

## LOKALPLAN NR. 1150

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26

BOLIGBEBYGGELSE VED ØSTERGADE/  
HELLIG ANDERSVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ

JUNI 2016

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse bestående af etageboliger i op til to etager placeret på et areal beliggende mellem Østergade og Hellig Andersvej i Slagelse.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan for området samt retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering. Den nye bebyggelse består af op til 8 boliger med tilknyttede parkeringspladser.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 26. februar 2016 til den 22. april 2016.

Slagelse Kommune har modtaget to indsigelser. Indsigelserne har ikke givet anledning til ændring af Lokalplan 1150.



SLAGELSE BY NORD

## INDHOLD

|   |    |
|---|----|
| DET HANDLER PLANEN OM .....                       | 2  |
| INDLEDNING .....                                  | 3  |
| BILLEDER FRA OMRÅDET .....                        | 5  |
| § 1 FORMÅL .....                                  | 6  |
| § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....       | 6  |
| § 3 AREALANVENDELSE.....                          | 7  |
| § 4 Udstykning .....                              | 7  |
| § 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....                | 7  |
| § 6 TEKNISKE ANLÆG .....                          | 8  |
| § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....        | 8  |
| § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....                    | 9  |
| § 9 UBEBYGGEDE AREALER.....                       | 11 |
| § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....          | 13 |
| § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER..... | 14 |
| § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....            | 14 |
| VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1150.....                   | 15 |
| LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....                     | 16 |
| BILAG 1: MATRIKELKORT .....                       | 24 |
| BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....               | 25 |
| BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....                  | 26 |
| BILAG 4: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26 .....           | 27 |

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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

### **Lokalplanens kortbilag**

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor 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.

## BILLEDER FRA OMRÅDET



*Kig ind mod baghuset med Hellig Andersvej og forhuset i ryggen*



*Kig fra Østergade ind mod lokalplanområdet*



# 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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principperne for bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.3 at fastlægge principperne for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer, fællesarealer og tilkørselsforhold.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Slagelse Markjorder

44am og 44y

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B som vist på kortbilag 2.

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde

- delområde A må kun anvendes til boligformål.
- delområde B må kun anvendes til parkering, opholdsareal samt opførelse af mindre, sekundære bygninger, herunder skure og udhuse på maks. 50 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse inden for delområde A må fortsat kun anvendes til boligformål.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykning

Matrikel 44am og 44y skal sammenlægges og må efterfølgende ikke udstykkes.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Østergade som vist i princippet på kortbilag 2.

#### 5.2 Overkørsel

Der skal anlægges en ny forstærket overkørsel ud mod Østergade.

### STIER

#### 5.3 Stier

Der udlægges areal til et min. 1,3 m bredt stisystem som vist i princippet på kortbilag 2 og 3. Stien skal anlægges således, at der skabes adgang til boligerne i byggefelt III fra Østergade og parkeringspladsen.

#### Ad 4.1

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

#### Ad 5.1

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

#### Ad 5.3

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

#### 5.4 Stier

Adgang til bebyggelse i byggefelt I og II skal ske fra Hellig Andersvej.

### PARKERING

#### 5.5 Parkering

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

- 1½ P-plads pr. nyopført boligenhed.

#### 5.6 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til bebyggelse i alle byggefelter som vist i princippet på kortbilag 3.

#### 5.7 Handicapforhold

Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

#### 6.1 Antenner

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

#### 6.2 Varmeplanlægning

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

#### 6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende kloak.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

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



## 7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> skal opføres i delområde B og placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

## OMFANG

### 7.3 Byggefelter

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

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til opholdsareal.

### 7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 50 %.

### 7.5 Etager

Delområde A:

Bebyggelse i byggefelt I må opføres i maks. 2,5 etager.

Bebyggelse i byggefelt II må opføres i maks. 1½ etage.

Bebyggelse i byggefelt III må opføres i maks. 2 etager.

### 7.6 Bygningshøjde

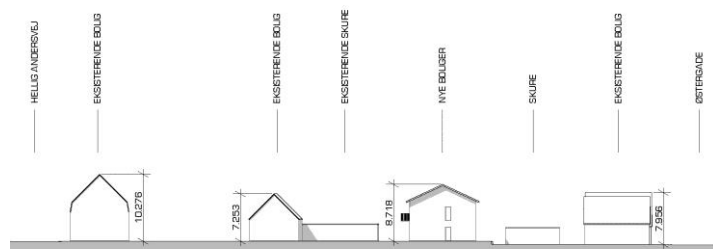
Delområde A:

Bygningshøjden i byggefelt I må ikke overskride 11 m i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Bygningshøjden i byggefelt II må ikke overskride 8 m i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Bygningshøjden i byggefelt III må ikke overskride 9 m i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

#### Ad. 7.6



Højdeprofiler på eksisterende og ny bebyggelse

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FACADER

#### 8.1 Facader

Ydervægge skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur eller med filtset/pudset overflade. Facaderne skal fremstå i jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disses blanding med hvidt, gråt eller sort.

Redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med beklædning i træ og skal fremstå i træets naturlige farve, jordfarver eller sort.

#### 8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden må udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx træ, glas, zink og eternit.

#### 8.3 Udformning

Bebyggelsen skal ved sin udformning og sine proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens funktion og omgivelserne.

### TAGE

#### 8.4 Tagform

Tage skal udføres som tage med ensidig taghældning eller med saddeltag. Hældning på taget skal være mellem 10-30° i forhold til det vandrette plan.

#### 8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som redskabsskure, cykelskure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> skal opføres med taghældning mellem 0-30°.

#### 8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædning skal udføres med røde eller sorte teglsten eller sort tagpap.

#### 8.7 Tagmaterialer, sekundære bygninger

Tagbeklædning på redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> skal udføres med tagpap eller lignende materiale og skal fremstå sort.

**Ad 8.9**

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

**8.8 Tagmaterialer, genskin**

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

**8.9 Tagmaterialer, sedumtage**

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

**8.10 Kviste og tagvinduer**

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkelsiddende tagvinduer eller kviste.

**8.11 Kviste**

Kviste må dækkes med glas, zink, listepapdækning eller kobber.

**8.12 Altaner**

Der må opsættes altaner på den sydlige facade på bebyggelse i byggefelt III. Altanerne må maks. måle 1,8 m x 1,3 m.

**SKILTE****8.13 Skilte**

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

**VINDUER****8.14 Vinduer**

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

**§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

---

**BEPLANTNING****9.1 Beplantningsbælte**

Der udlægges et areal til et min. 1 m bredt beplantningsbælte inklusiv støttemur ud mod

Østergade som vist på kortbilag 3.

## BEPLANTNING VED PARKERING

### 9.2 Bepantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn.

## HEGN

### 9.3 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

## TERRÆNREGULERING

### 9.4 Terrænregulering

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

### 9.5 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

## OPHOLDSAREALER

### 9.6 Opholdsareal

Der udlægges opholdsareal i delområde A i princippet som vist på kortbilag 3.

### 9.7 Oplag

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

#### Ad 9.4

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

**Ad 9.8**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald.*

**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.*

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.8 Renovation**

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

**9.9 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder inden for lokalplanområdet må maksimalt have en højde på 1,2 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**9.10 Lysmaster**

Inden for lokalplanområdet skal der opsættes maks. to lysmaster ved overkørsel ud mod Østergade i princippet som vist på kortbilag 2.

**9.11 Regnvand**

Regnvandsafstrømningen skal håndteres på egen grund og skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystem.

**§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

---

**10.1 Varmeforsyning**

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 kloaksystem.

**10.3 Vejadgang**

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

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### SERVITUTTER

#### 11.2 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

#### Ad 12.1

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

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

*gelsens 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.*

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 1150

---

Lokalplan 1150 er en administrativt udarbejdet lokalplan. Dette betyder, at den vedtages administrativt på vegne af Slagelse Byråd.

Lokalplan 1150 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 26 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 24. februar 2016.

Lokalplan 1150 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 26 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget på vegne af Slagelse Byråd den 6. juni 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

#### 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 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

#### Kommuneplan 2013

#### Kommuneplanens retningslinjer

I kommuneplanen er der for købstæderne blandt andet fokus på fortætning i byen og i boligområder med plads til lys og luft og rekreative udfoldelsesmuligheder samt tilgængelighed for bløde trafikanter og handicappede.



---

**Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B5 – Hellig Andersvej kvarteret, 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 og højde: 1½ etage

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

Lokalplan 1150 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2B5 – Hellig Andersvej kvarteret, idet lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 2 etager samt øget bebyggelsesprocent.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

**Kommuneplantillæg nr. 26**

Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ændres til 50, og der tillades opførelse af baghusbebyggelser i op til to etager.

Kommuneplantillægget er at finde på side 26.

---

**ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

---

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

---

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA  
KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

Terrænregulering over 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

---

**EKSISTERENDE FORHOLD**

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

**Eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet omfatter i alt to eksisterende bebyggelser mellem Hellig Andersvej og Østergade. Den eksisterende bebyggelse fordeler sig over en boligejendom mod Hellig Andersvej samt et baghus beliggende midt i området. I forlængelse af baghuset findes et eksisterende udhus. Nabobebyggelserne på Hellig Andersvej består af blandede boligtyper i 1½-3 etager, og nabobebyggelserne på Østergade består af blandede typer af villaer i 1-1½ plan.

