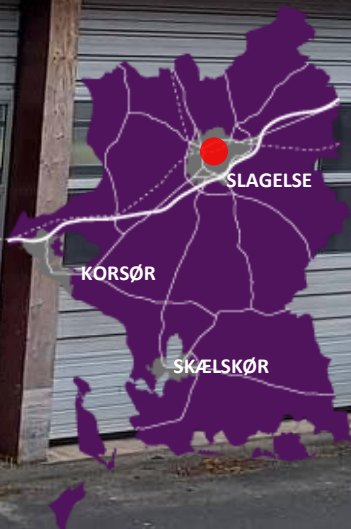




SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1241 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

ETAGEBOLIGER PÅ RYTTERSTALDSTRÆDE 8
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2021

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen omhandler området for den tidligere brandstation på Rytterstaldstræde 8 i Slagelse by. Her gives mulighed for opførelse af en ny etageboligbebyggelse i 2-6 etager.

Bebyggelsen skal med varierende etageantal danne overgang mellem den lave villabebyggelse mod syd og bymidtens højere randbebyggelse mod nord. Mod Ridehuspladsen kan bebyggelsen opføres i op til 6 etager.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. december 2021 til den 28. januar 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 28. januar 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk



RYTTERSTALDSTRÆDE 8, SLAGELSE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	17
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	17
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1241	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	35
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	36
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	38
BILAG 4: FARVER OG FACADER	38
BILAG 5: HJEMMEHØRENDE ARTER	39
BILAG 6: SKYGGEDIAGRAMMER	41
BILAG 7: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48	43
BILAG 8: MILJØVURDERINGSSCREENING	50

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 Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Området set hen fra Ridehuspladsen (2021)

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge anvendelsen til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, tilkørselsforhold og parkeringsarealer samt opholdsarealer til områdets beboere, som i området sikrer god sammenhæng og helhedsvirkning mellem de enkelte funktioner,
- 1.3 at fastlægge principper for bebyggelsens omfang og udformning, så den indpasses i omgivelserne.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist i bilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Slagelse Bygrunde

80a

samt alle parceller, der efter den 3. december 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 2.1

Lokalplanområdet omfatter på tidspunktet for endelig vedtagelse en enkelt matrikel/en enkelt grundejer. Udstykning og opdeling i flere matrikler forudsætter dispensation fra lokalplanens § 4, som beskrevet i noten til denne.

Ad 3.1

Lokalplanen giver mulighed for en boligbebyggelse, der kan indrettes med både familieboliger, seniorboliger og ungdomsboliger. Andelen af ungdomsboliger fastlægges ikke specifikt, men fordelingen har betydning for udlæg af arealer til parkering (se § 5.5). Lokalplanen viser parkeringsareal til 18 ungdomsboliger og 79 almindelige boliger. Det er dog muligt at indrette med flere ungdomsboliger og færre almindelige boliger og stadig opfylde den fastlagte parkeringsnorm inden for området.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Bestemmelsen betyder, at udstykning kun kan ske på baggrund af dispensation. Det er en forudsætning for dispensation, at lokalplanens formål fortsat opfyldes, herunder at der sikres god sammenhæng mellem de forskellige funktioner i området.

Ad 5.1 og 5.2

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 i kortbilaget.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål, herunder ungdomsboliger.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Rytterstaldstræde som vist i princippet i bilag 2. Vejadgangen betjener både biltrafik, cyklister og fodgængere.

5.2 Boligvej

Der udlægges areal til boligvej som vist i princippet i bilag 2. Vejen skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 m for vejstykket X - X og mindst 7 m for vejstykket Y - Y.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Ad 5.4

Med ”i princippet” menes, at stierne 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.

