øvrige kommuner. Ved tvangsauktion: Der tages forbehold for yderligere fortrinsberettigede restancer samt omkostninger, der måtte tilskrives i kommunens



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

debitorsystem i perioden frem til auktionsdagen (eksempelvis ejendomsskattebillet, rykkergebyrer mv.) Ved tvangsauktion i fremtidigt kalenderår bør rapporten fornyes efter nytår. Hvis fornyelsen ikke indeholder ejendommens gældsposter fra den nye ejendomsskattebillet, bør kommunen kontaktes. Vedr. beløb sendt til inddrivelse hos SKAT: Der tages forbehold for evt. inddrivelsesomkostninger, der hæfter på ejendommen. Inddrivelsesomkostninger kan kun indhentes ved kontakt til SKAT Inddrivelse. EJENDOMSSKAT – 1. og 2. halvår. I starten af 1. og 2. halvår kan det fremgå af ejendomsdatarapporten, at der forfalden gæld på ejendom, selvom den rettidige indb.dag for ejendomsskat o.lign. IKKE er overskredet. Problemet opstår, hvis forfaldsdatoen ligger FØR sidste rettidige indb.dag i kommunens debitorsystem.

Oplysninger vedr. Forfalden gæld til kommunen på ejendommen er indhentet d. 3. juli 2017

Er der forfalden gæld på ejendommen?..... Ja  
Forfalden gæld i alt..... 181,82 kr  
Gælden er opgjort pr..... 03-07-2017  
Er der renter, der er overført til ESR og derfor ikke er medtaget i opgørelsen..... Nej  
Forfalden gæld bilag..... Se bilag

### Gældsposter vedrørende: Skatter/afgifter -fast ejendom

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 181,82 kr

## Planer

### Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone

Landet er opdelt i 3 zoner: by- og landzoner og sommerhusområder. Der gælder forskellige regler alt afhængig af hvilken zone, der er tale om. Hvilke arealer, der er by- eller landzone og sommerhusområder fremgår af planlovens § 34.

Oplysninger vedr. Zonestatus er indhentet d. 3. juli 2017

### Zonestatus: Byzone

Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikel dækket af zonen..... 100 %

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunalbestyrelsen  
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune  
Planer

### Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?.....Ja

Bemærk, at oplysningen er opdelt i forslag til og vedtagne Lokalplaner, Temalokalplaner, Lokalplaner for delområder og Temalokalplaner for delområder.

### Lokalplaner, vedtagne

Lokalplaner indeholder detaljerede og bindende bestemmelser for, hvordan et bestemt, afgrænset område må benyttes eller et projekt konkret skal udføres.

Oplysninger vedr. Lokalplaner, vedtagne er indhentet d. 3. juli 2017





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr. Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

### Lokalplan: Slagelse Baneby

Planens navn..... Slagelse Baneby  
Plannummer..... 161  
Kommune..... Slagelse  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-12-1910  
Dato for vedtagelse af plan..... 11-04-1994  
Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv  
Specifik anvendelse..... Blandet byområde  
Planzone..... Byzone  
Link til plandokument..... Link

### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikel dækket af plan..... 71 %

### Lokalplan: Bymidstens udseende

Planens navn..... Bymidstens udseende  
Plannummer..... 160  
Kommune..... Slagelse  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-12-1910  
Dato for vedtagelse af plan..... 11-04-1994  
Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv  
Specifik anvendelse..... Blandet bolig og erhverv  
Planzone..... Byzone  
Link til plandokument..... Link

### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikel dækket af plan..... 100 %

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen  
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

### Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Lokalplaner, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

### Lokalplan: Campus Vest, Slagelse

Planens Navn..... Campus Vest, Slagelse  
Plannummer..... 1172  
Kommune..... Slagelse  
Planstatus..... Forslag  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 27-03-2017  
Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 31-03-2017  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 26-05-2017



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

Generel anvendelse..... Område til offentlige formål  
Specifik anvendelse..... Uddannelsesinstitutioner  
Planzone..... Byzone  
Er der udarbejdet en VVM-redegørelse..... Nej  
Link til plandokument..... Link

Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikel dækket af plan..... 100 %

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Lokalplaner for delområder, vedtagne

En lokalplan for delområde er en underopdeling af en lokalplan. Der kan fx være overordnede rammer i lokalplanen, mens lokalplanen for delområdet udlægger mere detaljerede rammer. Se iøvrigt "Lokalplaner, vedtagne".

Oplysninger vedr. Lokalplaner for delområder, vedtagne er indhentet d. 3. juli 2017

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Lokalplaner for delområder, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner for delområder, vedtagne "

Oplysninger vedr. Lokalplaner for delområder, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

### Temalokalplaner, vedtagne

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temalokalplaner, vedtagne er indhentet d. 3. juli 2017

### Temalokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temalokalplaner, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

### Temalokalplaner for delområder, vedtagne

Se forklaring under "Lokalplaner for delområder, vedtagne "

Oplysninger vedr. Temalokalplaner for delområder, vedtagne er indhentet d. 3. juli 2017

### Temalokalplaner for delområder, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner for delområder, vedtagne "

Oplysninger vedr. Temalokalplaner for delområder, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

Planer

## Kommuneplaner

Kommuneplaner..... Ja

### Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

Oplysninger vedr. Kommuneplaner, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

### Kommuneplan: Kommuneplan 2017

Planens navn.....	Kommuneplan 2017
Kommune.....	Slagelse
Planstatus.....	Forslag
Dato for offentliggørelse af planforslag.....	26-06-2017
Dato for start på offentliggørelsesperioden.....	28-06-2017
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	30-08-2017
Link til plandokument.....	Link

### Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen. Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse. Kommuneplaner har delvis retsvirkning, idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver: - arealets overordnede anvendelse - bebyggelsesprocent - bebyggelsens største højde - og andre særlige hensyn - fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger vedr. Kommuneplaner, vedtagne er indhentet d. 3. juli 2017

### Kommuneplan: Kommuneplan 2013

Planens navn.....	Kommuneplan 2013
Kommune.....	Slagelse
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	16-09-2013
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	28-09-2013
Link til plandokument.....	Link

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....	Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring.....	Planloven forvaltes i Erhvervsstyrelsen. Vedrørende driften af PlansystemDK kontaktes systemets hotline på supportplansystemdk@erst.dk eller telefon 72 54 48 04
Adresse.....	Langelinie Allé 17, 2100 København Ø
Telefonnummer.....	3529 1000
Emailadresse.....	erst@erst.dk
www adresse.....	https://erhvervsstyrelsen.dk/planlov-og-planlaegning

### Temakommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temakommuneplanramme, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

### Temakommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temakommuneplanramme, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

### Temakommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

Oplysninger vedr. Temakommuneplantillæg, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

---

### Temakommuneplantillæg, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temakommuneplantillæg, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

---

### Kommuneplanramme, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanramme, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

### Kommuneplan: Kommuneplan 2017 Slagelse Kommune

Planens navn.....	Kommuneplan 2017 Slagelse Kommune
Plannummer.....	1.1D6
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	3307143
Kommune.....	Slagelse
Planstatus.....	Forslag
Dato for offentliggørelse af planforslag.....	26-06-2017
Dato for start på offentliggørelsesperioden.....	28-06-2017
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	30-08-2017
Generel anvendelse.....	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse.....	Uddannelsesinstitutioner
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Link til plandokument.....	Link

Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikel dækket af plan..... 85 %

### Kommuneplan: Kommuneplan 2017 Slagelse Kommune

Planens navn.....	Kommuneplan 2017 Slagelse Kommune
Plannummer.....	1.1T2
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	3307143
Kommune.....	Slagelse
Planstatus.....	Forslag
Dato for offentliggørelse af planforslag.....	26-06-2017
Dato for start på offentliggørelsesperioden.....	28-06-2017
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	30-08-2017
Generel anvendelse.....	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse.....	Trafikanlæg
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Link til plandokument.....	Link

Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikel dækket af plan..... 15 %





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

---

### Kommuneplanramme, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanramme, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

### Kommuneplan: Kommuneplan 2013 Slagelse Kommune

Planens navn.....	Kommuneplan 2013 Slagelse Kommune
Plannummer.....	1.1BE1
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	2136396
Kommune.....	Slagelse
Navn på plandistrikt.....	1
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	16-09-2013
Generel anvendelse.....	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse.....	Blandet byområde
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Notat om generel anvendelse.....	Blandet byområde
Link til plandokument.....	Link

Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikel dækket af plan..... 71 %

### Kommuneplan: Kommuneplan 2013 Slagelse Kommune

Planens navn.....	Kommuneplan 2013 Slagelse Kommune
Plannummer.....	1.1D4
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	2136396
Kommune.....	Slagelse
Navn på plandistrikt.....	1
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	16-09-2013
Generel anvendelse.....	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse.....	Område til offentlige formål
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Notat om generel anvendelse.....	Område til offentlige formål
Link til plandokument.....	Link

Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikel dækket af plan..... 15 %

---

### Kommuneplanstrategi, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanstrategi, forslag er indhentet d. 3. juli 2017



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

### Kommuneplan: Planstrategi for Slagelse kommune

Planens navn..... Planstrategi for Slagelse kommune  
Kommune..... Slagelse  
Planstatus..... Forslag  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 28-01-2008  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 04-05-2008  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 29-06-2008  
Link til plandokument..... Link

### Kommuneplan: Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune

Planens navn..... Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune  
Plannummer..... Planstrategi, Kommuneplan 2017  
Kommune..... Slagelse  
Planstatus..... Forslag  
Omfang af revision..... Fuld revision  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 29-02-2016  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 04-03-2016  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 01-05-2016  
Link til plandokument..... Link

### Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanstrategi, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

### Kommuneplan: Planstrategi med Agenda21-stra

Planens navn..... Planstrategi med Agenda21-stra  
Plannummer..... Planstrategi, Kommuneplan 2013  
Kommune..... Slagelse  
Planstatus..... Vedtaget  
Omfang af revision..... Fuld revision  
Dato for vedtagelse af plan..... 19-12-2011  
Link til plandokument..... Link

### Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

### Kommuneplan: Jernbaneterræn

Planens navn..... Jernbaneterræn  
Plannummer..... 1.1T2  
Kommuneplantillægsid på det kommuneplantillæg, tillægget vedrører..... 3540449  
Kommune..... Slagelse  
Planstatus..... Forslag  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 27-03-2017





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

Dato for start på offentliggørelsesperioden.....	31-03-2017
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	26-05-2017
Generel anvendelse.....	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse.....	Trafikanlæg
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Link til plandokument.....	Link

### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikel dækket af plan..... 15 %

### Kommuneplan: Campus University College Sjælland

Planens navn.....	Campus University College Sjælland
Plannummer.....	1.1D6
Kommuneplantillægsid på det kommuneplantillæg, tillægget vedrører.....	3540449
Kommune.....	Slagelse
Planstatus.....	Forslag
Dato for offentliggørelse af planforslag.....	27-03-2017
Dato for start på offentliggørelsesperioden.....	31-03-2017
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	26-05-2017
Generel anvendelse.....	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse.....	Uddannelsesinstitutioner
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Link til plandokument.....	Link

### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikel dækket af plan..... 85 %

### Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

### Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vvm, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

### Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

Planer

## Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuel varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

---

### Forsyningsområde, vedtaget

---

Et forsyningsområde er et område, som af kommunalbestyrelsen er godkendt til kollektiv varmforsyning, dvs. fjernvarme eller individuel naturgasforsyning (også kaldt: forsyningsform). Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Hvis området ikke er udlagt til kollektiv varmforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyfyr eller varmepumpe.

Oplysninger vedr. Forsyningsområde, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde?..... Ja

### Varmeforsyning: Slagelse - Fjernvarme

Navn på forsyningsområde..... Slagelse

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningselskab..... SK VARME A/S

Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 100 %

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

---

### Område med forsyningsforbud, vedtaget

---

Hvis det skønnes nødvendigt for gennemførelse af varmeplanlægningen, kan kommunen bestemme, at nærmere angivne opvarmningssystemer ikke må etableres i eksisterende eller ny bebyggelse inden for et afgrænset geografisk område. Sådanne forsyningsforbud foretages typisk i områder, der er eller vil blive udlagt til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra forsyningsforbuddet. Evt. dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

Oplysninger vedr. Område med forsyningsforbud, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud?..... Ja

### Varmeforsyning: Slagelse - EI

Navn på område med forsyningsforbud..... Slagelse

Hvilke opvarmningsformer er der forbud mod?..... EI

Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 100 %

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Område med tilslutningspligt, vedtaget

---

Kommunalbestyrelsen kan enten via et tilslutningsprojekt, som er reguleret i varmforsyningsloven, eller en lokalplan, som er reguleret i planloven, pålægge tilslutnings- eller forblivelsespligt til den kollektive varmforsyning i området.

Oplysninger vedr. Område med tilslutningspligt, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Nej

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



## Vand

---

### Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?... Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til separate rørsystemer eller om alt bortledes i ét og samme rørsystem. Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles.

Oplysninger vedr. Aktuelle afløbsforhold er indhentet d. 3. juli 2017

#### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Afløbsforhold..... Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen  
Vand

---

### Aktuel vandforsyning

Hvilken type vandforsyning er der registreret for ejendommen?..... Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Oplysningen viser hvilken form for vandforsyning en ejendom er tilkøbt, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg, brønd, vandindvindingsanlæg (egen boring), ikke alment vandforsyningsanlæg eller blandet vandforsyning.

Oplysninger vedr. Aktuel vandforsyning er indhentet d. 3. juli 2017

#### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen  
Vand

---

### Spildevandsforhold

Er der på ejendommen registreret oplysninger vedr. spildevandsforhold?..... Ja

---

#### Spildevandsforhold for ejendommen

Hvis kommunen har givet påbud eller tilladelser vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Oplysninger vedr. Spildevandsforhold for ejendommen er indhentet d. 3. juli 2017

#### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Afløbsforhold..... Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Kloakopland, vedtaget

Kloakoplande indeholder oplysninger om nuværende kloakering samt eventuelt planlagt ændring heraf. Kloakoplande må ikke være i strid med kommuneplaner og vandplaner. Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som på ejendommen.

Oplysninger vedr. Kloakopland, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja

### Spildevandsplan: 1SL2410 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Navn på område med kloakopland..... 1SL2410

Eksisterende kloaktype for området..... Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Nej

Link til plan..... Link

Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 100 %

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Kloakopland, forslag

Kloakoplande forslag indeholder oplysninger om forslag til kloakering.

Oplysninger vedr. Kloakopland, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et forslag til kloakopland?..... Nej

### Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

Som udgangspunkt er der tilslutningspligt til offentlig spildevandsforsyning. Denne oplysning svarer på, om kommunen evt. er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist.

Oplysninger vedr. Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget er indhentet d. 3. juli 2017

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

### Udtræden af Spildevandsforsyningsselskab, forslag

Oplysninger vedr. Udtræden af Spildevandsforsyningsselskab, forslag er indhentet d. 3. juli 2017

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen har stillet forslag om at kunne ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Renseklasse

Renseklasse viser, hvilken rensklasse, der gælder i det område ejendommen ligger i og derved, hvilke renskrav ejendommens spildevandsanlæg skal opfylde. Rensklassekravet er kun relevant for ejendomme, som ikke er tilsluttet det kommunale kloaknet.

Oplysninger vedr. Renseklasse er indhentet d. 3. juli 2017

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensklasse?..... Ja

### Spildevandsplan: - 0

Rensklassekode..... 0

Rensklasse..... Reduktion af organisk stof

Kode for område med rensklasseopland..... 2.5

### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Andel af matrikelnummeret der er dækket af planen..... 100 %

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vand

## Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja

Oplysningen viser drikkevandsområder i kategorierne "Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og "Områder med Drikkevandsinteresser (OD). OSD-områderne er oprindeligt udpeget ud fra følgende 4 kriterier: 1. Det fremtidige drikkevandsbehov skal kunne dækkes af områderne. 2. Kvaliteten af grundvandet skal være den bedst mulige. 3. Den naturlige beskyttelse skal være den bedst mulige. 4. Den eksisterende indvindingsstruktur skal kunne bevares, samt byområder med et stort antal forureningskilder skal kunne udelades. Områder med drikkevandsinteresser (OD) er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv. Der har tidligere været en afgrænsning af Områder med Begrænsede Drikkevandsinteresser (OBD), men disse udpeges ikke længere.

Oplysninger vedr. Grundvand - Drikkevandsinteresser er indhentet d. 3. juli 2017

### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Er matriklen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja

Se kort for matriklen på Danmarks Miljøportal..... Link

### Områder på matriklen:

Type af område..... Områder med særlige drikkevandsinteresser (1 stk.)

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Jordforurening



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

### Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Ja

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenede jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

---

#### Kortlagt jordforurening - V1

---

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Oplysninger vedr. Kortlagt jordforurening - V1 er indhentet d. 3. juli 2017

#### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Er der kortlagt jordforurening af typen V1 for matrikelnummeret?..... Ja

Se kort for matriklen på Danmarks Miljøportal..... Link

#### Område med jordforurening V2

Kortlægningsnummer..... 333-00349

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

---

#### Kortlagt jordforurening - V2

---

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Oplysninger vedr. Kortlagt jordforurening - V2 er indhentet d. 3. juli 2017

#### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Er der kortlagt jordforurening af typen V2 for matrikelnummeret?..... Nej

Se kort for matriklen på Danmarks Miljøportal..... Link

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)  
Jordforurening

### Lettere jordforurening

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenede?..... Ja

Her oplyses, om ejendommen ligger i et område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Hvis ejendommen er omfattet af lettere forurening, kan der være anmeldeligt ved større jordflytning.

Oplysninger vedr. Områdeklassificering er indhentet d. 3. juli 2017

#### Matr.nr. 476k Slagelse Markjorder

Er matriklen beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenede?..... Ja

Se kort for matriklen på Danmarks Miljøportal..... Link

#### Områder på matriklen:

Type..... Områdeklassificering (1 stk.)





# EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

---

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

---

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



## Om ejendomsdatarapporten

---

### Generelt om ejendomsdatarapporten

En ejendomsdatarapport bestilles efter fremsøgning af en given ejendom. Derefter henter systemet bag ejendomsdatarapporten oplysninger i offentlige registre om den pågældende ejendom. Enkelte oplysninger hentes hos kommunen. Med en oplysning menes et svar på et spørgsmål og evt. et bilag. De hentede oplysninger præsenteres i ejendomsdatarapportens forskellige elementer: en **rapport**, en række **bilag** samt et **appendiks**, hvor der kan læses nærmere om oplysningerne, der indgår i ejendomsdatarapporten. Endelig præsenteres et **overblik** over svarene i ejendomsrapporten. Alle ejendomsdatarapportens elementer kan ses online eller hentes som dokument i en fil (pdf) til elektronisk visning eller udskrift.

Du får besked pr e-mail/SMS, når rapporten er komplet. Det kan tage op til ti dage at få svar fra kommunen vedrørende enkelte oplysninger. I perioden fra rapporten er bestilt, til du modtager besked om, at rapporten er komplet, vil det fremgå af et hentet dokument, at ejendomsdatarapporten er en "Ikke komplet rapport". Når alle svar er modtaget, vil ejendomsdatarapporten få status som "Komplet" og du kan hente en ny komplet rapport.

Enkelte oplysninger i en ejendomsdatarapport må kun udleveres til ejendommens ejer eller en person, der har fået samtykke fra ejeren. Der kan derfor være oplysninger, som ikke fremgår af ejendomsdatarapporten.

---

Dette dokument indeholder alle svar i ejendomsdatarapporten. Nedenfor kan du se en liste over de bilag, der kan hentes, hvis de eksisterer. Yderligere information om oplysningen findes i Appendiks.

- BBR-meddelelse
- Ejendomsskattebillet (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Vurderingsmeddelelse
- Tilstandsrapport (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Elinstallationsrapport (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Energimærke
- Kort over vejforsyning
- Jordforureningsattest
- Eftersynsrapport
- Forfalden gældsoversigt (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)

---

### Ordforklaring - ejendomsoplysninger

---

#### **BBR-meddelelsen**

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

#### **Energimærkning**

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent.

#### **Tilstandsrapport**

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningsagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

#### **Elinstallationsrapport**

En elinstallationsrapport er resultatet af en autoriseret elinstallatørvirksomheds gennemgang af bygningens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

### Byggesag

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregisteret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

### Byggeskadeforsikring

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

### Olietanke

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

### Fredede bygninger

Der er ca. 9.000 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som skønnes at have national interesse. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse til alle ændringer, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

### Byggeskadefonden (BvB)

Her kan du se BvB's eftersynsrapporter. BvB forsikrer bygningsdele, der ombygges med offentligt byfornyelsestilskud. Når ombygningen er afsluttet gennemfører BvB et eftersyn og udarbejder en eftersynsrapport og en sammenfatning med anvisninger til, hvordan ejeren skal håndtere de eventuelle svigt og byggeskader, der konstateres ved eftersynet.

### Ejendomsskat (grundskyld)

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdi ansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehuse og landbrug samt forskellige dækningsbidrag.

### Statstilskud efter stormfald

Staten kan efter ansøgning yde tilskud til oprydning eller gentilplantning af private fredskove, der er vællet som følge af storme. Tilskuddet gives kun til skovejere, som har tegnet en basisforsikring mod stormfald.

### Ejendomsskattebillet

En ejendomsskattebillet indeholder oplysninger om opkrævning af den ejendomsskat (grundskyld mv.), som ejeren er forpligtet til at betale til kommunen. Ejendomsskattebilletten kan også indeholde andre afgifter, der opkræves af kommunen. Det er dog forskelligt fra kommune til kommune, hvilke afgifter der opkræves via ejendomsskattebilletten.

### Ejendoms- og grundværdi

Ejendomsvurderingen er et skøn, hvor SKAT fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatter (ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat). Vurdering er hidtil sket hvert andet år, men ejendomsvurderingssystemet er under omlægning. Indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, bruger SKAT 2011-vurderingen nedsat med 2½ procent for private ejendomme. For erhvervsjendomme bruges vurderingen fra 2014.

### Vurderingsmeddelelse

Ejendomsvurderingen, som fremgår af vurderingsmeddelelsen, er et skøn, hvor SKAT fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Hidtil er vurderingsmeddelelserne sendt ud hvert andet år, men indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, sender SKAT ikke automatisk en ny vurderingsmeddelelse. Derfor KAN vurderingsmeddelelsen for private ejendomme være fra 2011 og for erhvervsjendomme fra 2012. Se seneste vurdering under "Ejendoms- og grundværdi".

### Forfalden gæld til kommunen

Forfalden gæld til kommunen er fortrinsberettiget gæld, hvor det er kommunen, der er kreditor. Der oplyses typisk om følgende former for gæld: Ejendomsskat, skorstensfejning, rottebekæmpelse, vejvedligeholdelse og lignende. At et gældskrav er fortrinsberettiget betyder, at kravet hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og forud for al anden pantegæld. Fortrinsretten fremgår af Tinglysningslovens § 4 og en række sektorlove.





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

### Huslejenævnsager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

### Arbejderbolig

Arbejderboliger er ejendomme, hvor der er ydet statslån til køb af parcellen og opførelse af beboelsen. Lånet forfalder til ubetinget indfrielse ved ejerskifte, dog kan en efterlevende ægtefælle ansøge om gældsovertagelse. Der er bopælspligt for ejeren på ejendommen.

### Jordrente

Ejere af ejendomme, der påhviler jordrenteforpligtelse, skal betale en halvårlig afgift på 2% af ejendommens kontante grundværdi til staten. Jordrenteforpligtelsen kan overtages af en køber af ejendommen. Jordrenteforpligtelsen kan endvidere afløses ved indbetaling af en afløsningssum.

### Zonestatus

Zonestatus kan være landzone, byzone eller sommerhusområde. Afhængig af zonestatus kan der være forskellige bestemmelser for anvendelse af ejendommen. I landzone skal der fx søges om landzonetilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

### Lokalplaner

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohearing – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

### Kommuneplaner

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

### Varmeforsyning

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

### Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn kommuner.

### Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

### Aktuel vandforsyning

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkøbt, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

### Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg på ejendommen

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter.

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

### Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

### Kortlagt jordforurening

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenede jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

### Lettere jordforurening

Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenede. Det kaldes områdeklassificering. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Eventuel konkret viden om ejendommen vedr. lettere forurening vil fremgå under "Anden viden". Hvis ejendommen er omfattet af lettere forurening, kan der være anmeldeligt ved større jordflytning.

### Påbud iht. Jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenede jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

### Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

### Majoratsskov

Ifølge skovloven skal majoratsskov bevares under samme ejer. Naturstyrelsen kan give tilladelse til at ophæve majoratsskovnoteringen på hele eller dele af skoven.

### Beskyttet natur

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

### Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

### Naturperler

Naturperler er særligt værdifulde og svært tilgængelige græs- og naturarealer, der er beliggende indenfor særligt følsomme landbrugsområder (SFL). Hvis der er naturperler på ejendommen, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

### Skovbyggelinjer

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

### Sø- og åbeskyttelseslinjer

Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sdr.Stationsvej 30  
4200 Slagelse

---

Rapport købt 3/7 2017  
Rapport færdig 3/7 2017

---

### **Kirkebyggelinjer**

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

### **Klitfredningslinje**

Klitfredningslinjen er en 300 meter beskyttelseszone langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

### **Strandbeskyttelseslinje**

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

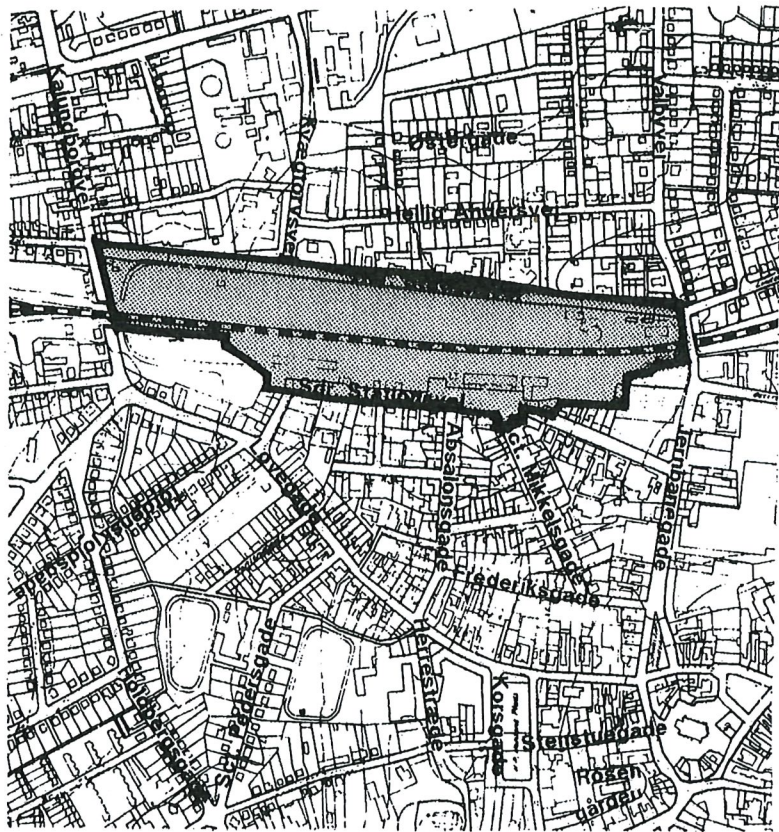
### **Beskyttede sten- og jorddiger**

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.





# SLAGELSE KOMMUNE



# LOKALPLAN NR 161

## SLAGELSE BANEBY

# HVAD ER EN LOKALPLAN

## Tilvejebringelse

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

## Offentliggørelse.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal vare 8 uger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til amtsrådet, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægningen.

Byrådet kan vedtage planen endeligt, hvis der ikke er kommet indsigelser, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

## Indhold.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan.

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

## Retsvirkninger.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen, efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lokalplaner.



# LOKALPLAN NR. 161

## SLAGELSE BANEBY





# LOKALPLAN NR. 161 SLAGELSE KOMMUNE

## INDHOLD

REDEGØRELSE

INDLEDNING

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LOKALPLANENS INDHOLD

LOKALPLANENS RETSVIRKNING

LOKALPLAN 161, SLAGELSE BANEBY

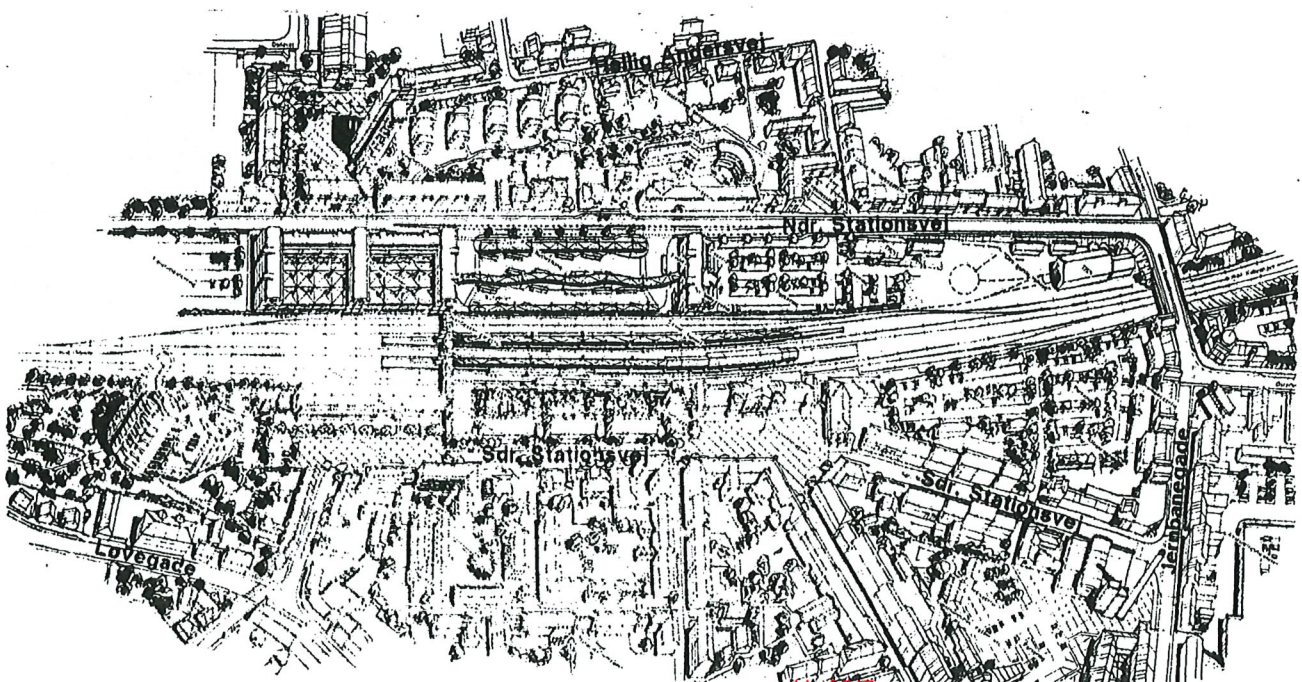
LOKALPLANENS BESTEMMELSER

KORTBILAG A- OMRÅDE OG ANVENDELSESPLAN

KORTBILAG B- ILLUSTRATIONSPLAN

(Kortbilag A er en del af kommuneplantillægget.)

Kortbilag B samt de øvrige illustrationer er ideskitser, som ikke er bindende.)



# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Denne lokalplan danner grundlag for igangsættelsen af 1. etape af Slagelse Baneby.

Målet med Slagelse Baneby er at skabe en vel-fungerende og smuk trafikterminal i samspil med byggeri af boliger samt butiks- og kontor-arealer.

Banebyen skal medvirke til at styrke Slagelses position som handels- og serviceby for hele Vestsjælland ved at binde det gamle bycenter sammen med stationsområdet. Samtidig udnyttes de nye muligheder, der opstår ved åbning af den faste jernbaneforbindelse over Storebælt, til at styrke Slagelses placering med kun 40 minutter til Odense og 50 minutter til København.

Banebyen skal etableres ved en velplanlagt udnyttelse af DSB's gamle banearealer og andre ubenyttede arealer i området ved stationen. Stationsområdet bliver gjort smukkere og vil give hele bybilledet et løft, i stedet for som nu at henligge som en grim skillelinie gennem byen.

Banebyen kan realiseres, fordi der er indgået en aftale imellem Slagelse kommune og DSB om en koordineret indsats i området. På de arealer, som skal udnyttes af private investorer, er igangsat et samarbejde om realisering af projekterne.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

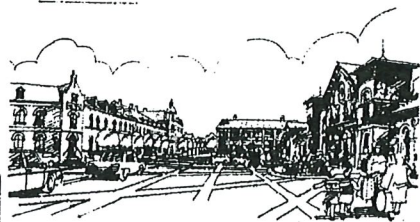
Kommuneplanen

Lokalplanen er i kommuneplanen omfattet af rammebestemmelserne for område 5 D 11, Slagelse station m.v.

Tillæg til kommuneplanen



**SLAGELSE  
KOMMUNE**



KOMMUNEPLAN  
TILLÆG

**NR. 11**

SLAGELSE BANEBY

**FORSLAG**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Det er derfor nødvendigt som grundlag for lokalplanlægning at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 11 omfatter hele Slagelse banebyområdet.

Kommuneplantillægget vil blive udsendt samtidig med denne lokalplan, men være fremlagt i 16 uger.

Vej- og stiplanlægning

Ndr. Stationsvej er i kommuneplanen udlagt som primærvej.

Sdr. Stationsvej er i kommuneplanen udlagt som sekundærvej.

Skoledistrikt

Området skolebetjenes for tiden af Nymarksskolen.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er i Slagelse varmeplan udlagt til fjernvarmeområde.

Spildevandsplanlægning

Kloaksystemet i hele banebyområdet er gammelt og skal derfor renoveres indenfor de nærmeste år.

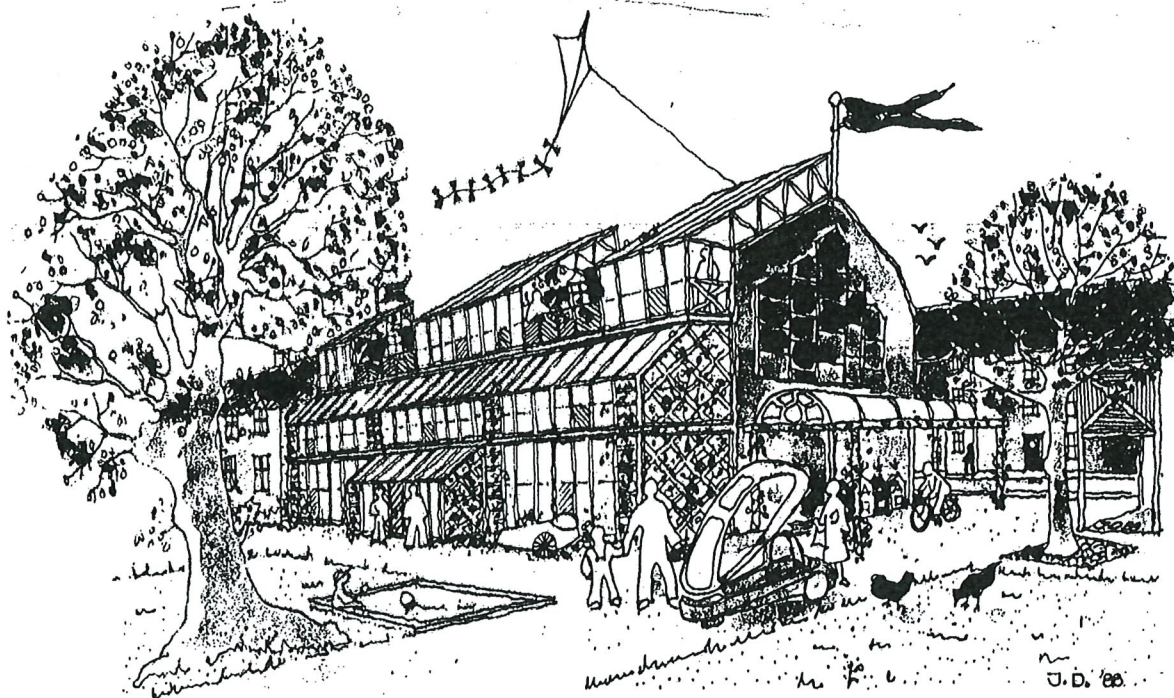
Skidenrenden passerer under jernbanen i den vestlige del af lokalplanområdet ved langtidsparkeringspladsen i en dybde på 8-9 m.



