



SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1145

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28

BOLIGOMRÅDET SLAGELSE BYPARK

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

MARTS 2016

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for boligudvikling på en stor del af de tidligere erhvervsarealer nord for Slagelse Station, der i dag henligger som byggetomt.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 4. september 2015 til den 2. november 2015. I høringsperioden kom der 17 bemærkninger/indsigelser, herunder 1 underskriftindsamling. Kommentarerne giver anledning til følgende ændringer:

- De højeste bygninger er flyttet væk fra Ndr. Ringgade således, at de ikke foranlediger skyggebelastning af/indbliksgener for naboerne på Ndr. Ringgade.
- Der er lagt en større afstand mellem de nye huse og nabo-bygninger mod syd, suppleret med passende beplantning i skel. Beplantningen skal placeres på en mindre jordvold, således at indsigtsproblemer minimeres. Desuden vendes de nye huse, så de placeres vest-østvendt med gavlen mod syd.
- Det præciseres, at ny bebyggelse langs lokalplanområdets sydlige og østlige afgrænsning skal være i samme niveau som nabogrunde.
- Det præciseres, at adgang med bil til området sker primært ad Kvægtorvsvej. Der etableres ikke mulighed for gennemkørende trafik mellem Kvægtorvsvej og Nørregade/Hellig Andersvej-kvarteret.”
- Matr. nr. 44 be Slagelse Markjorder fjernes fra lokalplanen.



SLAGELSE MIDTBY

SUPPLERENDE HØRING

På grund af disse ændringer har lokalplanforslaget været fremlagt i en supplerende høring i perioden fra den 12. februar 2016 til den 27. februar 2016.

Der er registreret i alt 10 bemærkninger inden for høringsfristen.

Bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer:

- Illustration s.26 rettes.
- Det præciseres i bestemmelse 9.5, at kravet om beplantning i skel på jordvolden gælder for følgende tilstødende matrikler: 39 f, 44 ap, 44 ai, 44 ar, 44 av.
- Bestemmelse 11.2 tilføjes følgende: "Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af den tilstødende del af Nørregade i samarbejde med andre grundejere langs vejen."

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	4
OVERSIGTSKORT	6
§ 1 FORMÅL	7
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3 AREALANVENDELSE.....	7
§ 4 UDSTYKNING	8
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	13
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	18
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	19
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	20
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1145.....	22
KOMMUNEPLANTILLÆG 28	22
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	26
BILAG 1: MATRIKELKORT	40
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	41
BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT	42

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 Center for Vækst og Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har vedtaget 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.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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

OVERSIGTSKORT



Lokalplanområdet set fra Ndr. Ringgade



Eksisterende parkområde, der forbinder området med Æblehaven mod øst



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (*lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013*) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til blandet byformål, herunder boligformål og øvrige byformål, der kan indpasses i området uden at medføre genervirkninger i form af støj, støv og lugt, f.eks. offentlige institutioner, caféer og liberale erhverv,
- 1.2 at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- 1.3 at fastlægge omfang og placering af friarealer, stier, veje og parkering.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 43 a, 43 h, 44 ah, 44 ao, 44 bf, 44 bg, del af 44 c, 44 d, 63 f, og 7000 cø Slagelse Markjorder, samt alle parceller, der efter den 4. september 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

- 3.1 Anvendelse, delområde I**
Delområdet må kun anvendes til blandet byformål.
- 3.2 Anvendelse, delområde II**
Delområdet må kun anvendes til boligformål.
- 3.3 Anvendelse, delområde III**
Delområdet må kun anvendes til blandet byformål.
- 3.4 Anvendelse, delområde IV**
Delområdet må kun anvendes til parkering.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning**
Området kan udstykkes efter intentionerne i boligbebyggelsen enten i storparceller til boligformål, i haveparceller til hver enkelt bolig eller i enkelte ejerlejligheder til boligformål.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

- 5.1 Veje**
Delområde I skal vejbetjenes fra Kvægtorvsvej og Nørregade.
Delområde IV skal vejbetjenes fra Kvægtorvsvej.
- 5.2 Boligveje**
Der udlægges areal til interne boligveje i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Boligveje, shared space**
Boligvejene skal udlægges og anlægges som opholds- og legeområder (shared space) efter færdselslovens bestemmelser.
Indkørslen fra Kvægtorvsvej til boligvejene skal markeres med belægningsskift/overkørsel, der

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad VEJE, STIER OG PARKERING

Veje, stier og parkering i delområde II og III fastlægges i supplerende lokalplan.

signalerer vejens ændrede status.

Boligvejenes belægninger skal være i ét niveau fra facade til facade for at nedbryde den traditionelle opdeling i kørebane og fortov.

Belægning må bruges til at markere arealer, hvor kørsel ikke må ske, fx ved at benytte forskellige belægningstyper eller forskellige farver/formater af det samme materiale.

5.4 Boligveje, vejprofil

For at understøtte området som opholds- og legeområde med lav tilladt hastighed må kørebanebredden maksimalt være 5 m.

5.5 Vendepladser

Blinde veje skal forsynes med vendepladser efter Slagelse Kommunes anvisning.

5.6 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.7 Stier

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

Den nord-syd gående sti skal have forbindelse dels til et eventuelt kommende byudviklingsområde nord for Ndr. Ringgade, dels til Slagelse Station.

Den nordligste øst-vest gående sti skal give mulighed for at forbinde delområde I til de kommende byudviklingsområder i delområde II og III.

Den sydligste øst-vest gående sti skal have forbindelse dels til Æblehaven via det eksisterende parkområde, dels til parkeringsarealer i delområde IV.

5.8 Stier

Der kan ske yderligere stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom under forudsætning af en udformning, der sker på de bløde trafikanters præmisser.

Ad 5.9

Der er 122 pladser i delområde I, 148 pladser dækkes af parkering i delområde IV.

PARKERING**5.9 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende normer for parkeringspladser:

- 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

5.10 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

5.11 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer i delområde I skal være befæstet med græsarmeringssten. Parkeringsarealer i delområde IV skal være befæstet med en tæt belægning.

SAMLET PLAN**5.12 Samlet plan**

Vej-, sti- og parkeringsprojekter skal planlægges og disponeres efter en samlet plan godkendt af Slagelse Kommune, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

6.4 Tekniske installationer til områdets forsyning

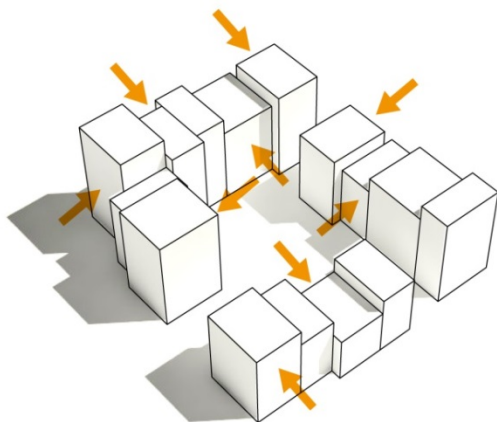
Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Ad PLACERING

Bebyggelsens placering i delområde II og III fastlægges i supplerende lokalplan.