**Trafikale forhold**

Lokalplanområdet ligger i et roligt kvarter mellem fire større veje; Nørre Stationsvej mod syd, Kalundborgvej mod vest, Ndr. Ringgade mod nord og Valbyvej mod øst. Fra Valbyvej er der forbindelse til Hellig Andersvej, der via Nørregade leder til Østergade. De fleste boligveje i området, herunder Hellig Andersvej og Østergade ender blindt. Fra Hellig Andersvej er der stiforbindelser, der leder mod nord, syd og vest.

**Kollektiv trafikbetjening**

Lokalplanområdet ligger omkring 400 m fra Slagelse Station, hvorfra der er adgang til såvel bybusser, regionale busruter samt tog.

**Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet ligger i et blandet by- og boligområde lige nord for Slagelse Station. Nord-vest for lokalplanområdet ligger et større grønt areal, hvor der tidligere har været industri, og hvor der nu planlægges for nye etageboliger.

**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. 44y, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 17. juli 1931

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Grundejere af 44y og 44au  
Matr.nr. 44y, Slagelse Markjorder  
Tinglyst: 8. juni 1891  
Titel: Købekontrakt  
Påtaleberettiget: Grundejere af 44y og 44au

Matr.nr. 44y, Slagelse Markjorder  
Tinglyst: 25. september 1893  
Titel: Mandagen den 25. september 1893  
Påtaleberettiget: Grundejere af 44y og 44au

Matr.nr. 44y, Slagelse Markjorder  
Tinglyst: 11. februar 1895  
Titel: Købekontrakt  
Påtaleberettiget: Grundejere af 44y og 44au

Matr.nr. 44y, Slagelse Markjorder  
Tinglyst: 5. juli 1897  
Titel: Mandagen den 5. juli 1897  
Påtaleberettiget: Grundejere af 44y og 44au

Matr.nr. 44y, Slagelse Markjorder  
Tinglyst: 15. april 1907  
Titel: Deklaration  
Påtaleberettiget: Grundejere af 44y og 44au

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.

---

## MILJØFORHOLD

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

### Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Teknik og Miljø har ingen kendskab til forurening.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (*Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015*).

### **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.

---

## **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.

---

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet er separatkloakeret.

**Regnvandshåndtering**

Regnvandsafstrømning skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystem.

**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 husholdningsaffald.

**Ledningsanlæg**

Der ligger en gammel fællesledning på langs af lokalplanområdet, omkring 3 m fra østligt skel, som skal respekteres.

**Varmeplanlægning**

Området er tilkøbt kollektiv varmforsyning, og det forventes, at området vil være forsynet med fjernvarme fra 2019.

**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 byggeloven og bygningsreglementerne. Byggelovgivningens 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*

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der inden for lokalplanområdet ikke er registreret

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.

ikke-synlige arkæologiske interesser. Arealet ligger delvis bebygget og omgivet af anden bebyggelse. Det er derfor ikke sandsynligt, at der på lokalplanarealet findes væsentlige arkæologiske interesser.

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](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## 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.

Nybyggeri skal etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes kollektiv varmforsyning.

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere

miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

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

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres på PlansystemDK.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), eller på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).