Centralt på tværs under jernbanen gennem område 8 og 3 passerer en spildevandsledning, som skal respekteres i forbindelse med ændret anvendelse i ovennævnte områder.

### Grøn by

Godsbanebygningen er omfattet af intentionerne omkring Grøn by. Grøn by er et forsøgsprojekt, hvor forskellige byøkologiske foranstaltninger afprøves.



### Forureningsforhold

DSB og Slagelse kommunes tekniske forvaltning har gennemgået området med henblik på registrering af potentielt forurenende lokaliteter. I områder med uændret fremtidig anvendelse, og såvel befæstede som ubefæstede fremtidigt ubebyggede arealer, foretages ikke yderligere undersøgelser. Arealer til fremtidig bebyggelse skal undersøges inden bebyggelse påbegyndes.

Dette skal ske inden 1 år og det sikres ved en skriftlig aftale mellem DSB og Vestsjællands amtskommune. Såfremt 1 års fristen ikke overholdes tinglyses deklARATION med amtsrådet som påtaleberettiget.

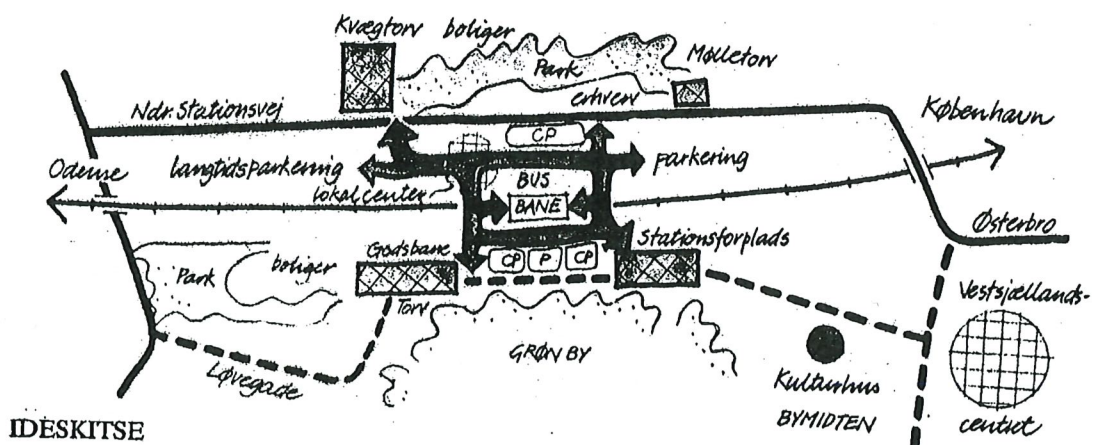
## LOKALPLANENS INDHOLD

### Vej- og stiforhold

Sdr. Stationsvej vil efter trafikterminalens flytning primært skulle anvendes som adgangsvvej til funktioner omkring stationen. Det er således ikke hensigten at denne vej, som i dag, skal anvendes til gennemkørende trafik.

På tværs af vejen vil der blive opbygget 2 torve, som også skal fungere som hastighedsdæmpende foranstaltninger. Det ene torv anlægges foran stationsbygningen og vil kunne anvendes til taxa holdeplads, afsætning af rejsende m.v. men ikke til parkering. Det andet torv anlægges foran den renoverede godsbanebygning og samordnes med denne bygnings friareal.

Ndr. Stationsvej vil, som idag, skulle anvendes til gennemkørende trafik, men der vil komme en betydelig trafikstigning på vejen, dels fordi gennemkørende trafik overflyttes fra Sdr. Stationsvej, dels fordi der placeres rutebilstation og parkeringspladser samt trafikskabende nybyggeri langs vejen. I lokalplanen er det derfor bestemt, at Ndr. Stationsvej overalt skal udlægges i 15 m. bredde, således at der bliver mulighed for at anlægge fortove og cykelstier i begge sider.

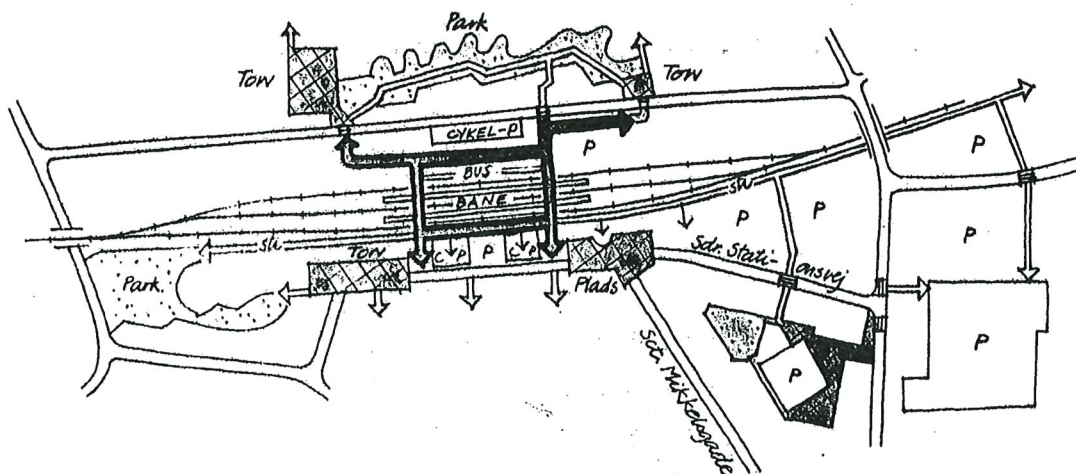




Langs sydsiden af banen vil der blive udlagt arealer til nye cykel- og gangstier. Fra øst skal en sti forløbe under Stormbroen frem til stationen, og fra vest skal en sti forløbe over broen ved Kalundborgvej, ligeledes frem til stationen. For så vidt angår det sidste forløb, er det dog en forudsætning at Slagelse-Næstved banen nedlægges, og at sporene optages.

Der vil på tværs af banen blive søgt etableret en ny gangbro med adgang til perronerne, dels til betjening af de rejsende, dels til betjening til den almindelige tværgående trafik mellem byområderne.

Den eksisterende tunnel bibeholdes og gøres kortere og hermed lysere.



#### FODGÆNGERE OG KOLLEKTIV TRAFIK

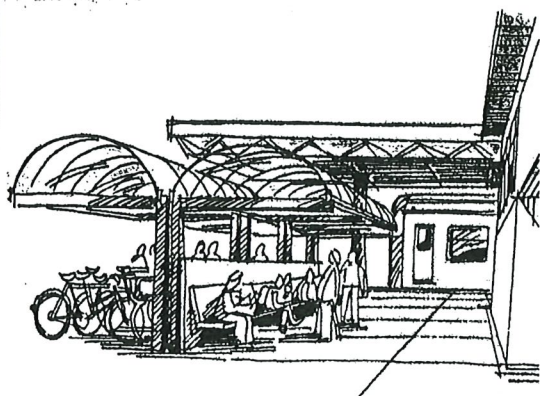
##### Parkerings- og op- holdsarealer

Der etableres større samlet langtidsparkeringspladser nord for banen, henholdsvis mod øst og mod vest. Den vestlige parkeringsplads skal også betjene det nye center. Det østlige parkeringsanlæg skal også betjene den nye bebyggelse øst for rutebilstationen.

Som erstatning for parkeringspladserne foran stationen anlægges nye parkeringspladser på arealerne øst for postkontoret. Disse parkeringspladser skal også betjene den nye bebyggelse ved Sdr. Stationsvej samt posthuset.



Der anlægges mindre parkeringsanlæg ved de nye og renoverede bygninger syd for banen.



Cykelparkering anlægges i tæt kontakt til stiadgangene til jernbaneperronerne både nord og syd for banen.

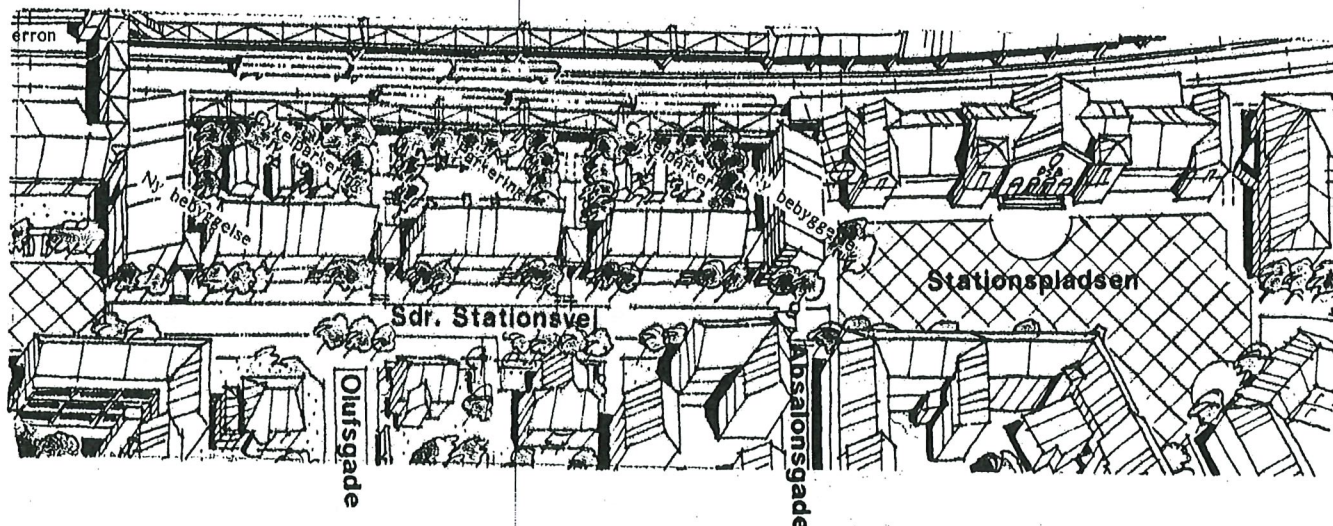
Den del af DSB's areal nord for banen mod Kalundborgvej, som ikke anvendes til parkeringsplads, udlægges til opholdsareal. Dette opholdsareal skal specielt betjene boligerne i centret. Arealet kan dog midlertidigt anvendes til jernbaneformål.

### Bebyggelsesforhold

Lokalplanen fastlægger en række bebyggelsesplaner, se kortbilag A.

### Område 8

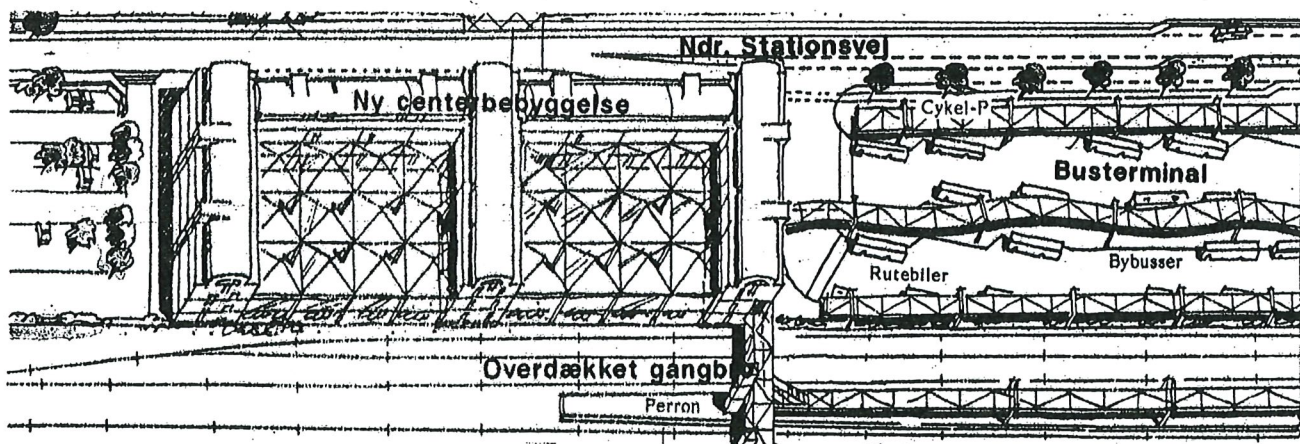
Den nye bebyggelse på arealet ved den gamle rutebilstation, område 8, skal udformes som en randbebyggelse, der skaber "vægge" mod de 2 torve, henholdsvis godsbanetorvet og stationspladsen. Bebyggelsen er tænkt traditionelt udformet med røde teglsten. Bebyggelsen skal være i max. 3 etager, og etagearealet vil være ca. 4.250 m<sup>2</sup>.





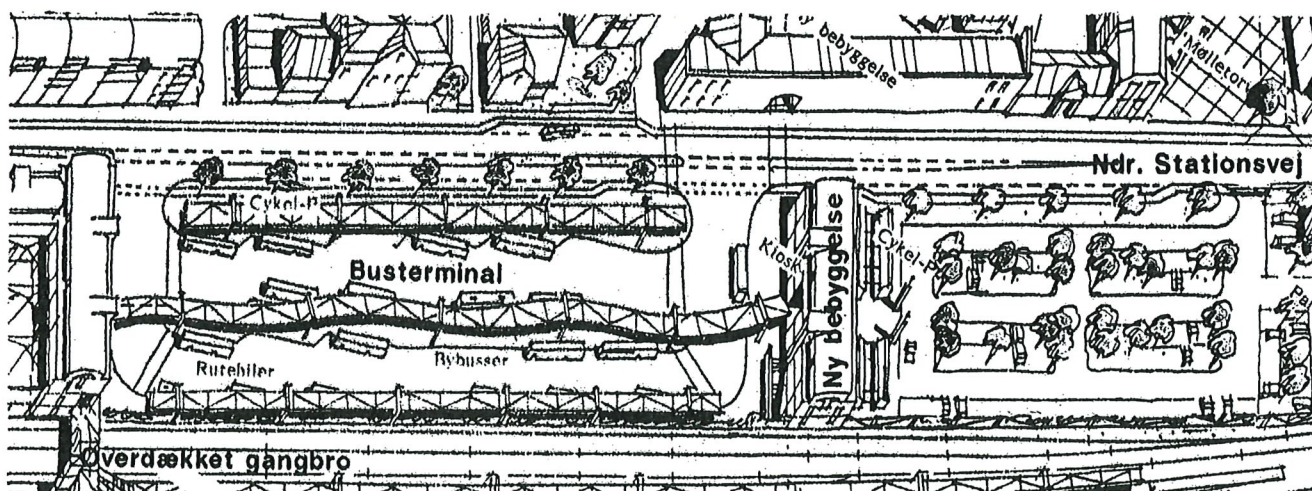
## Område 2

Den nye centerbebyggelse nord for banen, område 2, udføres som randbebyggelse mod langtidsparkeringspladsen, Ndr. Stationsvej samt mod den nye rutebilstation. Bebyggelsens arkitektoniske udtryk er her tænkt mere ultraditionel og er ikke fastlagt i lokalplanen. Bebyggelsen kan opføres i 3 etager i randbebyggelsen og midterbygningen samt 1 etage i den øvrige del. Det samlede etageareal vil være ca. 12.000 m<sup>2</sup>.



## Område 4

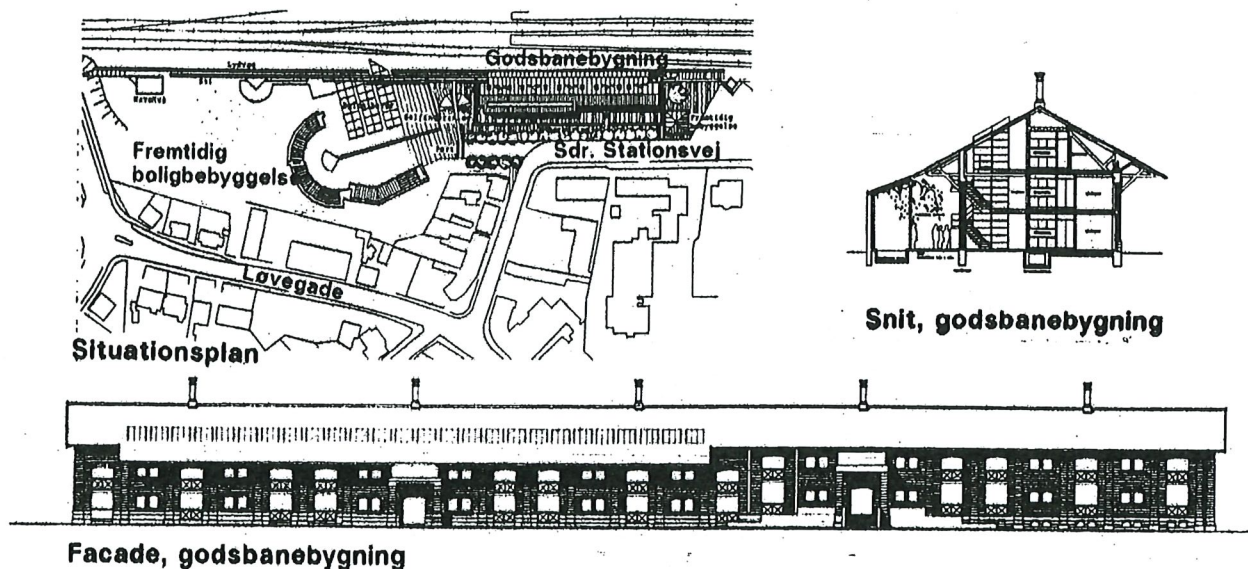
Den nye bebyggelse øst for rutebilstationen, område 4 kan tilsvarende opføres i mere ultraditionel arkitektur. Bebyggelsen kan opføres i 3 etage, med et etageareal på ca. 1.500 m<sup>2</sup>.