Ad 7.1

De enkelte bygninger forskydes. Dette bryder op i forløbene langs bebyggelsen, skaber intime nicher med privathed og læ, og giver dynamik i rummene omkring husene.



6.5 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

6.6 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

6.7 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse i delområde I skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 3. Bebyggelsens facader skal placeres i byggefelternes ydre afgrænsning (facadelinjen), hvilket betyder, at bygningerne ofte forskydes.

7.2 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbage-/fremrykkes op til 1,8 m fra facadebyggelinjen.

7.3 Mindre bygninger

Mindre udhuse, cykelskure, o.l. må placeres uden for byggefelterne, hvis de hver er på højst 50 m² og er placeret mindst 5 m fra andre bygninger.

Ad 7.4 og 7.5

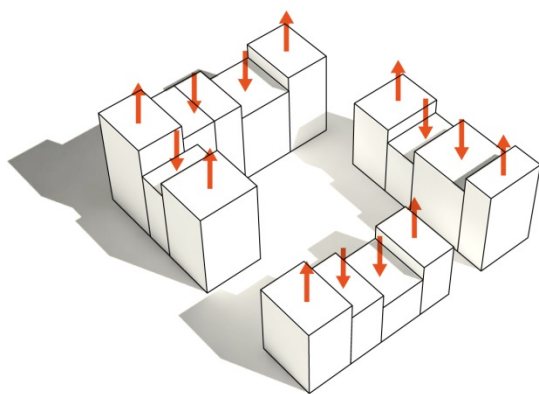
Lokalplan udstikker kun generelle bebyggelsesregulerende rammer (maks. antal etager og bebyggelsesprocent) for delområde II og III. Egentlig boligudvikling i disse delområder forudsætter detailplanlægning i supplerende lokalplaner.

Ad 7.5

De udlagte byggefeltet og angivne maks. etageantal giver mulighed for et samlede etageareal på 27.000 m² i delområde I, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 110 for området som helhed.

Ad 7.6

De enkelte bygninger forskydes også i højden. Dette nedbryder karréen, giver diversitet rundt om gårdrummene, og tillader solen at komme ind i gårdrummene.



OMFANG

7.4 Etager

Det maksimale antal etager tilladt i hvert byggefelt i delområde I er vist på kortbilag 3.

Det maksimale antal etager tilladt i delområde II er 5.

Det maksimale antal etager tilladt i delområde III er 6.

7.5 Rummelighed

For delområde II gælder følgende:

Det samlede etageareal må ikke overstige 10.400 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75 %.

For delområde III gælder følgende:

Det samlede etageareal må ikke overstige 16.000 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 %.

For delområde IV gælder følgende:

Området må ikke bebygges.

7.6 Skiftende bygningshøjde

De på kortbilag 3 markerede byggefeltet skal indeholde spring i bebyggelsens højde som angivet. Springet i bygningshøjden skal være min. 3 m.

7.7 Stueetagens placering ift. terræn

Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet og stueetagens gulv må ikke ligge mere end 0,5 m over eller under det omgivende terræn. Alle indgange skal placeres i samme kote som det omgivende terræn.

Ny bebyggelse langs lokalplanområdets sydlige og østlige afgrænsning skal være i samme niveau som nabogrunde.

Ad BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader, vinduer, tage og skiltning i delområde II og III fastlægges i supplerende lokalplan.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facaderne skal fremstå i teglsten som blank mur, filtset el. lign., puds, naturskiffer, eller træbeklædning.

8.2 Facadernes farver

Facadernes farver skal holdes inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne.

8.3 Mindre bygningsdele

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

8.4 Grønne facader og væg

Facaderne må udformes med grøn beplantning.

8.5 Tekniske anlæg

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

Øvrige tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningernes volumen.

Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integreret dele af bygningernes arkitektur.

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier.

VINDUER

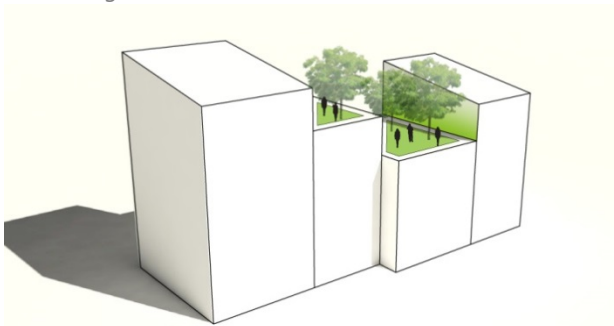
8.6 Vinduer

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

Ad 8.8 Solceller på taget



Ad 8.9 Tagterrasser



TAGE

8.7 Tagform

Tage skal principielt udføres som flade tage.

8.8 Tagform

Tage må kun udføres med varierende hældning i forhold til vandret, såfremt særlige energimæssige forhold begrundet det. Fx tagflader må udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og lignende skal integreres i tagfladens arkitektur og må ikke fremtræde blændende.

8.9 Tagterrasser

Tage må etableres som tagterrasser. Tagterrasser skal begrønnes ved opsætning af plantekummer og lignende.

8.10 Tagmaterialer, sedumtage

Tage må etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

SKILTNING

8.11 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad FÆLLES FRIAREALER

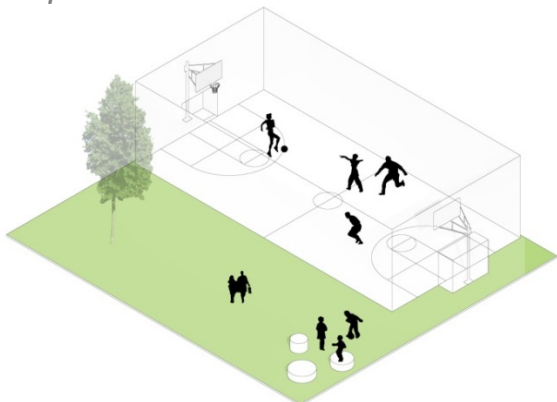
Fælles friarealer i delområde II og III fastlægges i supplerende lokalplan.

Ad 9.1

Den overordnede tanke er, at boligområdet er et grønt område, præget af grønne landskabsforløb, træer, åbne friarealer, pladser, vand og mødesteder, hvilket giver gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter.

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

Ad 9.2 Opholdsarealer



Bevægelse og sportsrelaterede aktiviteter knytter sig til hovedstrøget.