Ad 5.5

Ved byggeansøgning skal de rekreative arealer samt såvel de anlagte og udlagte parkeringspladser tydeligt fremgå af en oversigtstegning. Der føres som sådan ikke kontrol med om de anlagte parkeringspladser er tilstrækkelige, men en senere øget parkering på den offentlige vej ud for en bebyggelse, kan være tegn på overbelastning af et parkeringsareal. Det vil kunne give anledning til, at kommunen pålægger den pågældende bebyggelse at etablere de udlagte parkeringspladser.

Ad 5.7

Let tilgængelige og sikre forhold omkring cykelparkering kan understøtte, at flere vil vælge cyklen som transportmiddel i hverdagen. Cykelparkering bør derfor placeres så tæt på bygningernes indgange som muligt, og der bør være mulighed for at stille cykler i aflåst cykelskur.

STIER

5.4 Stier

Der udlægges stier som vist i princippet i bilag 2. Stierne skal etableres med en bredde på mindst 1,5 m. Stiforbindelsen til Rytterstaldstræde kan etableres uden kantsten til kørebanen, men skal i dette tilfælde markeres tydeligt med belægning eller afmærkning.

PARKERING

5.5 Parkering

Parkeringspladser må alene etableres inden for de afgrænsede områder til parkering angivet i bilag 2.

Der skal før ibrugtagning anlægges mindst 0,8 parkeringsplads pr. etagebolig og 0,4 parkeringsplads pr. ungdomsbolig. Der skal desuden være udlæg til yderligere 0,4 parkeringsplads pr. etagebolig og 0,3 parkeringsplads pr. ungdomsbolig som vist i bilag 2. Disse skal anlægges, når Slagelse Kommune kræver det.

Parkeringspladser udlægges i bredde af mindst 2,5 m og længde af mindst 5 m.

5.6 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 4 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Heraf skal mindst 1 handicapparkeringspladser have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser skal placeres så tæt på indgange som muligt.

5.7 Cykelparkering

Der skal som minimum etableres følgende antal cykelparkeringspladser:

- 1 cykelparkeringsplads pr. bolig for boliger med et etageareal på maks. 50 m².
- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig for boliger med et etageareal over 50 m².

Cykelparkeringspladserne må overdækkes.

Ad 5.9

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

Så vidt det er muligt, skal befæstelse ske på måder, der bidrager til områdets rekreative værdi og forsinkelse af regnvand. Det kan f.eks. være med variation, detaljer, grønne overflader mv. Det er muligt at bevare og genbruge eksisterende belægninger i færdsels- og parkeringsarealer til boligerne.

Ad 6.2

Bestemmelsen betyder, at teknikskabe ikke må opstilles, så de dækker for væsentlige arkitektoniske elementer eller bygningsdele eller på meget synlige steder. Slagelse Kommune opfordrer til, at der tidligt i processen tages kontakt til forsyningselskaber og bygningsmyndigheden for at klarlægge placering af teknikskabe mv.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.8 Vendepladser

Boligvejen skal udformes således, at renovationsbiler, redningskøretøjer og lign. kan vende.

5.9 Befæstelse

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

Boligvejen skal være befæstet i et materiale, som muliggør kørsel med renovationsbil. Ny befæstelse i parkeringsarealer skal udføres som permeable belægninger, herunder f.eks. græsarmingssten. Stier skal af hensyn til tilgængelighed være befæstet med fast, jævn belægning.

5.10 Handicapforhold

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Teknikskabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal placeres under hensyn til det visuelle/arkitektoniske udtryk i bebyggelsen. Teknikskabe kan desuden inddækkes eller integreres i bygninger.

6.3 Tekniske installationer

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, så de ikke er umiddelbart synlige, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme. På tagflader skal tekniske anlæg og installationer placeres i en afstand af mindst 2 m fra facadelinje.