## Område 7

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelse om bevaring og renovering af den gamle godsbanebygning, område 7, med henblik på indretning af boliger. Projektet blev præmieret i forbindelse med en arkitektkonkurrence afholdt af Boligministeriet med udgangspunkt i byfornyelse i fremtiden.



Facade, godsbanebygning

Der påregnes i dette projekt gennemført en række økologiske initiativer. Som dele af den arkitektoniske helhed indgår der en overdækket glasgade med en krebsedam. Gaden og krebsedammen indgår som friarealer i bebyggelsen. Der opføres en 4 m høj støjmur mellem den glasoverdækkede gade og jernbanen.

Der skal træffes en byfornyelsesbeslutning med henblik på realisering af projektet. Det samlede etageareal i denne bebyggelse er ca. 3.400 m<sup>2</sup>.

## Bevaring

Lokalplanen indeholder bestemmelse om bevaring af den gamle godsbanebygning og stationsbygningen. Alle disse bygninger er ud fra en arkitektonisk/kulturhistorisk betragtning bevaringsværdige.

## Grønne bestemmelser

Lokalplanen indeholder en række grønne bestemmelser. Der er således bestemmelser om træplantning langs Sdr. Stationsvej samt bestemmelser om udlæg af opholds/parkarealer på DSB's arealer mod Kalundborgvej. DSB's forstområde ønskes inddraget i forbindelse med fremtidig beplantning.



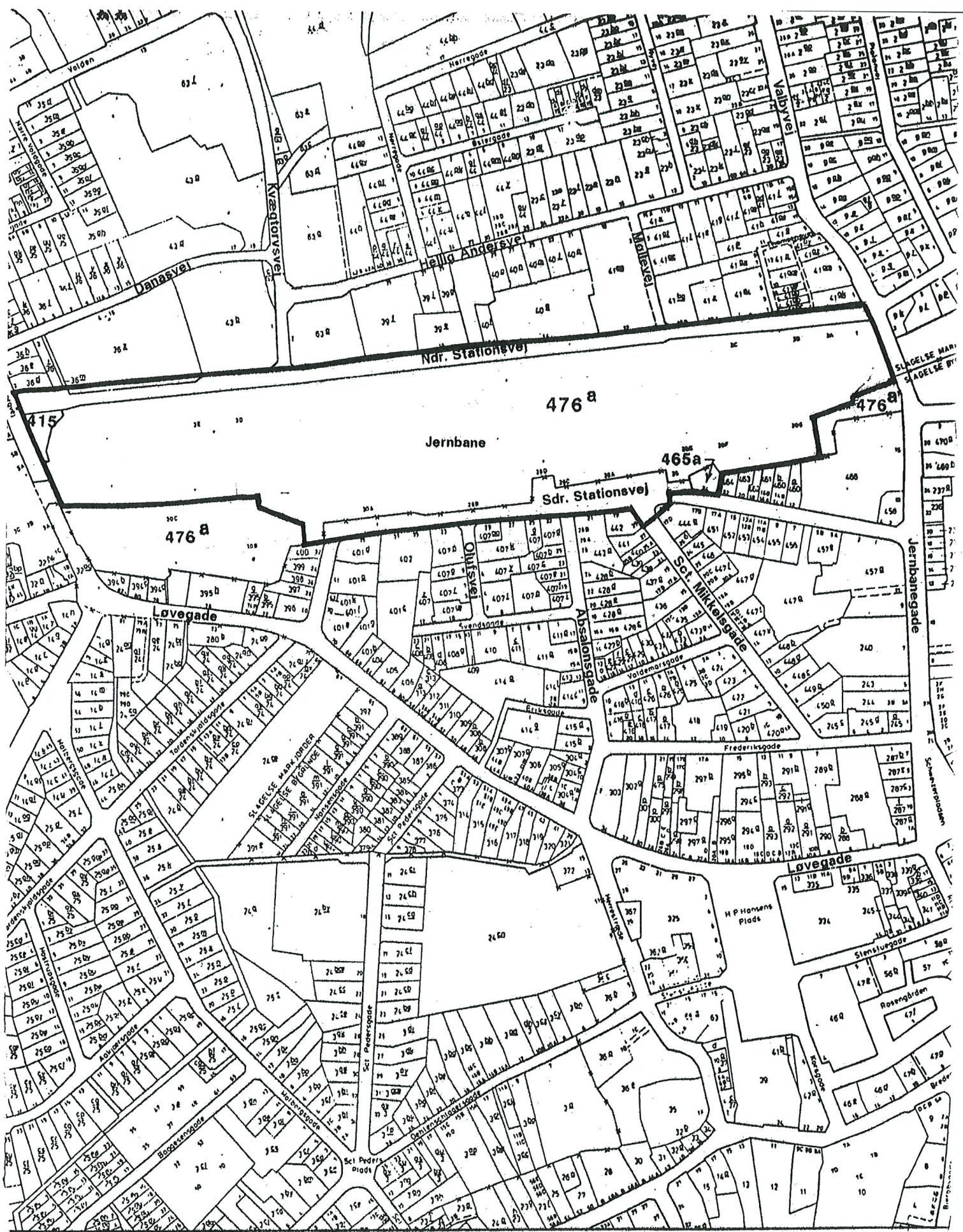
## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.





**MATRIKELKORT  
med områdeafgrænsning**



# LOKALPLAN NR. 161

## BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juni 1985 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte områder.

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er at fastlægge retningslinier for udvidelse af Slagelse bymidte med nye funktioner i stationsområdet, herunder:

at fastlægge den nye bebyggelsesplacering, udformning og anvendelse

at fastlægge trafiksystemets udformning og anvendelse

at fastlægge en ny rutebilstations placering,

at fastlægge parkerings- og opholdsarealernes placering.

### § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr. nr. af Slagelse markjorder:

Del af 36 z, del af 43 b, 415,  
og del af 476 a (jernbaneareal).

samt matr. nr. 465 a, Slagelse  
Bygrunde. 55 af 547



- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i områderne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11, som vist på kortbilag A.

Der kan foretages mindre korrektioner af områdernes afgrænsninger.

- 2.3 Området ligger i byzone.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område 1 må kun anvendes til parkerings- og opholdsareal. Den vestlige del af området kan midlertidigt anvendes til jernbaneformål.
- 3.2 Område 2 udlægges til centerformål. Området må kun anvendes til butikker, restaurationer, kontorer, liberale erhverv og boliger. Området kan midlertidigt anvendes til parkeringsareal.
- 3.3 Område 3 må kun anvendes til rutebilstation.
- 3.4 Område 4 udlægges til centerformål. Området må kun anvendes til butikker, restaurationer, kontorer og liberale erhverv samt til funktioner, som knytter sig til stationen og rutebilstationen.
- 3.5 Område 5 må kun anvendes til bilparkering og cykelparkering.
- 3.6 Område 6 må kun anvendes til DSB's driftsfunktioner. Området kan senere skifte anvendelse til andre former for offentlige formål.
- 3.7 Område 7 må kun anvendes til boligformål.

- 3.8 Område 8 udlægges til centerformål. Området må kun anvendes til restaurationer, kontorer, liberale erhverv og boliger. Der kan desuden tillades enkelte små butikker. En del af gården udlægges til offentlig cykelparkering. Området kan midlertidigt anvendes til parkeringsareal.
- 3.9 Område 9 må kun anvendes til offentlige formål (station, posthus og lignende), samt til centerformål (restaurations, kontorer og liberale erhverv).
- 3.10 Område 10 må kun anvendes til parkeringsareal.
- 3.11 Område 11 må kun anvendes til jernbaneformål.

#### § 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Områderne må udstykkes i overensstemmelse med områdeinddelingen.
- 4.2 I område 9 må der foretages en opdeling mellem stationen og posthuset.
- 4.3 Områderne må videreudstykes med henblik på en hensigtsmæssig etapeopdeling.
- 4.4 DSB-arealer langs banen, der sælges eller inddrages til andre formål end jernbanedrift, vil blive pålagt DSB, F1-servitut udgave b ang. eldrift.

## § 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Sdr. Stationsvej klassificeres som sekundær trafikvej. Vejen skal være adgangsvvej til området omkring stationen. På Sdr. Stationsvej anlægges der torve foran stationsbygningen - område 9, samt foran det gamle pakhus - område 7, som vist på kortbilaget.

Langs den nye bebyggelse i område 8 udlægges i vejen i 15 m bredde, således at den kan anlægges med 7,0 m kørebane samt 4 m cykelbane og fortov i begge sider. Der plantes træer i begge vejsider.

- 5.2 Ndr. Stationsvej klassificeres som primær trafikvej. Vejen skal betjene både øst-vest trafik i Slagelse byområde og adgangstrafik til rutebilstationen og langtidsparkeringen. Vejen udlægges i 15 m bredde, således at den kan anlægges med 7,0 m kørebane samt 2,0 m cykelsti og 2,0 m fortov i begge sider.

Der udlægges areal til udvidelse af Ndr. Stationsvej over følgende matr. nr. af Slagelse markjorder:  
36 z, 43 h og 476 (jernbaneareal).

Ud for kreaturslagteriet, matr. nr. 36<sup>z</sup>, kan vejen forskydes mod syd ind på område 1 for at give plads til den interne trafik på slagteriets grund.

Der kan etableres sideanlæg med henblik på af- og pålæsning mod den nye bebyggelse i område 2, samt mod rutebilstationen i område 3.



5.3. Område 1 udlægges til offentlig parkeringsplads og opholdsareal. Området vejbetjenes af en indkørsel fra Ndr. Stationsvej. Parkeringsområdet skal dels tjene som langtidsparkeringsplads for de rejsende, dels indgå som parkeringsplads for funktionerne i område 2. Opholdsarealets størrelse skal stå i forhold til anvendelse i område 2. Opholdsarealet kan midlertidigt anvendes til jernbaneformål. Disponeringen af arealet skal godkendes af Slagelse kommune.

5.4. Område 5 udlægges til offentlig parkeringsplads og cykelparkering. Området vejbetjenes af en indkørsel fra Ndr. Stationsvej, som også vejbetjener område 6. Parkeringsområdet skal, dels tjene som langtidsparkeringsplads for de rejsende, dels anvendes som parkeringsplads for funktionerne i område 4. I området kan der desuden indrettes holdeplads for turistbusser. Disponering af arealet skal godkendes af Slagelse kommune.

5.5 Område 10 udlægges til offentlig parkeringsplads, bl.a. for funktionerne i område 8 og 9. Området vejbetjenes fra Sdr. Stationsvej af de nye adgangsveje. Dels umiddelbart over for indkørslen til Træskogården, dels ved vestgavlen af Sdr. Stationsvej 22. I områdets nordlige afgrænsning mod jernbanen udlægges areal til en cykel- og gangsti, som forløber under Stormbroen frem til Stationsbygningen. Disponering af arealet skal godkendes af Slagelse kommune.

- 5.6 Ved ny bebyggelse i lokalplanområdet skal der tilvejebringes parkeringsareal svarende til 40% af boligetagearealet og 60% af etagearealet til andre formål. Parkeringspladserne kan tilvejebringes ved medfinansiering af de offentlige parkeringspladser i områderne 1,5 og 10. Disponeringen af parkeringsarealerne skal godkendes af Slagelse kommune.
- 5.7 Der må på tværs af baneområdet etableres en overdækket gangbro med tilslutning til bebyggelserne i område 2, 7 og 8 samt med tilslutning til perronerne i område 11. Den eksisterende tunnel på tværs af baneområdet bibeholdes men afkortes.
- 5.8 Godsbanetorvet skal indgå som fartdæmpende foranstaltning på Sdr. Stationsvej. Torvet skal iøvrigt planlægges i sammenhæng med renoveringen af pakhuset.
- 5.9 Stationspladsen skal indgå som fartdæmpende foranstaltning på Sdr. Stationsvej. Pladsen skal iøvrigt planlægges i sammenhæng med Slagelse Station og Postkontor.
- 5.10 I område 8 skal der etableres cykelparkering for de rejsende med kontakt til Stationspladsen og Godsbanetorvet.
- 5.11 I område 11 skal der, ved evt. optagning af sporene på Slagelse-Næstved banen, sikres areal med henblik på etablering af en cykel og gangsti over Jernbanebroen ved Kalundborgvej.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Der fastlægges følgende bebyggelsesprocenter for lokalplanens enkelte områder:

Område 1 - 0%

Område 2 - 170%

Område 3 - 10%

Område 4 - 300%

Område 5 - 0%

Område 6 - 20% (eks. bebyggelse)

Område 7 - 50%

Område 8 - 75%

Område 9 - 70% (eks. bebyggelse)

Område 10 - 0%

Område 11 - 10%

I områderne 7, 8 og 9 indgår de offentlige vejarealer i beregningen af bebyggelsesprocenten.

6.2 I områderne 2, 4 og 8 skal ny bebyggelse opføres med udgangspunkt i lokalplanens kortbilag, på grundlag af en samlet bebyggelsesplan for de enkelte områder, som skal godkendes af Slagelse kommune.

6.3 I områderne 2 og 8 skal bebyggelsen opføres primært som randbebyggelse mod gade- og torvearealerne.

6.4. I område 6 må der ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger af hensyn til områdets funktion.

6.5 I område 7 må der nyopføres overdækket fællesareal mellem den gamle godsbanebygning og jernbanen.



- 6.6 I område 9 må opføres en randbebyggelse i 2½ etage mod Sdr. Stationsvej. Herudover må der ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger af hensyn til områdets funktion.
- 6.7 I områderne 1, 5 og 10 må der ikke opføres yderligere bebyggelse.
- 6.8 I områderne 3 og 11 må der opføres bebyggelse - overdækkede perroner, venturum og lignende til betjening af områdernes funktion.
- 6.9 I område 2 må randbebyggelsen (og midterbygningen) opføres i max. 3 etager. Den øvrige bebyggelse må kun opføres i 1 etage.
- 6.10 I områderne 4 og 8 må bebyggelsen opføres med max. 3 etager.
- 6.11 Slagelse stationsbygning og den gamle godsbanebygning er bevaringsværdige og må ikke nedrives.

## **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 7.1 Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnåes en god helhedsvirkning.
- 7.2 For bebyggelse i område 2 og 4 gælder følgende:

Udvendig bygnings sider skal overvejende fremstå i teglsten, der evt. kan

vandskures og males. Der kan dog til dele af bygningssiderne anvendes andre materialer.

- 7.3 For bebyggelse i område 8 gælder følgende:

Udvendige bygningssider skal overvejende fremstå i røde teglsten.

- 7.4 I forbindelse med renovering af gods-banebygningen skal der tages udvidede økologiske og energibesparende hensyn.

- 7.5 Al reklameskiltning og udvendig belysning skal godkendes af Slagelse kommune.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende udformes, således at området fremtræder harmonisk.

- 8.2 Ved ny bebyggelse i lokalplanområdet skal der tilvejebringes opholdsarealer, svarende til 40% af boligetagearealet og 20% af etagearealet til andre formål. Opholdsarealerne kan tilvejebringes ved medfinansiering af det offentlige opholdsareal i område 1. Disponering af opholdsarealerne skal godkendes af Slagelse kommune.

- 8.3 DSB må sætte særlige sikkerhedshegn op, på steder hvor der bliver offentlig trafik tæt på sporene.

## § 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Samtlige nye bygninger skal forsynes med fjernvarme i overensstemmelse med Slagelse kommunes varmeplan.
- 9.2 Før bebyggelse indenfor området kan tages i brug, skal det dokumenteres, at støjbelastningen fra veje og jernbaner ikke medfører et støjniveau på mere end 30 dB(A) i bebyggelsens beboelsesrum, og at vibrationsniveauet ikke overstiger 75 dB.
- 9.3. Før ny bebyggelse eller ændret anvendelse sættes i gang skal grunden undersøges for så vidt angår forureningsforhold. Der skal tinglyses en deklARATION med Vestsjællands Amtsråd som påtaleberettiget for så vidt angår dette forhold, såfremt undersøgelsen ikke er foretaget inden et år.



## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbig vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning

den 16. december 1991

Endelig vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning

den 11. maj 1992

På byrådets vegne

*Steen Bach Nielsen*  
**Steen Bach Nielsen**

Indført i dagbogen for civilretten i

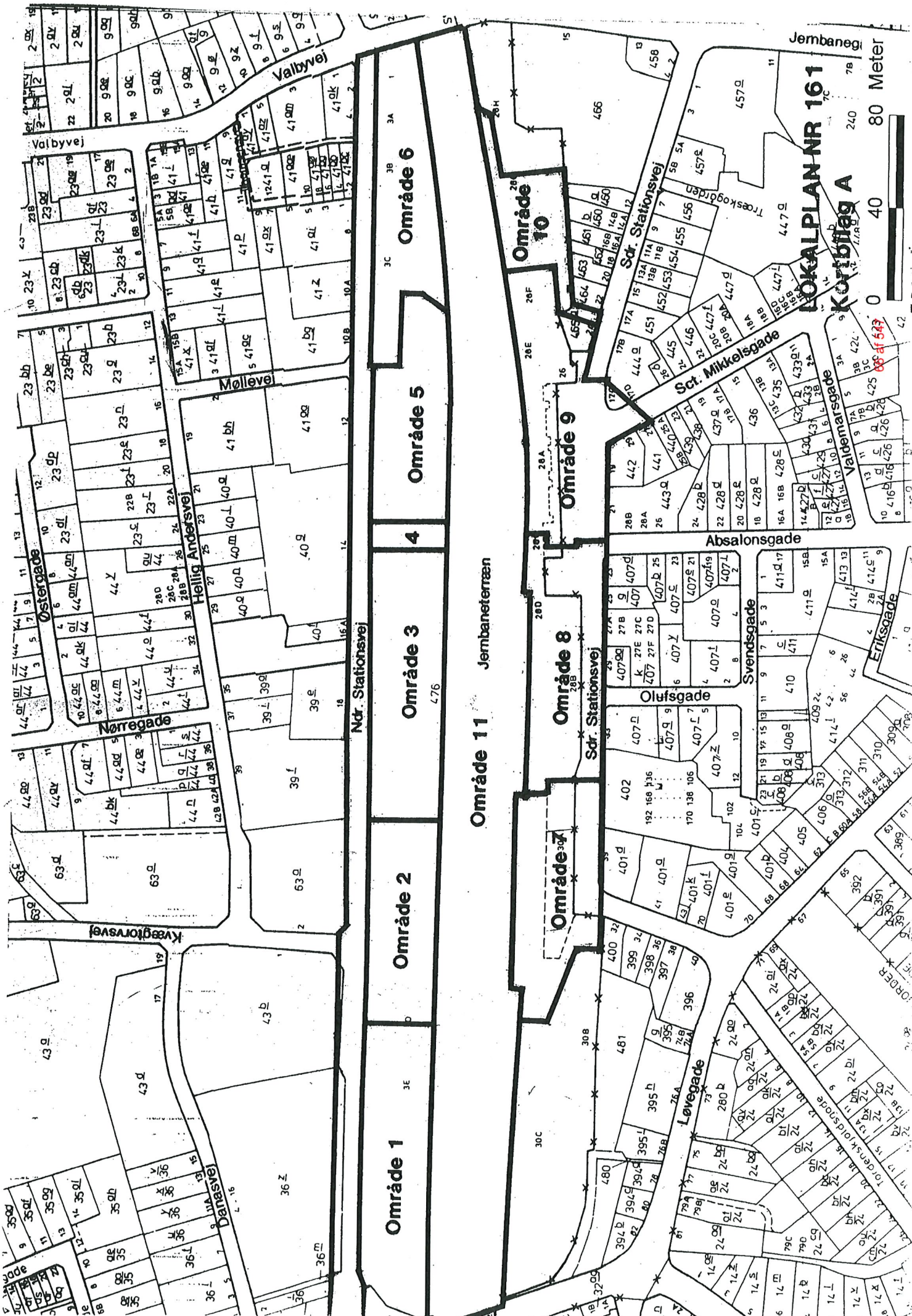
Slagelse, den

10-7-1992

På civilrettens vegne:

*B. Larsen*

e. b.  
**B. Larsen**  
p.s.s.