FÆLLES FRIAREALER

9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer i delområde I og IV skal gives en grøn karakter med frodig beplantning. De skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

9.2 Fælles friarealer, opholds- og bevægelsesmuligheder

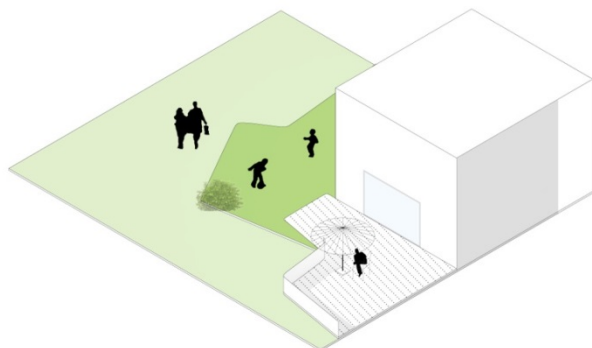
Der skal etableres muligheder for leg og ophold langs hovedstrøget og i gårdarealerne mellem husene, som principielt angivet på kortbilag 2.

Ad 9.3 Opholdsarealer



Jordvolde former bevægede forløb og inviterer til leg og aktivitet.

Ad 9.4 Private opholdsarealer



Uformelle opholdsrum og private kanter omkring bebyggelsen

9.3 Fælles friarealer, opholds- og bevægelsesmuligheder

De øvrige friarealer skal indrettes, så de tilgodeser opholds- og bevægelsesmuligheder for alle aldersgrupper.

Derudover skal de indeholde arealer, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. De skal indrettes, så børn i forskellige aldersgrupper tilgodeses, og så de er sanseligt og motorisk udfordrende.

Legearealerne integreres i den landskabelige eller byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

PRIVATE OPHOLDSAREALER

9.4 Private opholdsarealer

Lejlighederne må få et privat opholdsareal tilknyttet i form af altaner, tagterrasser eller havestykker i stueetagen.

BEPLANTNING I SKEL MOD SYD (NØRREGADE/ØSTERGADE)

9.5 Der skal etableres beplantning i form af fritstående træer på en jordvold med en højde på 1 m. Dette gælder for følgende tilstødende matrikler: 39 f, 44 ap, 44 aj, 44 ar, 44 av.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.6 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne i delområde IV skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn suppleret med opstammede træer.

De grønne elementer skal udformes med vandtæt bund.

HEGN

9.7 Hegn

Ubebyggede arealer i delområde I skal henligge uindhegnede.

TERRÆNREGULERING

9.8 Terrænregulering

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

9.9 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.10 Renovation

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

9.11 Regnvand i delområde I

Regnvandet skal enten ledes til regnvandskloak (forsinket til 2 l/s/ha), genanvendes eller fordampes.

9.12 Regnvand i delområde IV

Delområde IV skal befæstes med en tæt belægning.

Regnvandet skal enten ledes til regnvandskloak (forsinket til 2 l/s/ha), genanvendes eller for-

Ad 9.10

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

Ad 9.11

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net.

dampes.

OPLAG OG BODER

9.13 Oplag

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

9.14 Opstilling af boder

Der må lejlighedsvist opstilles boder og lignende i lokalplanområdet.

Ad 10.1

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

Generel kommentar

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

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

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Fjernvarme

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

10.2 Kloakering

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

10.3 Støj

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

10.4 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkter 5.1 til 5.8.

10.5 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Oprettelse og medlemspligt, delområder

Der skal oprettes en grundejerforening for delområde I med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområdet.

Når delområde II og III bebygges skal samtlige ejere eller andelshavere inden for de områder optages i denne fælles grundejerforening.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til, efter påkrav fra Slagelse Kommune, at overtage vej og fællesarealer og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af det grønne friareal på matr. nr. 44 bh og 23 dr Slagelse Markjorder.

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af den tilstødende del af Nørregade i samarbejde med andre grundejere langs vejen.

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

11.4 Pligt

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

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 boliger er taget i brug.

11.6 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Slagelse Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan 1009

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1145 ophæves lokalplan 1009, boligområde ved Ndr. Ringgade/Kvægtorvsvej, Slagelse, tinglyst 25. februar 2008, i sin helhed.

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1145 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 44 d og 44 ao, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 03/03/2009

Titel: Deklaration om anlæg og vedligehold af vej og parkeringspladser, om fordeling af byggeretter samt om Ejerlauget 'Nørregade'

Påtaleberettiget: Ejere af matr. nr. 44 ao og 44 d, Slagelse Markjorder, og Slagelse Kommune

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

13.1 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. 587 af 27. maj 2013*).

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 for-

Ad 13.1

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.

slaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 4. september 2015 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 4. september 2016.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.2

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

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

Princippet 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.

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (*lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013*).

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

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

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

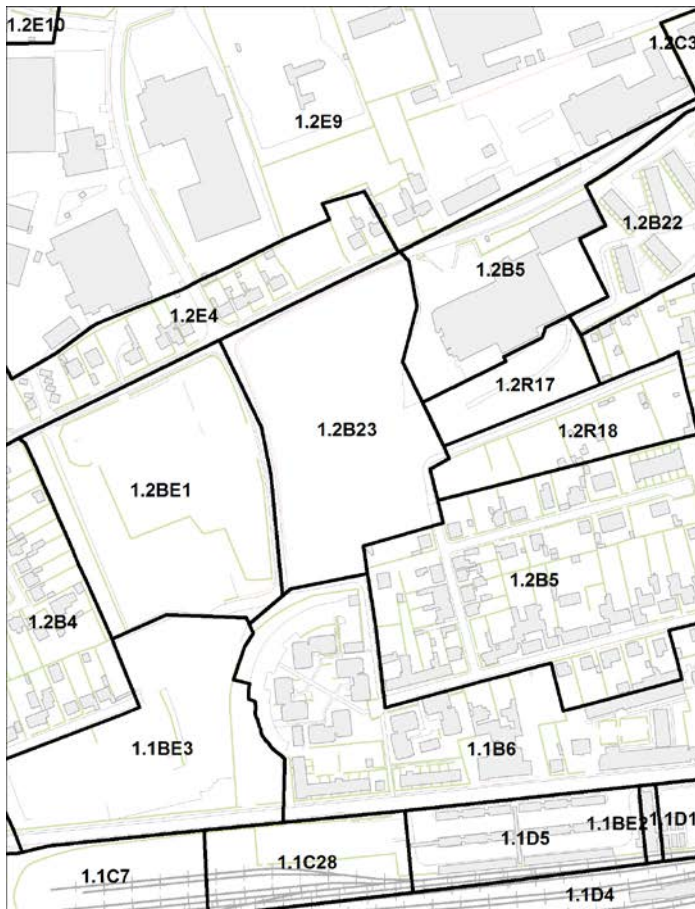
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1145

Lokalplan 1145 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 31. august 2015.

Lokalplan 1145 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den xx. xxxx 2016.

Kommuneplantillæg nr. 28 til Slagelse Kommuneplan 2013

Gældende rammekort



Kommuneplantillægget giver mulighed for bebyggelse i en del af rammeområde 1.2R18, der ellers er udlagt som rekreativt område samt en højere og tættere bebyggelse i rammeområde 1.2B23 og del af 1.2B5. Rammeområde 1.2B23 udlægges som blandet byformål. En del af rammeområde 1.2BE1 udlægges som parkeringsareal.