# BILAG 1: MATRIKELKORT



## Signaturforklaring

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

Mål 1:1.000



# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26

KOMMUNEPLAN 2013

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

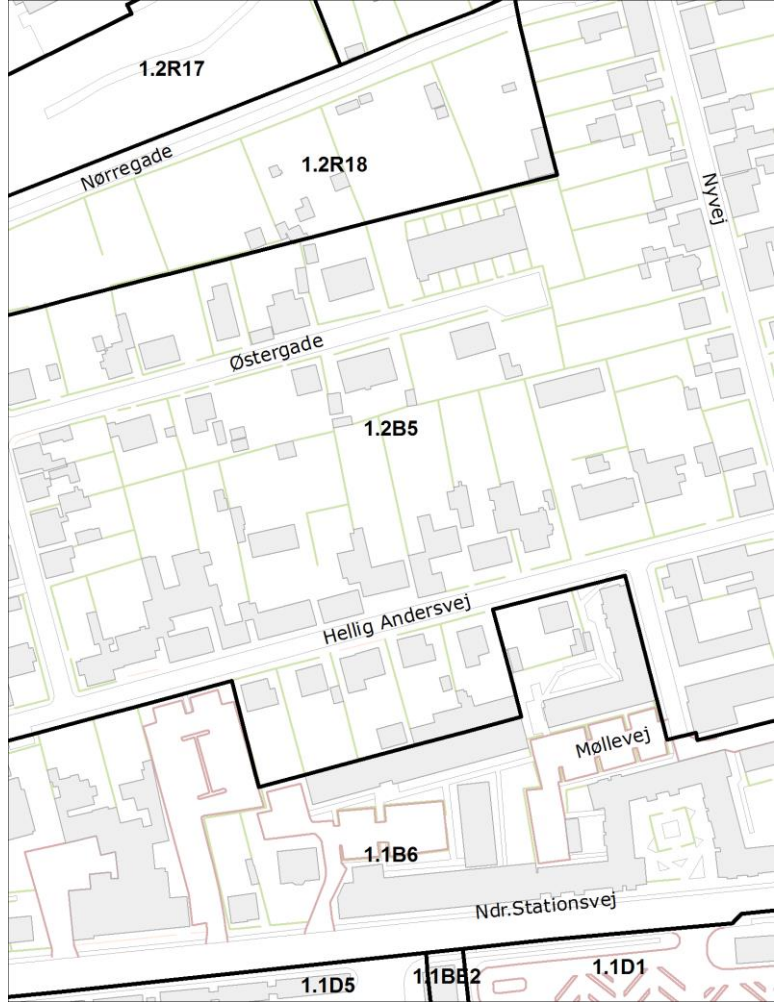
JUNI 2016

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26

---

Kommuneplantillægget giver mulighed for en øget bebyggelsesprocent samt øget etageantal for en afgrænset, mindre rammedel i Slagelse.

Pligten til at gennemføre en forudgående offentlighedsfase ved ændret kommuneplanrammer gælder ikke, hvor planforslaget kun går ud på mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider imod kommuneplanens hovedprincipper, jf. planlovens § 23c, stk. 2.



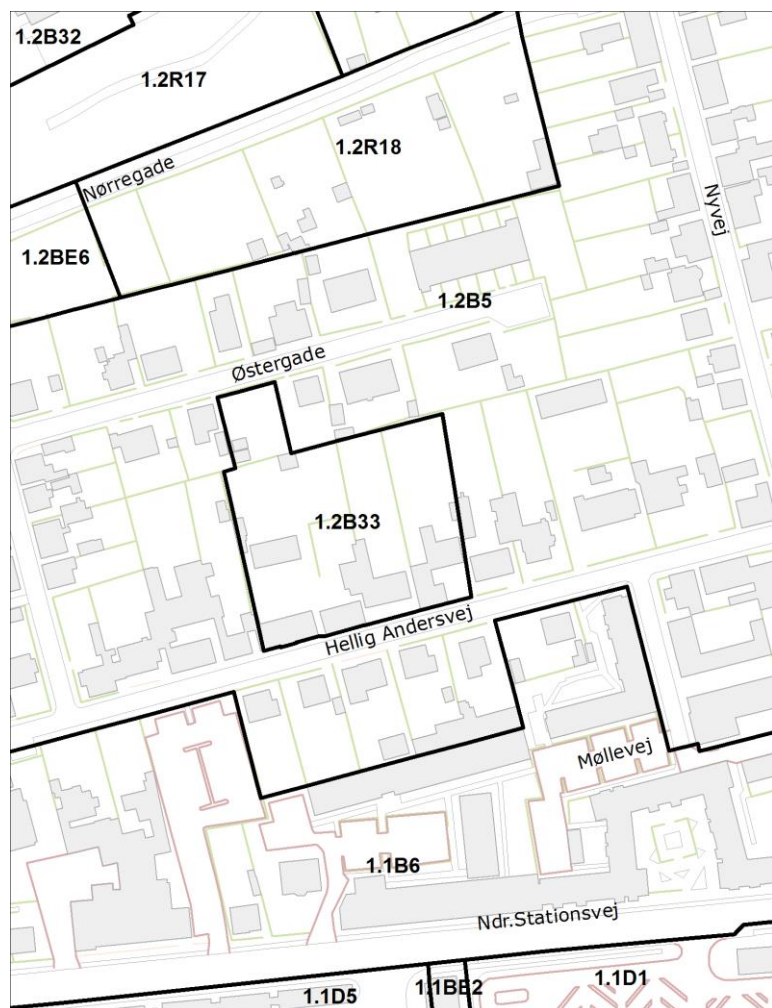
**GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER**

**Kommuneplanens rammedel**

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2B5.

For 1.2B5 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 og højde: 1½ etage
- Øvrige bestemmelser: Langs Valbyvej og langs Ndr. Ringgade kan dog tillades opført bebyggelse i indtil 2½ etage.



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges et nyt, mindre rammeområde til boliger med øget bebyggelsesprocent og etageantal.

For 1.2B33 gælder:

Plannummer: 1.2B33

Rammenavn: Østergade

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal/højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Baghusbebyggelser kan dog opføres i op til 2 etager

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26

Kommuneplantillæg nr. 26 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 24. februar 2016.

Kommuneplantillæg nr. 26 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget på vegne af Slagelse Byråd den 6. juni 2016.