**LOKALPLAN NR 161**  
**KØTBIFLAG A**

Område 11 Jernbaneterræn

Område 1

Område 2

Område 3

4

Område 5

Område 6

Område 10

Område 9

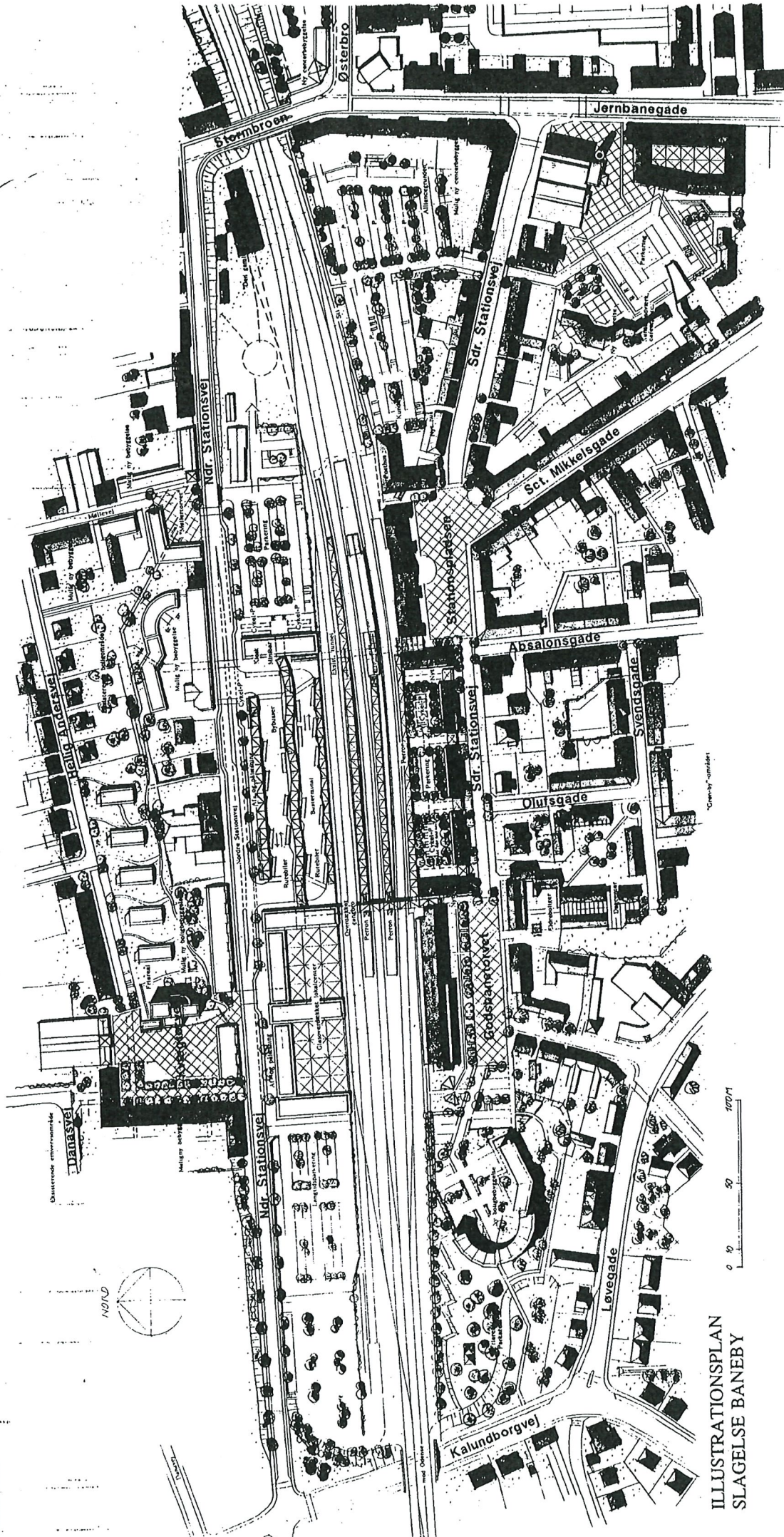
Område 8

Område 7

0 40 80 Meter



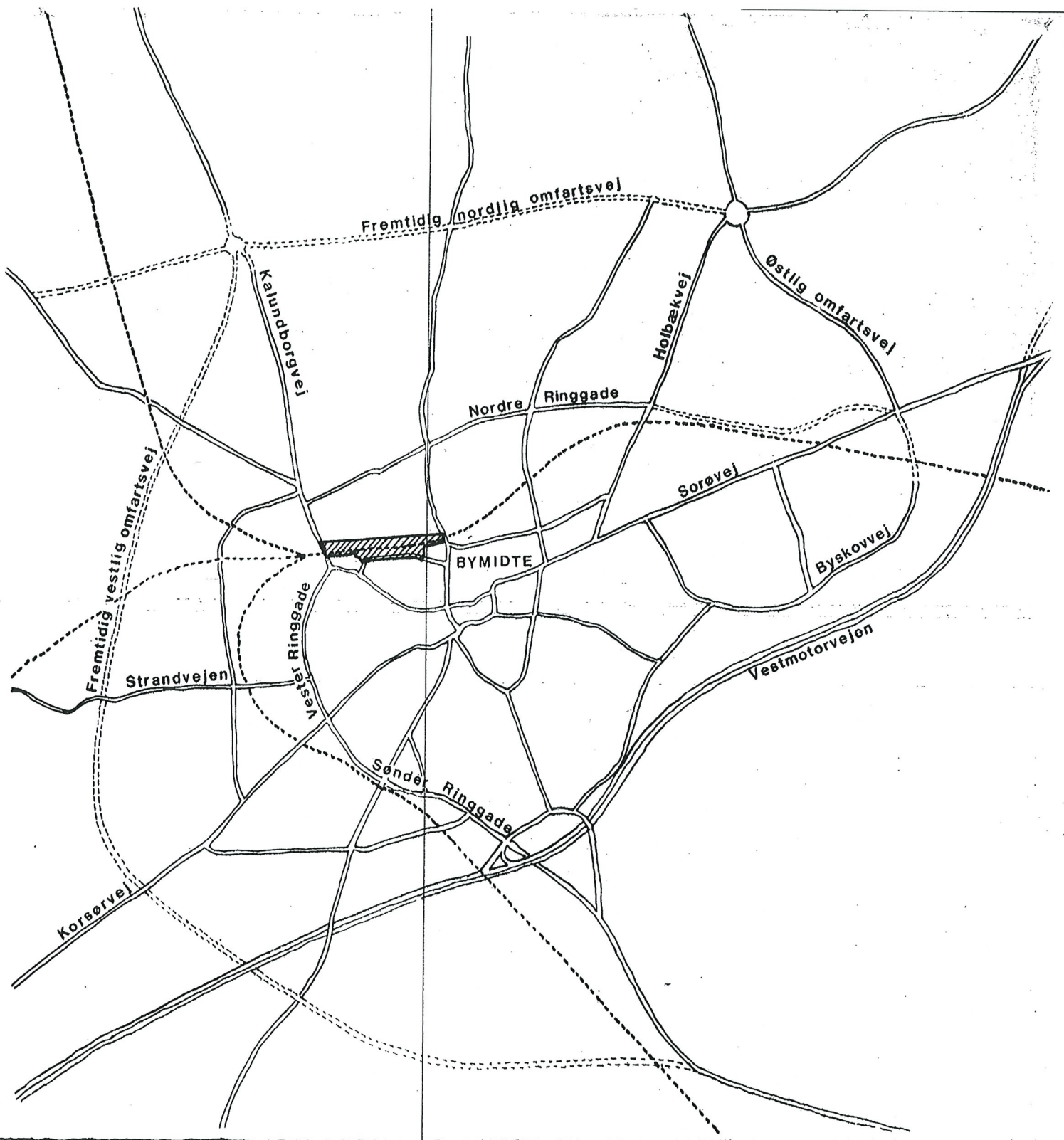
# SLAGELSE BANEBY 1994



ILLUSTRATIONSPLAN  
SLAGELSE BANEBY

LOKALPLAN NR. 161  
Kortbilag B  
ILLUSTRATIONSPLAN





# SLAGELSE BY





Bilag 5



# LOKALPLAN NR. 1172 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

CAMPUS VEST, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2017



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### HANDLER PLANEN OM

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

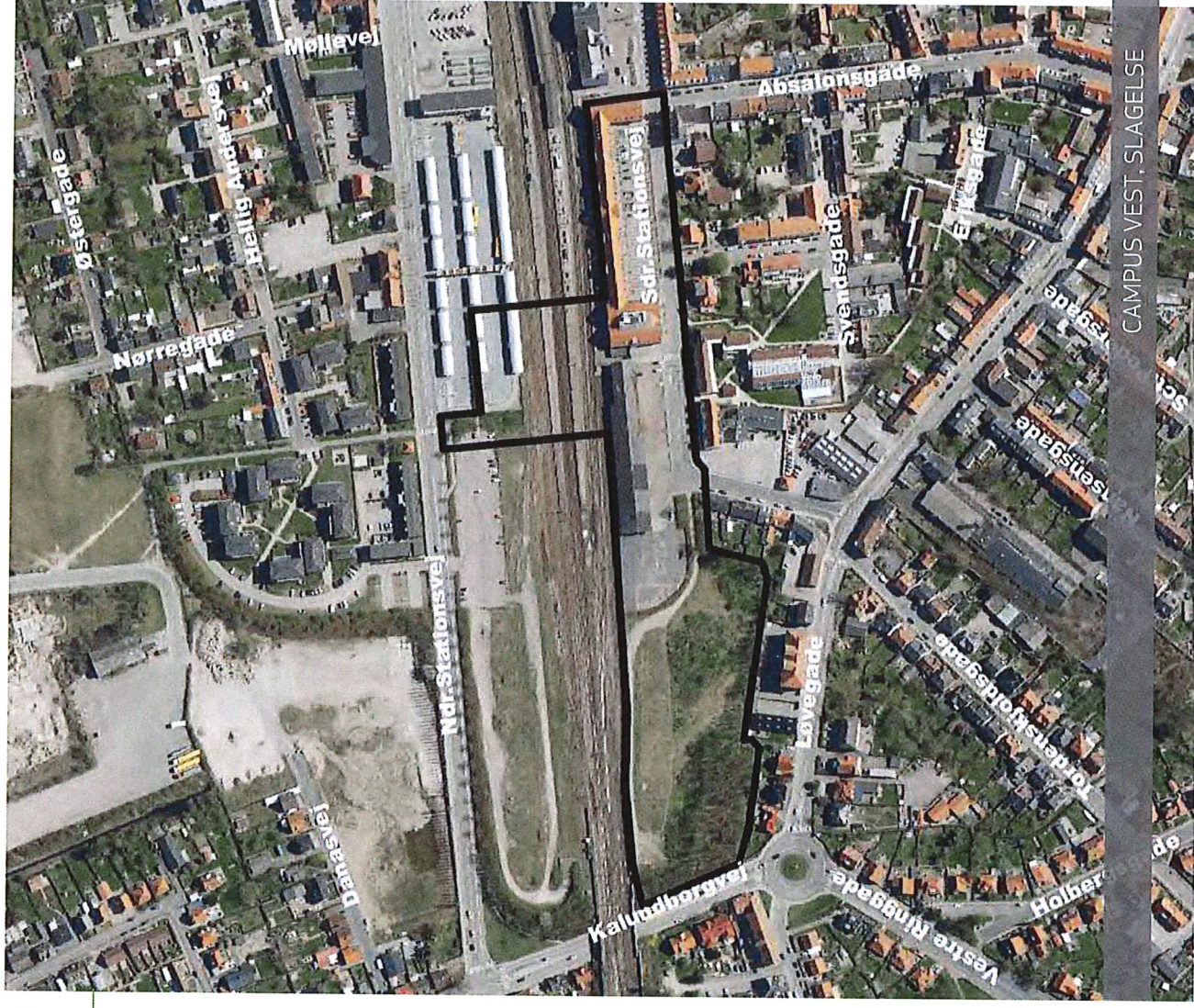
### OFFENTLIG HØRING

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

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

Materialiet skal sendes til:

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





## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
OFFENTLIG HØRING .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 UDSTYKNING .....	8
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	11
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	12
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	14
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	16
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING .....	18
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	20
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1172.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE .....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	40
BILAG 2: DELOMRÅDER.....	41
BILAG 3: AREALANVENDELSE.....	42
BILAG 4: BYGNINGSHØJDER.....	43
BILAG 5: KOMMUNEPLANTILLÆG 48 .....	44
BILAG 6: MILJØVURDERINGSSCREENING .....	53

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

### Lokalplanens bestemmelser

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

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

### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



Området i dag set fra det nordvestlige hjørne ved Kalundborgvej.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

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

### § 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

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

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Ejerlav: Slagelse Markjorder

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

#### Ejerlav: Slagelse Bygrunde

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

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

### 2.2 Delområder

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

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

### Ad 3

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

### 3.1 Anvendelse, delområde 1

Området må kun anvendes til følgende blandede byformål:

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



### 3.2 Anvendelse, delområde 2,

Området må kun anvendes til følgende offentlige formål:

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

### 3.3 Anvendelse, delområde 3,

Området må kun anvendes til følgende offentlige formål:

- Gangbro over jernbanen,
- Opholds- og friarealer i form af pladسدannelser/byrum,

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

### 3.4 Anvendelse, delområde 4

Delområdet må kun anvendes til følgende centerformål (bycenter):

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

Varelevering skal ske fra Sdr. Stationsvej.

### 3.5 Anvendelse af stueetager

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

#### Ad 3.5

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

**Ad 3.6**

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsansarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

**3.6 Butiksformål**

Det samlede areal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2500 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>.

---

**§ 4 UDSTYKNING**

4.1 Ingen bestemmelser.

---

**§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING****VEJE****5.1 Vejadgang**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Sdr. Stationsvej.

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

**Ad 5.2**

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

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

**5.2 Vejareal i delområde 1**

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

Vejarealet skal dimensioneres mindst som brandvej.



**Ad 5.3**

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

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

**Ad 5.4**

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

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

**Ad 5.5**

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

**Ad 5.6**

Der forudsættes dobbeltudnyttelse af bilparkeringspladser i området hen over døgnen. Ligeledes forudsættes det, at den centrale og stationsnære placering betyder, at mange brugere benytter offentlig transport, cykler eller går til og fra området. Ved opfø-

**5.3 Vejareal i delområde 2**

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

Vejarealet skal dimensioneres mindst som brandvej.

**STIER****5.4 Hovedsti**

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

Hovedstien skal gennemgående have en bredde af minimum 3 m.

**5.5 Øvrige stier**

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

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

**PARKERING****5.6 Bilparkering**

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

- Delområde 1: Ved opførelse af byggeri til idrætsformål må der ikke etableres parke-

relse af byggeri til idrætsformål i delområde 1 skal friarealerne indrettes med faciliteter til idræt og bevægelse.

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

ringspladser til biler ud over handicapparkeringspladser. Ved opførelse af byggeri til undervisning, institutionsformål, kontor/liberalt erhverv og lignende skal der anlægges 1 parkeringsplads pr 100 m<sup>2</sup> etageareal. Ved opførelse af byggeri til ungdomsboliger skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladser kan etableres på terræn og/eller i konstruktion.

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

## 5.7 Cykelparkering

I lokalplanområdet skal der etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal. Der skal fortrinsvist etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Etablering af cykelparkeringspladser skal løses indenfor egen matrikel.

## 5.8 Parkeringsarealer, udformning

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

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

## 5.9 Parkeringsarealer, tilgængelighed

Parkeringsarealer skal udformes, så de er tilgængelige for alle.