Der er gennemført en idéfase (forudgående høring) fra den 29. juni 2015 til den 13. juli 2015. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Gældende rammebestemmelser

Kommuneplantillægget omhandler rammeområder 1.2B23, 1.2B5, 1.2R18 og 1.2BE1.

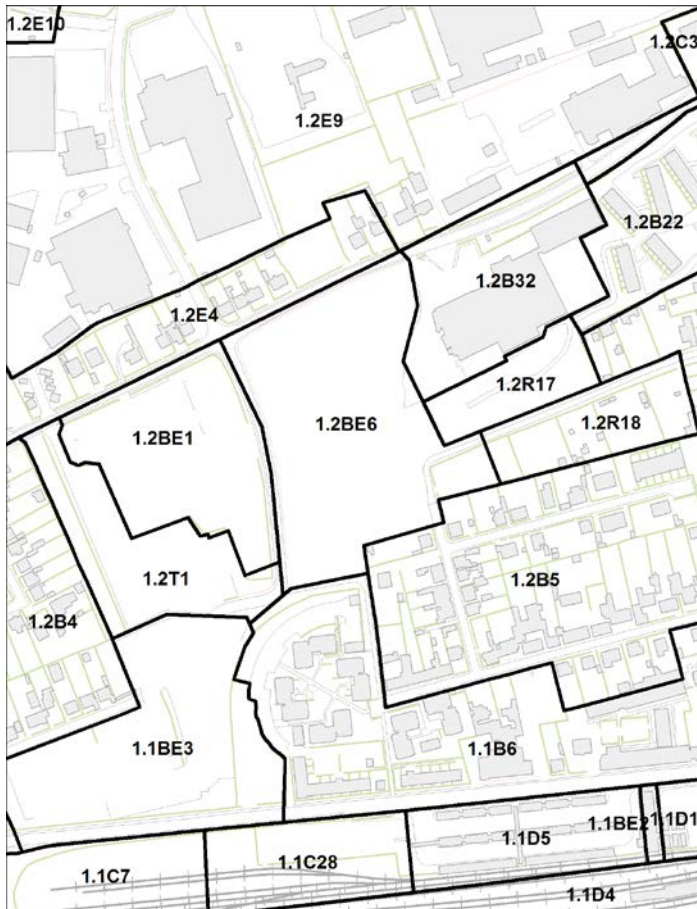
For 1.2B23 gælder:

Rammenavn: Ndr. Ringgade/tidligere slagterigrund
 Anvendelse generelt: Boligområde
 Anvendelse specifik: Blandet boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 75 for området som helhed
 Maks. etageantal/højde: 4 etager

For 1.2B5 gælder:

Rammenavn: Hellig Andersvej kvarteret
 Anvendelse generelt: Boligområde
 Anvendelse specifik: Blandet boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom
 Maks. etageantal/højde: 1½ etage
 Øvrige bestemmelser: Langs Valbyvej og langs Ndr. Ringgade kan dog tillades opført bebyggelse i indtil 2½ etage.

Nyt rammekort



For 1.2R18 gælder:

Rammenavn: Nørregade syd ved Æblehaven
 Anvendelse generelt: Rekreativt område
 Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone

For 1.2BE1 gælder:

Rammenavn: Ndr. Ringgade/ Kvægtorvsvej
 Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv
 Anvendelse specifik: Blandet byområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed
 Maks. etageantal/højde: 8 etager

Nye rammebestemmelser

For 1.2BE6 gælder:

Rammenavn: Slagelse bypark
 Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv
 Anvendelse specifik: Blandet byområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed
 Maks. etageantal/højde: 7 etager

For 1.2B32 gælder:

Rammenavn: Bypark øst
 Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 75 for området som helhed
Maks. etageantal og højde: 5 etager

For 1.2T1 gælder:

Rammenavn: Parkeringsareal ved bypark
Anvendelse generelt: Teknisk anlæg
Anvendelse specifik: Trafik anlæg
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone

VEDTAGELSE, Kommuneplantillæg 28

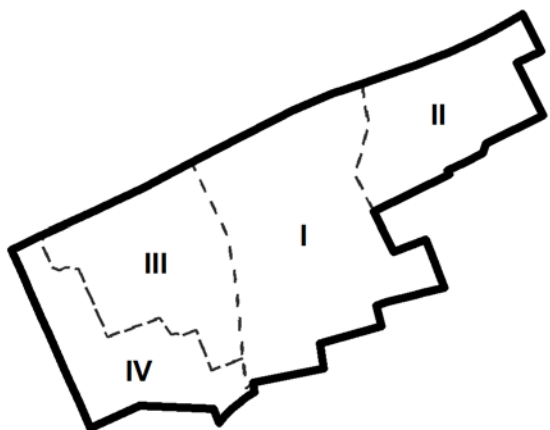
Foreløbig vedtaget af Slagelse Byråd i henhold til planlovens § 24 den 31. august 2015.

Endeligt vedtaget af Slagelse Byråd i henhold til planlovens § 27 den xx. xxxxx 2016.

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.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD



Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder. I delområde I, II og III er planlagt boligudvikling. Delområde IV er udlagt til parkering.

Denne lokalplan detailplanlægger kun for bebyggelse i delområde I og parkering i delområde IV.

Lokalplanen udstikker nogle generelle bebyggelsesregulerende rammer (maks. antal etager og bebyggelsesprocent) for delområde II og III. Egentlig boligudvikling i disse delområder forudsætter supplerende lokalplaner.

Lokalplan 1145 har til formål at give mulighed for boligudvikling på en stor del af de tidligere erhvervsarealer nord for Slagelse Station, der i dag henligger som byggetomt. Området er i forvejen planlagt til boliger, men hensigten med den nye lokalplan er at muliggøre en tættere, højere og mere bymæssig udbygning af området. Lokalplan 1009 for et boligområde ved Ndr. Ringgade/Kvægtorvsvej bliver derfor aflyst ved vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplan 1145 giver mulighed for 27.000 m² bebyggelse, hvilket svarer til ca. 300 boliger.