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



## § 6 TEKNISKE ANLÆG

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

#### Ad 6.2

*Tekniske anlæg og installationer omfatter ventilationsanlæg, teknikskabe, teknikhuse og -overdækninger, elevator- og trappe-tårne og lignende.*

### 6.2 Tekniske anlæg og installationer

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

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

### 6.4 Varmeplanlægning

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

### 6.5 Kloakering

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

#### Ad 6.6

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

### 6.6 Regnvands håndtering

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

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

### BEBYGGELSENS PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

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

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

#### 7.2 Bebyggelse, placering

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

#### 7.3 Bebyggelse, placering

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

#### Ad 7.3

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

#### Ad 7.4

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

#### 7.4 Bebyggelse i delområde 2, placering

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

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

#### 7.5 Småbygninger

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



## BEBYGGELSENS OMFANG

### Ad 7.6

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

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

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

### 7.6 Etageareal

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

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

### 7.7 Kælder

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

### Ad 7.8

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

### 7.8 Bygningshøjder

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

- Byggefelt A: Ved anvendelse til idrætsformål op til 10,5 m samt op til 15 m det på kortbilag 4 angivne felt. Ved anvendelse til øvrige formål jf. § 3.1 op til 10,5 m (maksimalt 3 etager).
- Byggefelt B: Op til 15 m samt op til 22 m (maksimalt 6 etager) i det på kortbilag 4 angivne felt.
- Byggefelt C: Op til 14 m (maksimalt 2 etager med udnyttelig tagetage).

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

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

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### FACADER

#### Ad 8.1 og 8.2

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

#### 8.1 Materialer

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

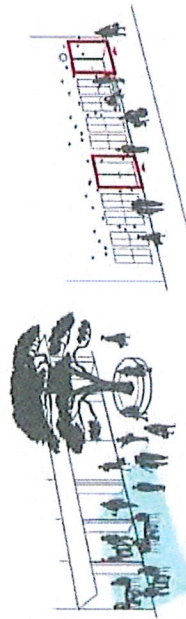
#### 8.2 Farver

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

#### Ad 8.3

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

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



#### 1. Åbne facader

#### 2. Mange indgange

#### 8.3 Facader i stueetager

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

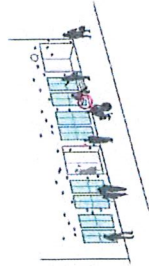
Arkitektonisk kan "aktive stueetager" skabes f.eks. ved inden for hver 10 m facade at anvende minimum 2 af følgende principper:

- Isætning af vinduer eller sektioner/facadepartier, der kan åbnes,
- Etablering af indgang,
- Isætning af transparente facader mod bagvedliggende rum med aktive funktioner, så som butiks- eller undervisningslokaler, caféer, auditorier, fællesrum, bibliotek, mødelokaler, offentlige servicefunktioner mv.,
- Vertikale materiale-/farveskift, indrykning, udkrøgning eller andre former for detaljering i facaden.

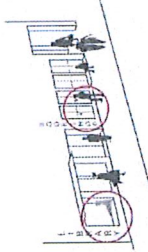
Facader i stueetager, der grænser op til byrum og til hovedstien for fodgængere og cyklister skal udformes med særligt fokus på at skabe sammenhæng mellem indendørs funktioner og arealerne udenfor.

Småbygninger jf. § 7.5 er undtaget fra bestemmelsen.

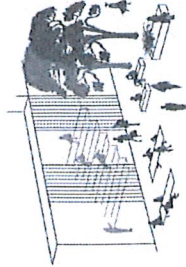




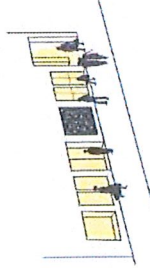
**3. Transparens, variation & detaljer**



**4. Aktiviteter ved bevægelsesruter**



**5. Synlig læring**



**6. Aktive stueetager om aftenen**

### 8.4 Tagform

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

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

#### Ad 8.5

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

### 8.5 Tagmaterialer

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

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

#### Ad 8.6

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

### 8.6 Solceller

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

**Ad 8.7**

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

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

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

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

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

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

**8.8 Skilte, udformning**

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

Facadeskilte skal udføres som løse bogstaver.

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

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

**§ 9 UBEBYGGEDE AREALER****Ad 9.1**

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner, og at det fysiske udtryk passer til den ønskede helhed.

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer, herunder fælles opholds-

**9.1 Ubebyggede arealer**

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



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

## 9.2 Opholdsarealer

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

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

## 9.3 Tilgængelighed

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

## 9.4 Byrumsinventar

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

## 9.5 Beplantning

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

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

## Ad 9.6

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

## 9.6 Terrænregulering

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

### 9.7 Oplag

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

### 9.8 Renovation

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

#### Ad 9.9

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

### 9.9 Regnvandshåndtering

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

## § 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

#### Ad 10.1

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

### 10.1 Fjernvarme

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

### 10.2 Kloakering

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

### 10.3 Støj og vibrationer

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



#### 10.4 Vejdang

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

#### Generel kommentar

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

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

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

#### 10.5 Regnvandshåndtering

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

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 11.1

##### Ophævelse af lokalplaner

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

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

## SERVITUTTER

### 11.2

#### Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

#### Ad 12.1

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

### 12.1

#### Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

#### Ad 12.2

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter bygge Lovgivningen. 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*

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### 12.2

#### Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved optørelse af ny bebyggelse eller nye anlæg



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

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

samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

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

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

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

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1172

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

# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

## HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

### Lokalplanforslaget

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

### Den endelige lokalplan

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

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

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

## LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

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



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

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

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

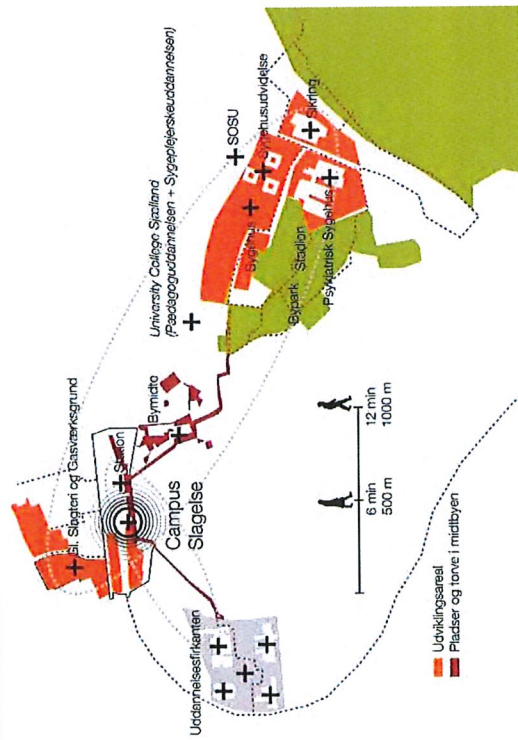


Illustration fra *”Visionsplan Campus Slagelse”* (2013), som viser sammenhængen mellem Campus Slagelse, uddannelsesfirkanten, bymidten og sygehusområdet.



EN BLANDET BYDEL

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

## Formål

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

## Indhold

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

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

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder med individuelle anvendelsesmuligheder:

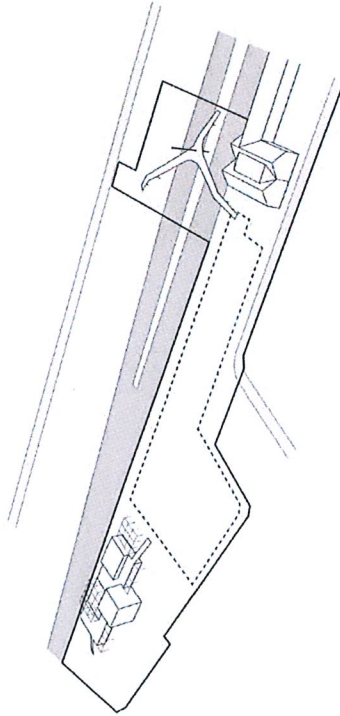
- Delområde 1: Offentlige formål (grønt område, idræts- og fritidsformål, uddannelses-, sundheds- og kulturelle institutioner, ungdomsboliger, kontor/liberalt erhverv, tilhørende faciliteter som café, bibliotek, mødelokaler mv).
- Delområde 2: Offentlige formål (undervisningsformål, forskning, tilhørende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

## Nybyggeri

I den vestligste del af lokalplanområdet planlægger Slagelse Kommune at opføre en ny idrætshal på ca. 2000 m<sup>2</sup>. Den nye hal skal være samlingspunkt for hele byen og danne ramme om både traditionelle og nye idrætsaktiviteter, ligesom der skal være plads til undervisning, foreningsmøder, musik, foredrag og uformelle opholdszoner. Forventningen er, at hallen i dagtimerne vil blive brugt af institutioner, mens borgere og lokale foreninger vil benytte hallen i eftermiddags- og aften timerne. I regi af Lokale- og Anlægsfondens tiltag "Nye tider – Nye



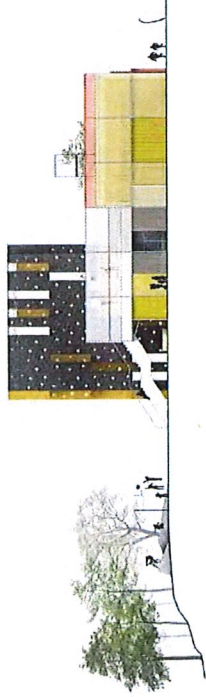
Det fremtidige campusområde ved Slagelse Station inddelles i to områder – vest og øst.



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



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



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

Som nabo til den nye idrætshal forventer University College Sjælland (UCSJ) at opføre en ny bygning til uddannelse, forskning mm. I første etape forventes opført ca. 9000 m<sup>2</sup>, som i en eventuel anden etape suppleres med ca. 3000 m<sup>2</sup>. Det planlægges, at et konkret projekt skal udvikles i løbet af 2017, og det er ønsket, at den nye bygning skal stå klar til indflytning i 2020.

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

#### Bebyggelsens omfang og udseende

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

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

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



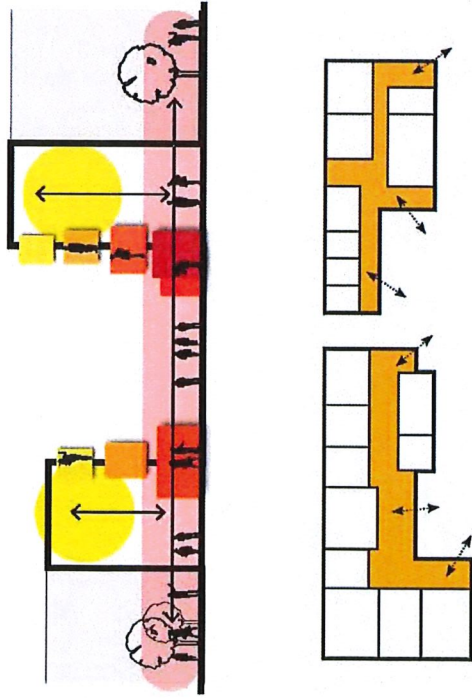
*Visualisering af Dissing+Weitlings projekt for den nye gangbro. Broen er skitseret i en udformning, der kan gøre den til et nyt vartegn for Slagelse – blandt andet med en 25 m høj lysmast.*



## Byrum

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

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



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

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

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

## Trafik og parkering

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

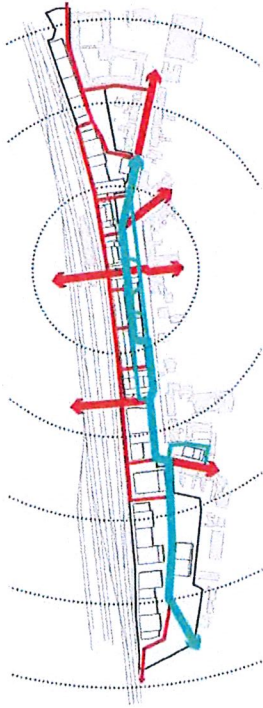


Illustration af Campusstrøget fra "Byrumsanalyse og masterplan - Campus Slagelse" (2014). I masterplanen beskrives Campusstrøget blandt andet som den primære bevægelse rute, der binder campus sammen.

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

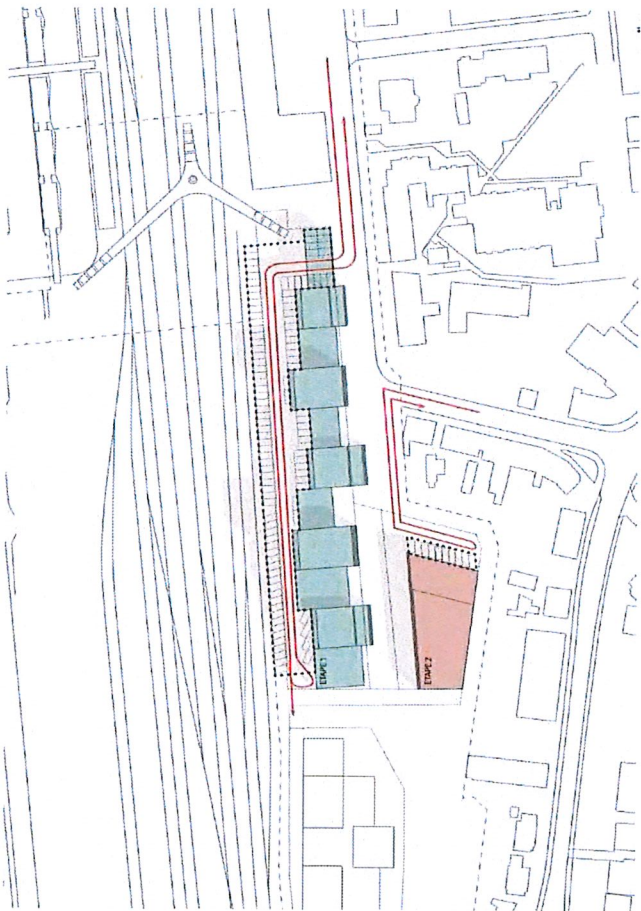
Lokalplanen anviser overordnet, hvor og i hvilket omfang, der skal etableres parkeringspladser for cykler og biler. I delområde 2 skal placering af vejareal, parkeringsarealer og tilkørsel hertil fastlægges i planlægningen af det konkrete byggeprojekt. Nedenfor på side 28-29 vises forskellige principper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

#### Klimatilpasning

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



*Principper for placering af vejareal og parkering i delområdet 2*



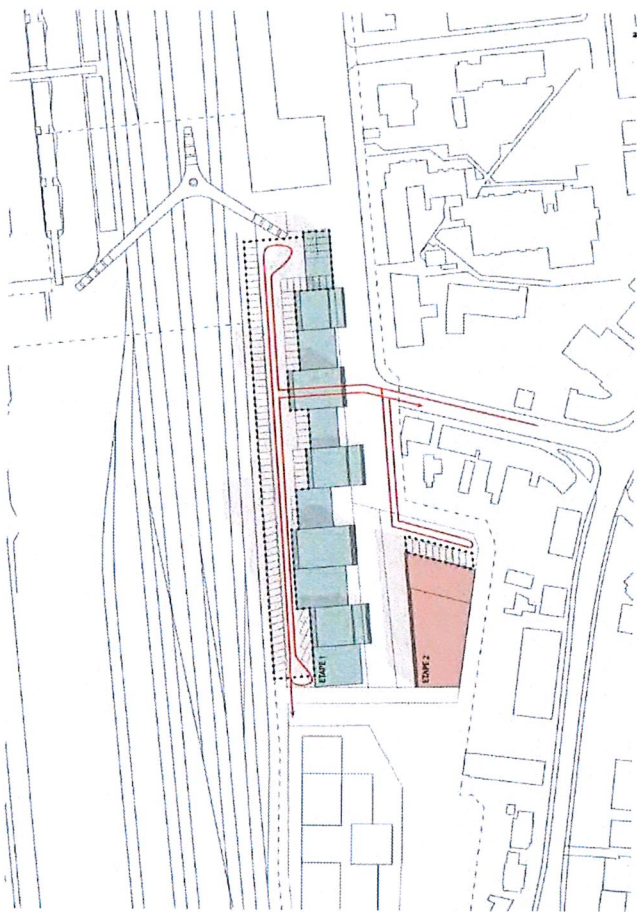
**Princip 1**

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

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3000 m<sup>2</sup>, maksimal højde 13,2 m.

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

Tilkørsel med to kørespor (rød streg).



**Princip 2**

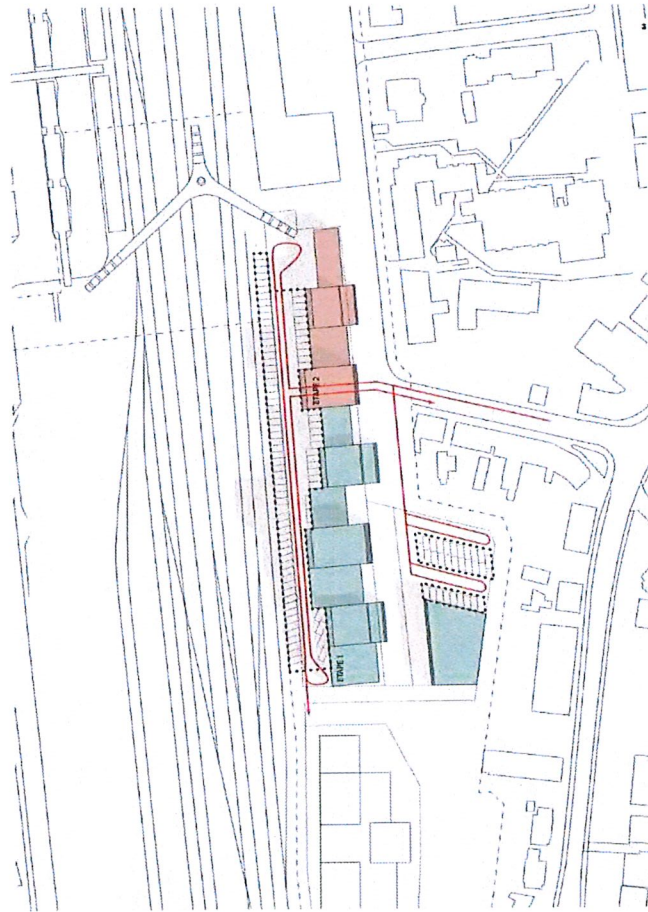
Bebyggelse i etape 1 (blå): ca. 9500 m<sup>2</sup>, maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3000 m<sup>2</sup>, maksimal højde 13,2 m.

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

Tilkørsel med to kørespor (rød streg).

*Prinsipper for placering af vejareal og parkering i delområdet 2*



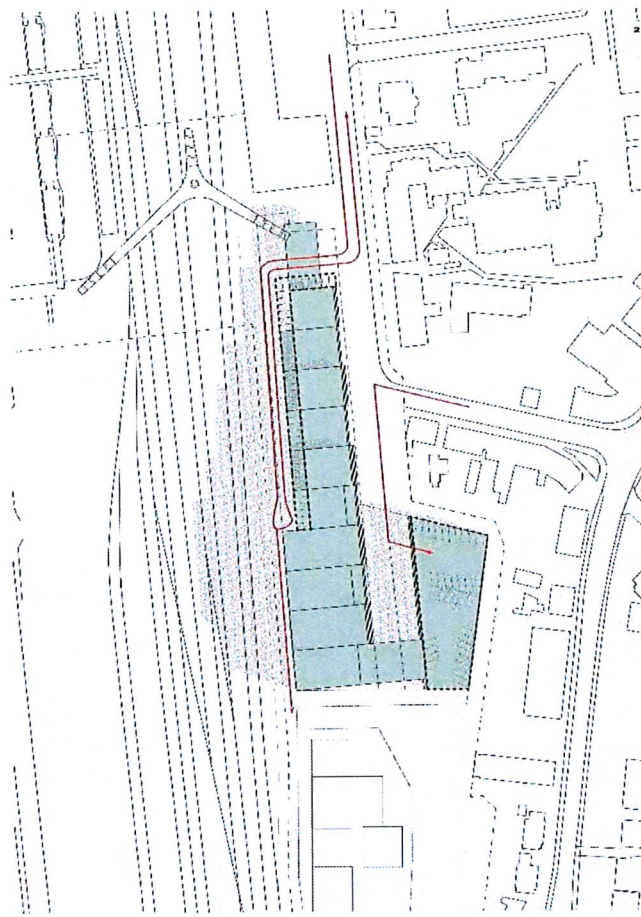
**Princip 3**

Bebyggelse i etape 1 (blå): ca. 9000 m<sup>2</sup>, maksimal højde 22 m.

Bebyggelse i etape 2 (rød): ca. 3500 m<sup>2</sup>, maksimal højde 13,2 m.

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

Tilkørsel med to kørespor (rød streg).



**Princip 4**

Bebyggelse ved maksimal udnyttelse (bebyggelsesprocent 200): ca. 18000 m<sup>2</sup>, maksimal højde 22 m.

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

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



## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2013

#### Hovedstruktur og retningslinjer

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

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

#### Kommuneplanens rammedel

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

##### Rammeområde 1.1BE1

Plannummer: 1.1BE1

Rammenavn: Godsbanetorvet

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet byområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

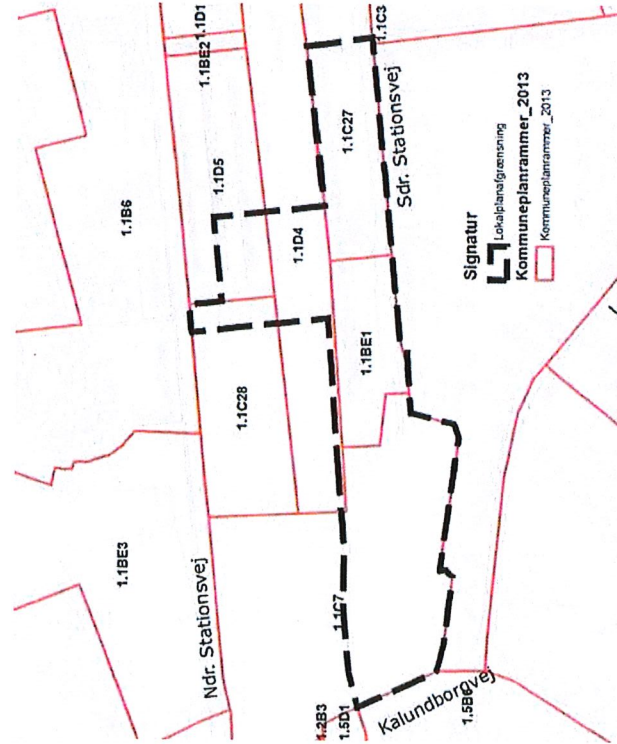
Maks. etageantal og højde: 2½ etage

##### Rammeområde 1.1C7

Plannummer: 1.1C7

Rammenavn: Ndr. Stationsvej/ Kalundborgvej

Anvendelse generelt: Centerområde



Rammeområder i Kommuneplan 2013.

Anvendelse specifik: Bycenter  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 100 for området som helhed  
Maks. etageantal og højde: 20 etager  
Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

Rammeområde 1.1C27

Plannummer: 1.1C27  
Rammenavn: Stationspladsen  
Anvendelse generelt: Centerområde  
Anvendelse specifik: Bycenter  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 130 for området som helhed  
Maks. etageantal og højde: 3 etager  
Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

Rammeområde 1.1C28

Plannummer: 1.1C28  
Rammenavn: Stationscentret  
Anvendelse generelt: Centerområde  
Anvendelse specifik: Bycenter  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 170 for området som helhed  
Maks. etageantal og højde: 3 etager  
Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

Rammeområde 1.1D4

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



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

#### Rammeområde 1.1D5

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

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

#### **Kommuneplantillæg nr. 48**

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

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

Kommuneplantillægget er at finde på side 44.

### Lokalplan/byplanvedtægt

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

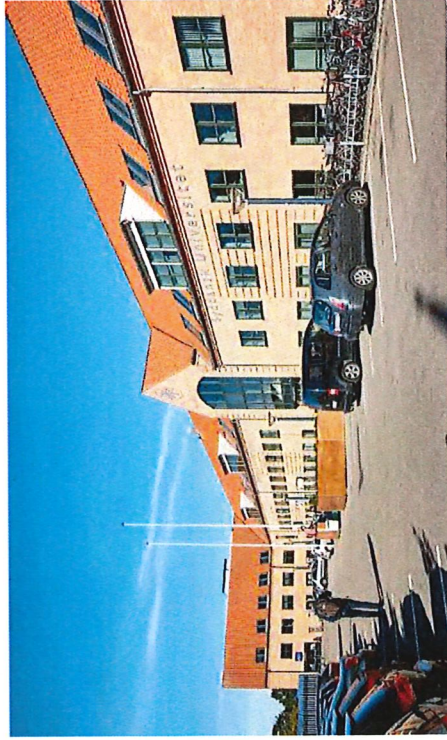
- Lokalplan 160, Bymidstens udseende, tinglyst 19. maj 1994, for den del der er omfattet af denne lokalplan.
- Lokalplan 161, Slagelse Baneby, tinglyst 10. juli 1992, for den del der er omfattet af denne lokalplan.
- Lokalplan 1091, Perron 1, Slagelse Station, tinglyst 23. maj 2011, i sin helhed.

### TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

#### Banedanmark

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

### EKSISTERENDE FORHOLD



*Perron 1-bygningens facade mod Sdr. Stationsvej.*

#### Eksisterende bebyggelse

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

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

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



## Sigtelinjer og kig

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

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

## Trafikale forhold

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

## Kollektiv trafikbetjening

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

## Landskabelige og rekreative forhold

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

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

## Kulturhistorie

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



Godebanebygningens vestgavl som den står i dag.



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



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

### Servitutter

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

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

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

## BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 5

### Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel i delområde 4, der omfatter den eksisterende Perron 1-bygning, som har butikker i stueetagen. Aktiviteten omkring butikkerne i stueetagen bidrager til at fremme byliv og tryk i området. I lokalplanen fastlægges det, at stueetagen fortsat fortrinsvis skal anvendes til butikker, restauranter og lignende bylivsrelaterede formål.

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

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



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



### Butikers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Der foreligger ingen ombygningsplaner for Perron 1-bygningen.

### Trafikale forhold og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes via Sdr. Stationsvej. Eksisterende vareleveringsforhold fastholdes. Parkeringsarealet foran Perron 1-bygningen reduceres i lokalplanen med 50 %, således at bilparkering ved fremtidig udvikling af området kun kan ske på et areal, der svarer til ca. halvdelen af det nuværende. Det vil medføre, at den hidtil gældende parkeringsnorm i forbindelse med anvendelsen til butiksformål ophæves med denne lokalplan.

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

### Forurening

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

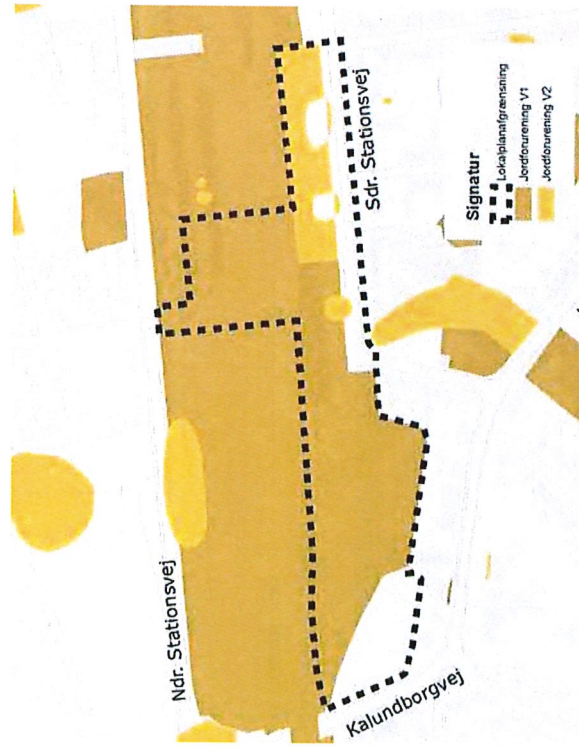
Ved ændring til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser og lignende, skal ejer/bruger ansøge Slagelse Kommune om tilladelse i henhold til § 8 i jordforureningsloven.

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

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

### Grundvand

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



Registreret jordforurening på vidensniveau I og vidensniveau II.

### **Klimatilpasning og regnvandshåndtering**

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

### **STØJFORHOLD**

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

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

### **TEKNISK FORSYNING**

#### **Kloakplanlægning**

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

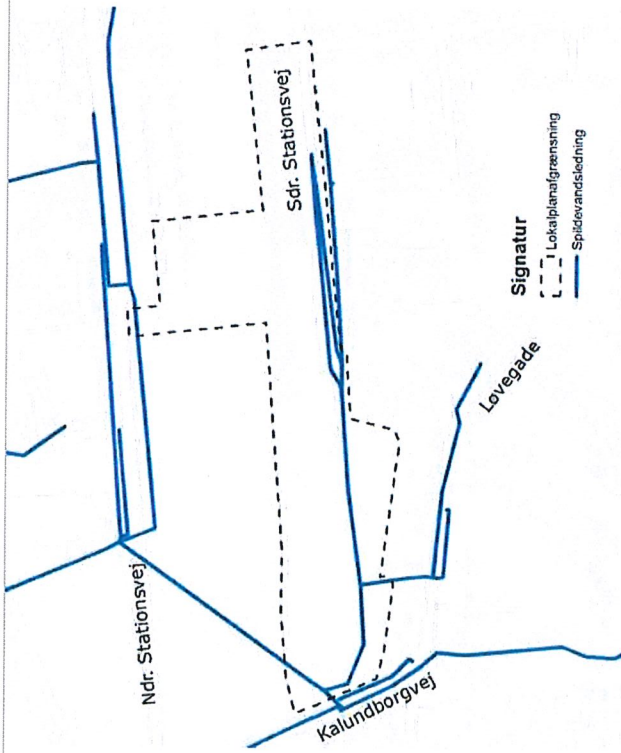
#### **Vandforsyning**

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

#### **Varmeplanlægning**

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





SK Forsynings ledningsanlæg for spildevand/regnvand.

### Ledningsanlæg

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

### Renovation

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

### Handicaptilgængelighed

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

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

## BYGGELOVGIVNINGEN

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

## MUSEUMSLOVEN

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

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

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

## Udtalelse fra Museum Vestsjælland

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

### Nyere tids interesser:

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

kæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

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

miljø, som sagtens kan udvikles til et velfungerende campusområde ved indarbejdelse af godbygningen i det nybyggeri, som er nødvendigt for at skabe de ønskede kvadrater til uddannelsesinstitutionen

#### Arkæologi/jordfund

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

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

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

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

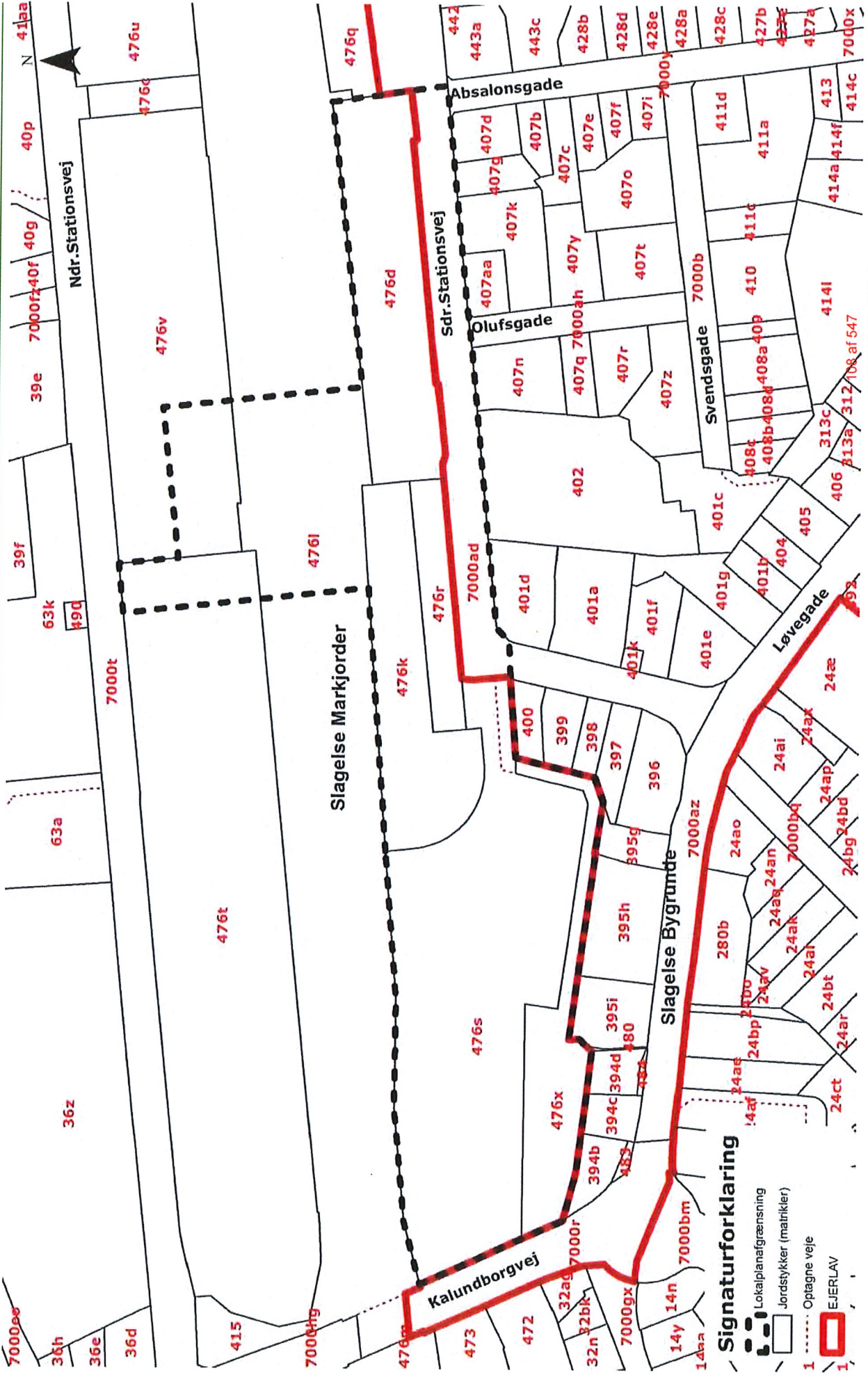
Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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