Illustration af den planlagte bebyggelse i delområde I

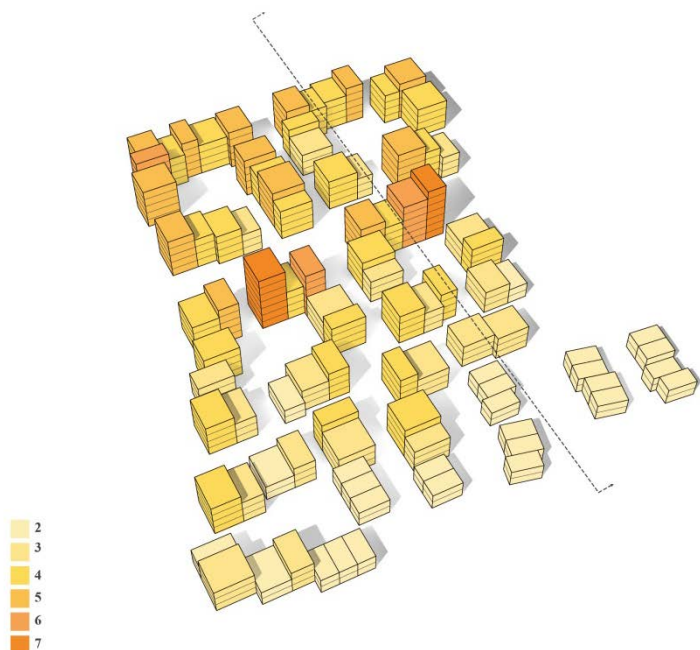


Projektet kombinerer urbane kvaliteter og en grøn parkstruktur; området bliver tæt bebygget, men samtidigt kendetegnet af åbne friarealer, pladser, grønne stier, vand og mødesteder, hvilket giver gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter. Hele området er fortrinsvist grønt med grøn parkering og træer. Den grønne parkkarakter infiltrerer både offentlige og private uderum i bebyggelsen. Den overordnede tanke er, at oplevelsen af området er som at bo i et grønt område, præget af grønne landskabsforløb og store træer.

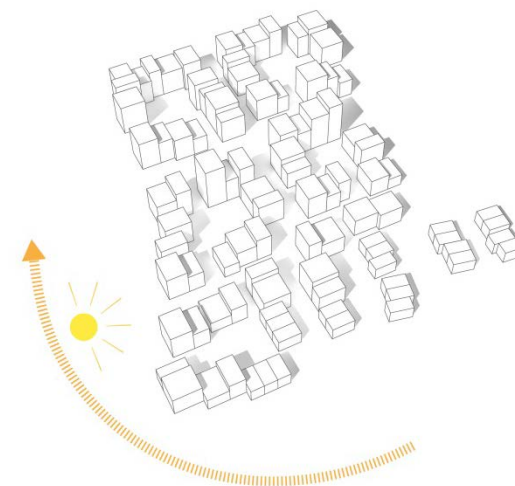


Det grønne hovedgreb: grønne jordvolde former bevægede forløb ned igennem bebyggelsen, og den eksisterende park bliver en vigtig del af området

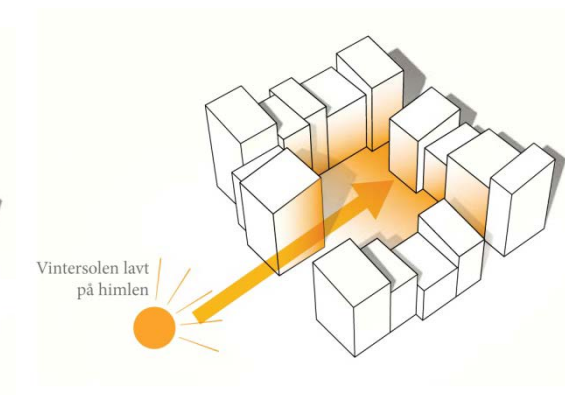
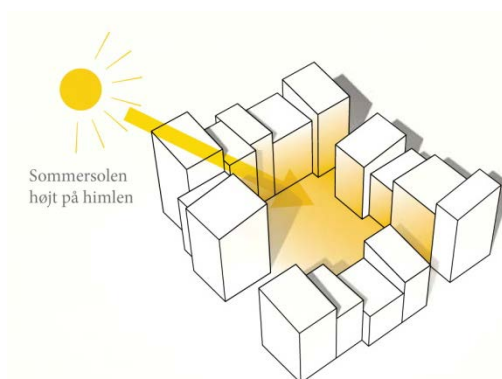
De højeste bygninger er placeret midt på området for at undgå potentielle indblik- og skyggegener for naboerne på Ndr. Ringgade. Mod Ndr. Ringgade bygges der i kun 4 til 5 etager. Bygningshøjde trappes ned til 2 etager tættere på stationen.

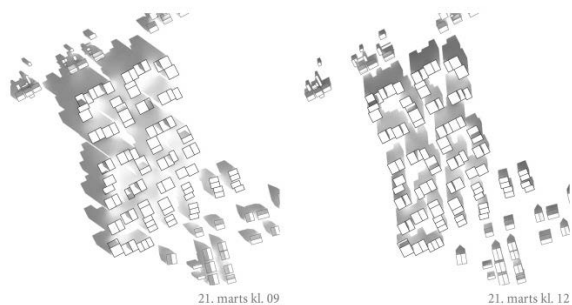


Bygningshøjde i området



Der sikres gode dagslysforhold for området og den eksisterende bebyggelse omkring byparken ved at tilpasse højderne og afstandene imellem husene. Bebyggelsen er lavest mod syd, for at tillade mest muligt sollys at komme ind imellem husene. Bebyggelsen skal desuden udføres som mindre, selvstændige bygningsenheder, der forskydes i forhold til hinanden og varierer i højden; åbenhed og højde i bo-klyngerne tillader solen at komme ind i gårdrummene sommer og vinter.





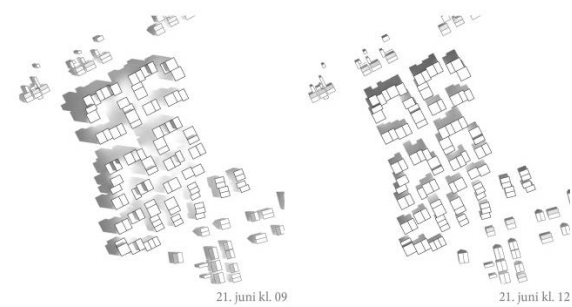
21. marts kl. 09

21. marts kl. 12



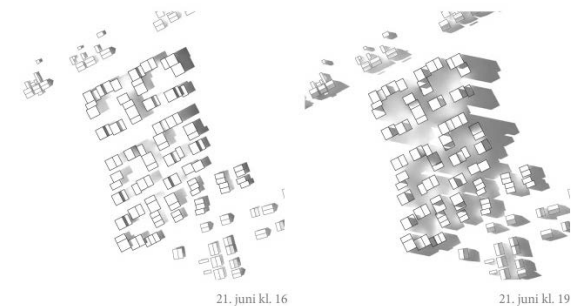
21. marts kl. 16

21. marts kl. 19



21. juni kl. 09

21. juni kl. 12



21. juni kl. 16

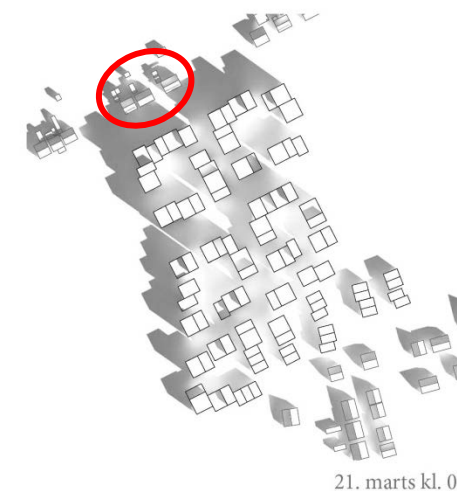
21. juni kl. 19

Skyggeanalysen viser, at der kun vil være minimale skyggegener for de få omkringliggende boliger. I materialet er vist skyggediagrammer for 21. marts (svarer også til 21. september) og 21. juni. Efter sædvanlig praksis vises der ikke skyggediagrammer for vinterhalvåret, hvor solen står meget lavt på himlen; selv et hus på 1 -1½ etage kan skygge på naboejendommen. Der er valgt fire tidspunkter for at illustrere skyggevirkning over hele døgnet.

Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring den planlagte bebyggelse i delområde I. Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i de omkringliggende arealer og at skygger fra de høje bygninger primært påvirker Ndr. Ringgades vejareal.

Det vurderes, at kun 3 eksisterende huse på Ndr. Ringgade vil opleve forringede lysforhold på grund af det nye byggeri. Dette er dog begrænset til formiddagstimer i forår og efterår. Denne ændring i lysindfaldet for de omkringliggende ejendomme og gaden vurderes ikke at ligge ud over, hvad der kan forventes i midtbyområdet.

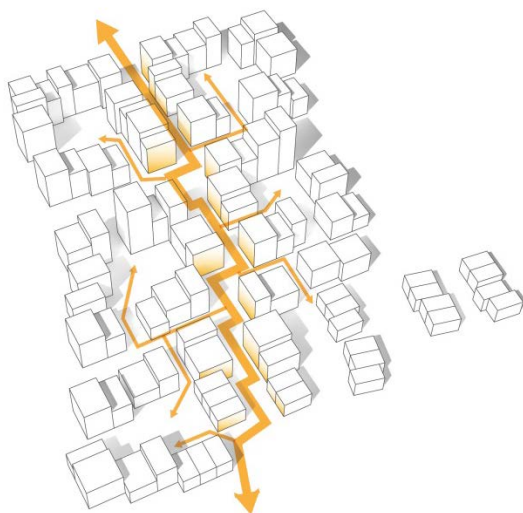
Tre eksisterende huse får ændret lysindfald i formiddagstimer i forår og efterår.



21. marts kl. 09

Diagrammerne viser desuden, at der er sikret gode dagslysforhold for den nye bebyggelse, opholdsarealer, og eventuelle taghaver.

Bebyggelsen er delt op i vertikale enheder og har karakter af byhuse. Dette giver identitet til hvert hus samt stor variation og mangfoldighed i området.



Hovedstrøget til de bløde trafikanter



Bebyggelsen er bygget op om en rygrad, som fungerer som hovedstrøg for bløde trafikanter i området. Langs dette opstår pladser og rumligheder, som har hver sin identitet for at give dynamik i området. Der er fra hovedstrøget direkte adgang til de underliggende områder.

Hovedstrøget skal i fremtiden kobles op på en forbindelse over jernbanen, der binder Slagelse Bypark sammen med det nye campusmiljø og den øvrige bymidte. Områdets sammenhæng med resten af byen og opfattelsen af den korte afstand til centrum afhænger af en tydelig forbindelse, som giver mulighed for, at bløde trafikanter med lethed kan passere jernbanen. Det er vigtigt, at den udformes med en kvalitet, der giver en bevægelsesoplevelse, som er anderledes end en almindelig fodgængerbro. Samtidig skal forbindelsen have højest mulig funktionalitet for cyklister og gående. Tværgående stier skal forbinde delområde I til de kommende byudviklingsområder i delområde II og III samt parkeringsarealer i delområde IV og Æblehaven via det eksisterende parkområde.

Opholdsarealer er planlagt langs hovedstrøget, i gårdarealerne mellem husene og i den eksisterende park. Lejlighederne kan desuden få et privat opholdsareal tilknyttet i form af altaner, tagterrasser eller havestykker i stueetagen.

Adgang med bil til området sker primært ad Kvægtorvsvej; kun et par huse i områdets sydøstlige hjørne betjenes ad Nørregade. Der etableres ikke mulighed for gennemkørende trafik mellem Kvægtorvsvej og Nørregade/Hellig Andersvej-kvarteret. Boligvejene skal anlægges efter 'shared space' principper. Som ordene indikerer, så indebærer det, at brugerne deler det offentlige rum med hinanden, uden at der er nogen gruppe, der er dominerende. Det betyder i praksis en nedtoning af de offentlige byrums trafikale funktioner. Alle trafikantgrupper integreres og færdes på samme areal. Bilerne kan stadig køre i gaderne, men med meget lav hastighed og på fodgængernes og de legende børns betingelser. Den fysiske udformning af shared space er uden den traditionelle opdeling i gang- og kørearealer og har et minimum af skiltning og afmærkning.



Eksempel på shared space



Parkeringspladser i delområde IV

De planlagte 300 boliger udløser et parkeringsbehov på 270 p-pladser. Parkeringsbehovet er delvist dækket af p-pladser ved husene, men projektet forudsætter, at gasværksgrunden udlægges til parkeringsformål (delområde IV). Grunden er stærkt forurenet, men er egnet til fælles parkering. Parkeringsarealerne skal have et grønt præg; de grønne elementer skal udformes med vandtæt bund, idet den tætte belægning skal opretholdes (se nedenstående afsnit om Miljøforhold, Forurening og Grundvand).



Bæredygtighed er tænkt ind i projektet. Der er mulighed for begrønnede tagflader, og de højeste bygninger må få en hældning, så man kan udnytte tagfladen til solenergi. Der skal oprettes et system til lokal regnvandshåndtering, hvor vandet ledes synligt igennem bebyggelsen. Vandet kan eventuelt opsamles i bede som beplantes med siv og vandplanter. Siv og vandplanter skal være hjemmehørende egnskarakteristiske arter for derigennem at understøtte et naturligt indslag, der er en pendant til naturen uden for byerne.

Regnvandet skal dog ikke nedsives. Der kan godt laves løsninger med synligt vand på terræn, blot det er med tæt bund.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområder 1.2B5, 1.2B23, 1.2BE1 og 1.2R18, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B5

Rammenavn: Hellig Andersvej kvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal/højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Langs Valbyvej og langs Ndr. Ringgade kan dog tillades opført bebyggelse i indtil 2½ etager.