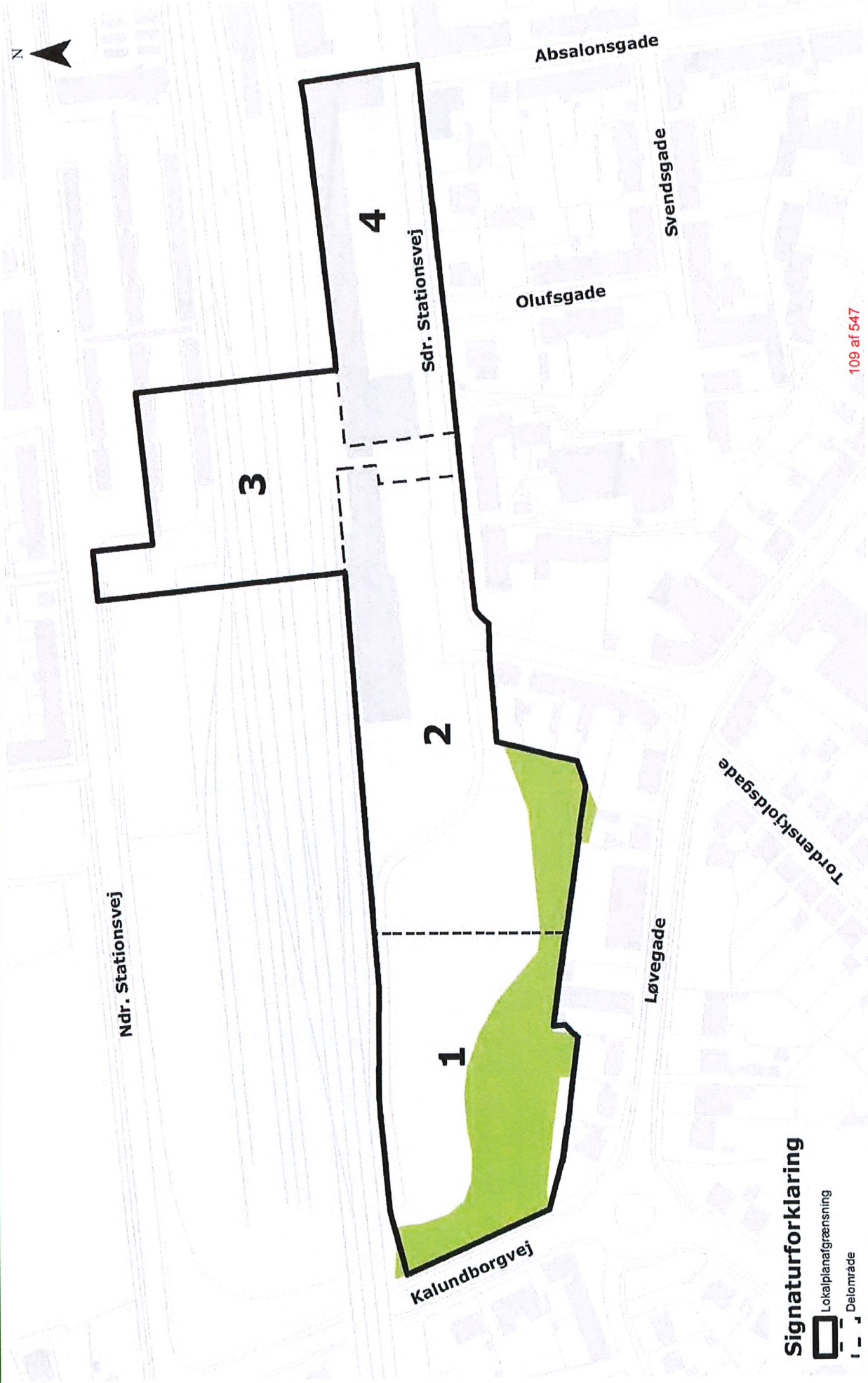
# BILAG 1: MATRIKELKORT



## Signaturforklaring

-  Lokalplangrænning
-  Jordstykker (matrikler)
-  Optagne veje
-  EJERLAV

# BILAG 2: DELOMRÅDER



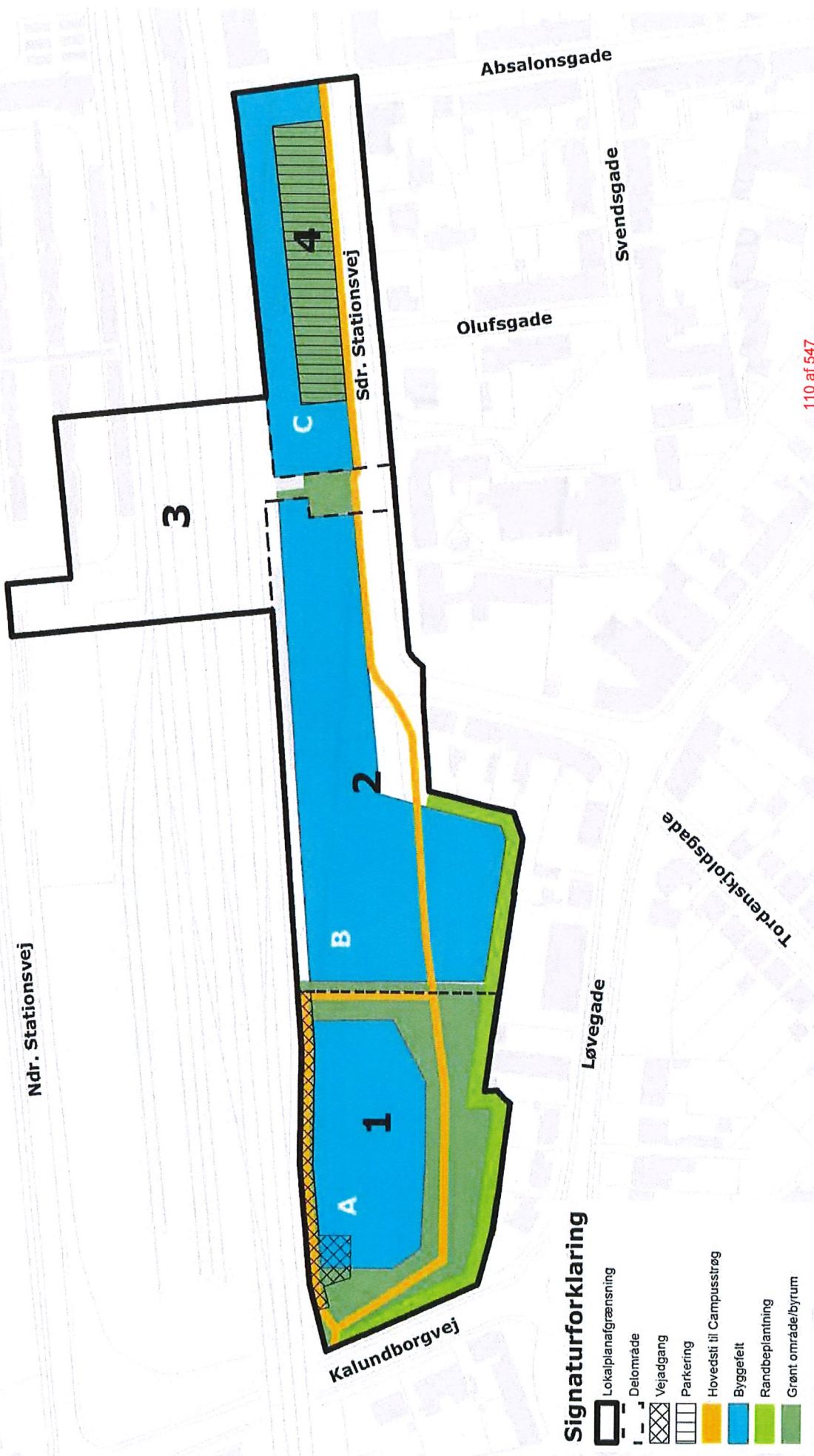
**Signaturforklaring**

Lokalplanatgrænsning

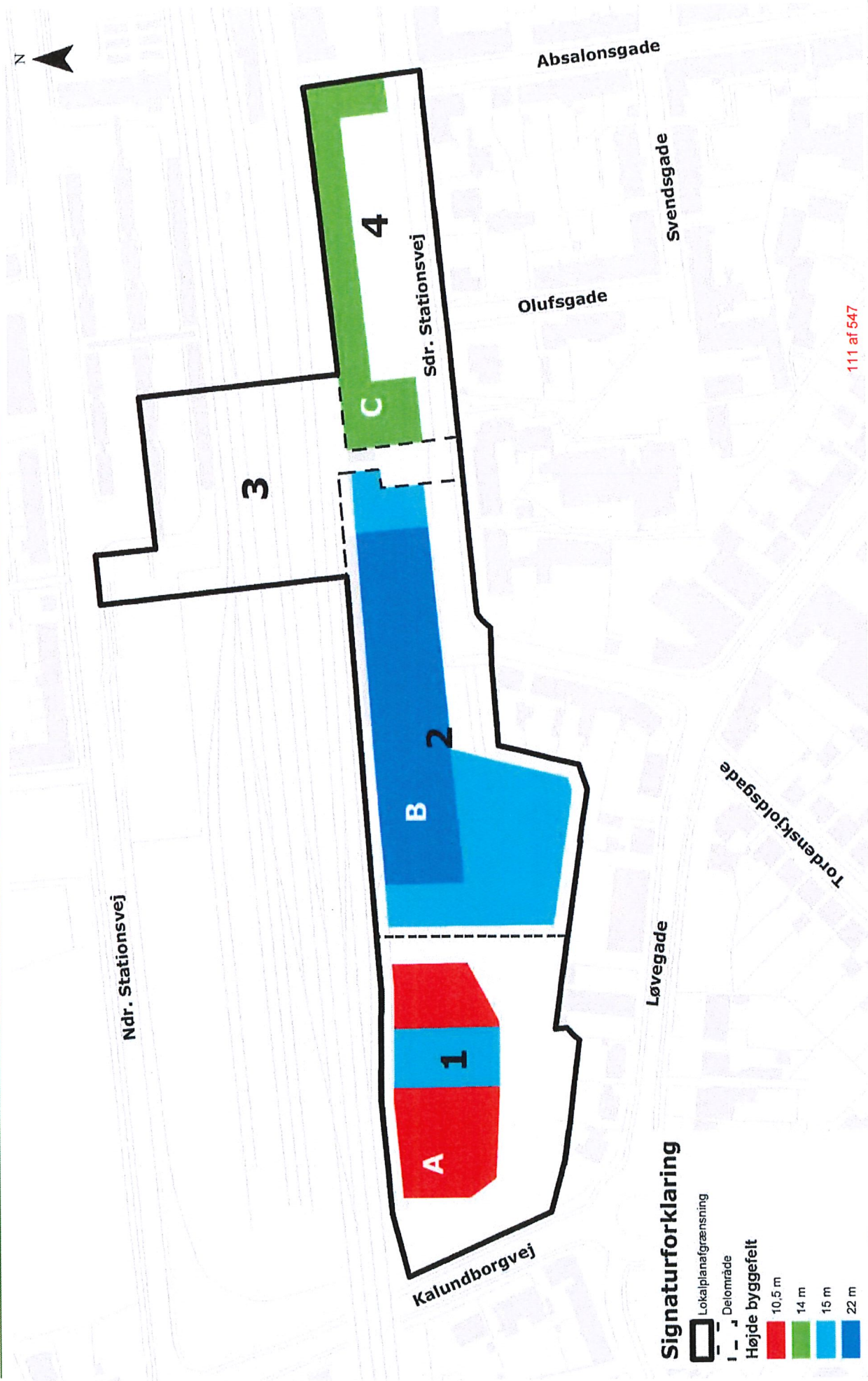
Delområde



# BILAG 3: AREALANVENDELSE



# BILAG 4: BYGNINGSHØJDER







# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

---

## KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

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

### Ejerlav: Slagelse Markjorder

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

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

---

## FOROFFENTLIGHED

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

---

## CAMPUS SLAGELSE

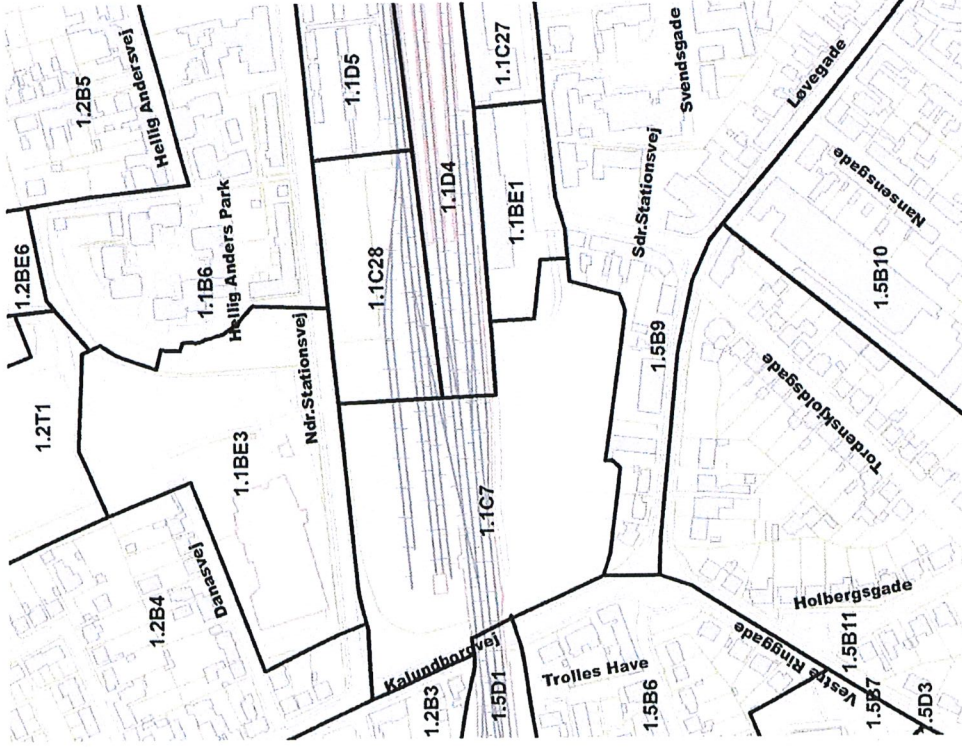
Slagelse Kommune ønsker at udvikle området ved Slagelse Station til et campusområde. Campus Slagelse skal være et levende studie- og bymiljø, der binder uddannelser, erhverv og byliv sammen. Campusområdet skal integreres i bymidten med attraktive byrum, der kan bruges af byens studerende, de mange rejsende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



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

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

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



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

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

### Rammeområde 1.1BE1

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

### Rammeområde 1.1C7

Plannummer: 1.1C7  
 Rammenavn: Ndr. Stationsvej/ Kalundborgvej  
 Anvendelse generelt: Centerområde  
 Anvendelse specifik: Bycenter  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 100 for området som helhed  
 Maks. etageantal og højde: 20 etager  
 Øvrige bestemmelser: Max. butikstørrelse: dagligvarer 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

### Rammeområde 1.1C27

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



Bebyggelsesprocent: 130 for området som helhed  
Maks. etageantal og højde: 3 etager  
Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

#### Rammeområde 1.1C28

Plannummer: 1.1C28  
Rammenavn: Stationscentret  
Anvendelse generelt: Centerområde  
Anvendelse specifik: Bycenter  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 170 for området som helhed  
Maks. etageantal og højde: 3 etager  
Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 3500m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

#### Rammeområde 1.1D4

Plannummer: 1.1D4  
Rammenavn: Jernbaneterræn  
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål  
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed  
Maks. etageantal og højde: 1 etage

#### Rammeområde 1.1D5

Plannummer: 1.1D5  
Rammenavn: Rutebilstation  
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål  
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål  
Zonestatus: Byzone

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



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

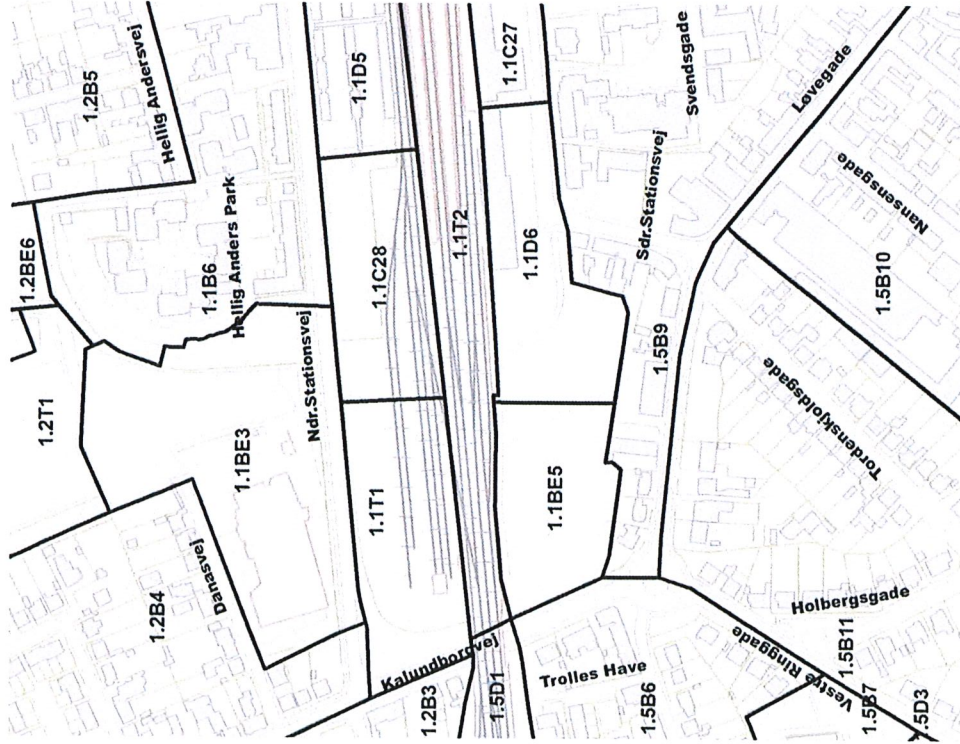
Der udlægges et nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv (1.1BE5) og et nyt rammeområde til offentlige formål (1.1D6) med henblik på realisering af Campus Slagelse. Området for jernbaneterrænet ændres fra offentlige formål til tekniske anlæg (1.1T2) og forlægges mod vest til Kalundborgvej. Nord for baneterrænet udlægges et område til parkering (1.1T1) tekniske anlæg) i overensstemmelse med gældende lokalplan for området. Bestemmelser vedrørende butikstørrelser opdateres i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2017.

### Rammeområde 1.1BE5

Plannummer: 1.1BE5  
Rammenavn: Campus Vest  
Anvendelse generelt: Område til blandet bolig og erhverv  
Anvendelse specifik: Blandet byområde  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 100  
Maks. etageantal og højde: Op til 15 m

### Rammeområde 1.1C27

Plannummer: 1.1C27  
Rammenavn: Stationspladsen  
Anvendelse generelt: Centerområde  
Anvendelse specifik: Bycenter  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 130 for området som helhed  
Maks. etageantal og højde: 3 etager  
Øvrige bestemmelser: Max. butikstørrelse: dagligvarer 5000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer ubegrænset.  
Max. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.



### Rammeområde 1.1C28

Plannummer: 1.1C28  
Rammenavn: Stationscentret  
Anvendelse generelt: Centerområde  
Anvendelse specifik: Bycenter  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 170 for området som helhed  
Maks. etageantal og højde: 3 etager  
Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 5000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer ubegrænset.  
Max. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.

### Rammeområde 1.1D5

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

### Rammeområde 1.1D6

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



Rammeområde 1.1T1

Plannummer: 1.1T1

Rammenavn: Parkeringsareal ved Ndr. Stationsvej/ Kalundborgvej

Anvendelse generelt: Tekniske anlæg

Anvendelse specifik: Trafikanlæg

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Rammeområde 1.1T2

Plannummer: 1.1T2

Rammenavn: Jernbaneterræn

Anvendelse generelt: Tekniske anlæg

Anvendelse specifik: Trafikanlæg

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 etage

---

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

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





## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

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

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

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