Plannummer: 1.2B23

Rammenavn: Ndr. Ringgade/ tidligere slagterigrund

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 75 for området som helhed

Maks. etageantal/højde: 4 etager

Plannummer: 1.2BE1

Rammenavn: Ndr. Ringgade/ Kvægtorvsvej

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet byområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

Maks. etageantal/højde: 8 etager

Plannummer: 1.2R18
Rammenavn: Nørregade syd ved Æblehaven
Anvendelse generelt: Rekreativt område
Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone

Lokalplan 1145 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2B5, 1.2B23 og 1.2R18, idet område 1.2R18 ikke er udlagt til bebyggelse, og den maksimale tilladte bygningshøjde og bebyggelsesprocent i rammeområde 1.2B5 og 1.2B23 skal overskrides.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan. Kommuneplantillægget er beskrevet på s. 22.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er delvist omfattet af eksisterende Lokalplan nr. 1009. Med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 1145 ophæves eksisterende Lokalplan nr. 1009.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet består af flere grunde. Områdets centrale del (delområde I), hvor der er påtænkt opført boliger, henligger i dag som byggetomt. I delområde II umiddelbart øst for den planlagte bebyggelse ligger en virksomhed. Arealerne vest for den planlagte bebyggelse (delområde III og IV) henligger også som byggetomt.

Lokalplanområdet er afgrænset mod nord af Ndr. Ringgade. Området støder mod øst op til et offentligt tilgængeligt parkområde og et nyere boligområde med rækkehuse i 2 etager. Langs områdets grænser mod sydøst og vest findes to eksisterende boligområder med huse i op til 1½ etager. Områdets sydvestlige hjørne er afgrænset af den tidligere NV OX slagteri grund, der i dag henligger som byggetomt.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes fra Kvægtorvsvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området ligger under 400 m fra rutebilstation og banegård. Derudover kører busser på Ndr. Ringgade.

Landskabelige og rekreative forhold

Det meste af området henligger i dag som et ryddet industriareal og er enten asfalteret eller bevokset med græs.

Servitutter

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

Matr.nr. 44 d og 44 ao, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 03/03/2009

Titel: Deklaration om anlæg og vedligehold af vej og parkeringspladser, om fordeling af byggeretter samt om Ejerlauget ' Nørregade'

Påtaleberettiget: Ejere af matr. nr. 44 ao og 44 d, Slagelse Markjorder, og Slagelse Kommune

Servitutten er ikke forenelig med lokalplanens indhold. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1145 ophæves servitutten inden for lokalplanens område.

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

MILJØFORHOLD

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

Forurening

Hele området er omfattet af kommunens områdeklassificering. Jord, som opgraves og flyttes fra matriklen, skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsens § 2 (*bekendtgørelse nr. 1479 af 12.12.2007*).

Store dele af lokalplanområdet er desuden kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 og 2, jf. jordforureningsloven. Den gennemførte planlægning af byggeriet er rettet mod, at Slagelse Kommune kan meddele en § 8 tilladelse. I forbindelse med gennemførelse af byggeprojektet skal de meddelte vilkår opfyldes.

I forbindelse med § 8 tilladelse til boligprojektet vil der være vilkår om etablering af en tæt belægning på delområde IV (den tidligere gasværksgrund). Det kan f.eks. være en belægning med beton eller asfalt, som vil forhindre nedsivning af forurening til grundvandet. Hvis der ønskes anlagt en sø, som f.eks. også anvendes som et forsinkelsesbassin, skal bassinet have en impermeabel bund, der forhindrer nedsivning af vand.

Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

Delområde IV, som er udlagt til parkering, er kraftigt forurenede, og egner sig ikke til nedsivning. Området er i dag asfalteret, hvilket nedsætter risikoen for at udvaske forureningen til grundvandet betydeligt. SK Vand A/S indvinder grundvand til drikkevand 400 - 600 m nord for delområde IV. Det vil være en væsentlig øget trussel mod SK Vand A/S's vandindvinding, hvis området ændres fra at være befæstet med en tæt belægning. Der må anvendes en parkeringsløsning, hvor den tætte belægning opretholdes, og hvor regnvandet ledes til regnvandskloak (forsinket til 2 l/s/ha), genanvendes eller fordampes.

STØJFORHOLD

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

Placeringen ved Ndr. Ringgade påfører den planlagte bebyggelses facader langs vejen støj fra trafikken. Der forventes dog ikke at være problemer for korrekt udført byggeri at overholde støjgrænsen på 30 db(A) indendørs.

Umiddelbart øst for den planlagte bebyggelse ligger en virksomhed, Showtech, der har lastbilkørsel til og fra virksomheden – også i weekenden. Indkørslen ligger op til skel mod de planlagte boliger. Det er derfor muligt, at den planlagte bebyggelses facader ud til indkørslen bliver påvirket af virksomhedsstøj. Der forventes dog ikke at være problemer for korrekt udført byggeri at overholde støjgrænsen på 30 db(A) indendørs. Det er desuden muligt at sikre bebyggelsen mod virksomhedsstøj ved brug af fx støjafskærmning.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

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

Regnvandshåndtering

Ved en mere intensiv udnyttelse af området vil det være af stor væsentlighed, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s pr. hektar opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige løsninger.

Tilbageholdelseskravet gælder, uanset om der er tale om parcellens bebyggede eller ubebyggede areal.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

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 bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

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 bygningsreglementerne. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

KLIMA

Regnvandet fra området skal tilsluttes separat spildevandskloak. Regnvandet, der ledes til regnvandskloak, skal neddrøslles til 2 l/s pr. ha. Det kræver et stort volumen, som evt. kan bestå af kanaler eller lignende. Regnvandet skal ikke nedsives, det kan genbruges eller fordampes eller en kombination. Slagelse Kommune giver generelt ikke tilladelse til nedsivning af regnvand i Slagelse by på grund af forurening og høj grundvandsstand, og dette område er særligt dårligt egnet. Der kan godt laves løsninger med synligt vand på terræn, blot det er med tæt bund.

MUSEUMSLOVEN

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i

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

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

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

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

LAVENERGI

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der inden for lokalplanområdet ikke er registreret kendte, ikke-synlige arkæologiske interesser. Arealet er præget af eksisterende bebyggelser og nyere jordarbejder samt ligger uden for afgrænsningen af den middelalderlige del af Slagelse by. Der forventes derfor ikke at være bevaret væsentlige arkæologiske interesser på stedet.

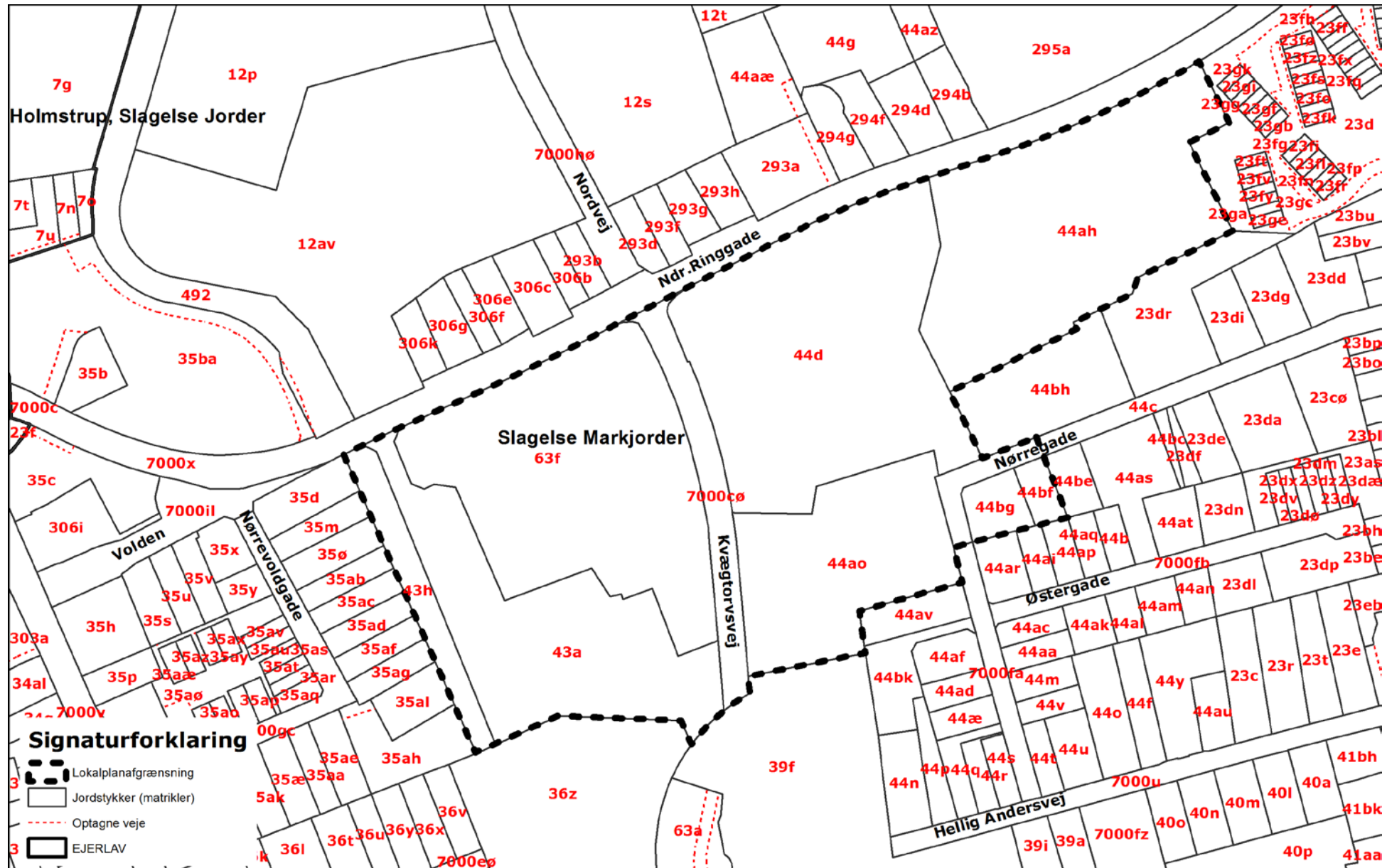
Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

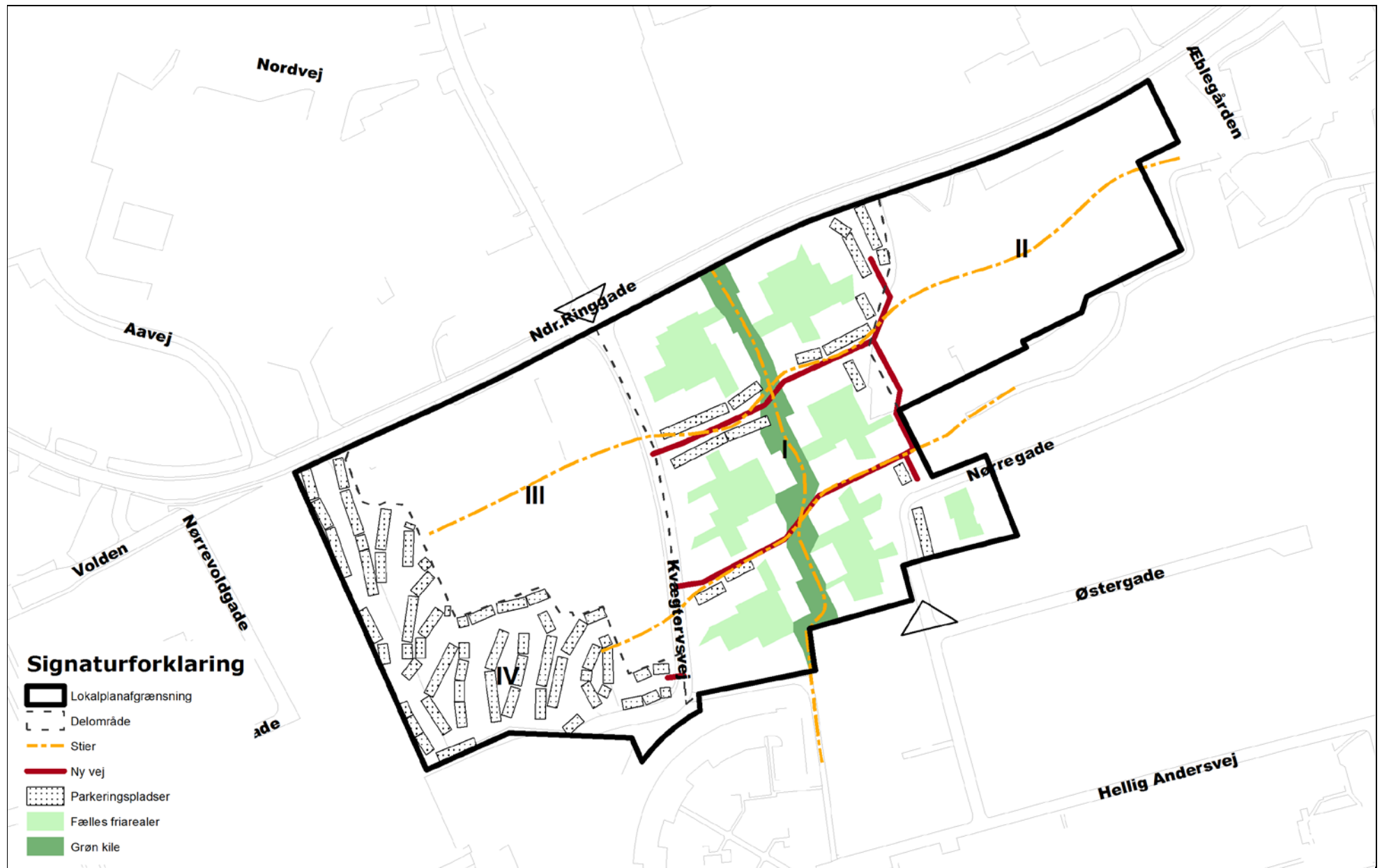
MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
Klosterstræde 18
4300 Holbæk
Tlf.: 59 43 23 53
E-mail: plan@vestmuseum.dk

Nybyggeri skal etableres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT: VEJ, STIER, PARKERING OG FRIAREALER



BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT: BYGGEFELTER OG MAKS. ETAGEANTAL