Ad 6.6

For at forebygge overbelastning af kloaknettet skal der ske en forsinkelse til maks. 2 l/s/ha før afledning af regnvand til kloak. Underjordiske løsninger til forsinkelse kan kombineres med løsninger over terræn, der tilbageholder vandet til fordampning, f.eks. regnvandsbede, grønt tag mm. Nedsivning må i området ikke ske i fastskinner, men kun som "naturlig" nedsivning gennem f.eks. permeable belægnings.

Ad 7.5

Kommuneplanrammen, der omfatter lokalplanområdet, fastlægger en maks. bebyggelsesprocent på 100. For lokalplanområdet svarer dette til ca. 6600 m².

6.4 Antenner

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

6.5 Kloakering

Nye afløbsanlæg i lokalplanområdet skal etableres som separatkloakering og tilsluttes eksisterende kloaknet.

6.6 Afledning af regnvand

Regnvand (overfladevand) skal holdes adskilt fra spildevand via separatkloakering og afledes til eksisterende regnvandskloak i Ridehusvej.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A - F som vist i bilag 2.

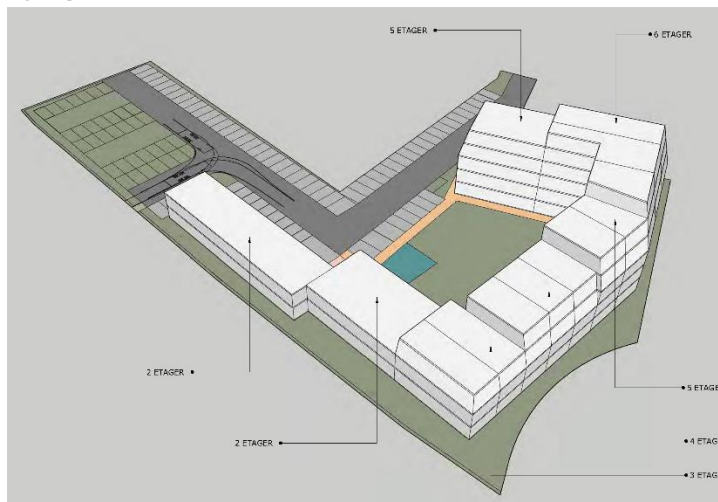
7.2 Sekundære bygninger

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

OMFANG

7.5 Bruttoetageareal

Lokalplanens bestemmelser om byggefelter og maksimalt etageantal afløser byggeretten i bygningsreglementet i forhold til bestemmelser om bebyggelsesprocent.

Ad 7.6 - 7.7


Etager og bygningshøjde. Bestemmelsen betyder, at bebyggelsen må opføres med varierende etageantal og "trappe op", så højeste punkt med 6 etager er på hjørnet mod Ridehuspladsen.

7.6 Etager

Antal etager for ny bebyggelse fastlægges til følgende:

- Byggefelt A maks. 2 etager
- Byggefelt B maks. 2 etager
- Byggefelt C maks. 3 etager
- Byggefelt D maks. 4 etager
- Byggefelt E1 og E2 maks. 5 etager
- Byggefelt F maks. 6 etager

Eventuelle tagterrasser medregnes ikke i ovenstående etageantal.

7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden for ny bebyggelse fastlægges til følgende:

- Byggefelt A maks. 8 m
- Byggefelt B maks. 8 m
- Byggefelt C maks. 11 m
- Byggefelt D maks. 14 m
- Byggefelt E1 og E2 maks. 17 m
- Byggefelt F maks. 21 m

Ovenstående højder måles fra niveauplaner fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene, antenner og tekniske installationer jf. § 6.3 er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.8 Bygningsform

De øverste etager mod Priorgade, Rytterstaldstræde og Kærlighedsstien skal udformes, så facaden hælder indad. Udformningen skal følge princippet illustreret i noten til § 8.5 og i bilag 4 og have en hældning på minimum 15 grader.

For byggefelt C skal hældningen starte fra 2. etage og for byggefelt D, E1, E2 og F fra 3. etage. Byggefelt A og B kan etableres uden hældning.

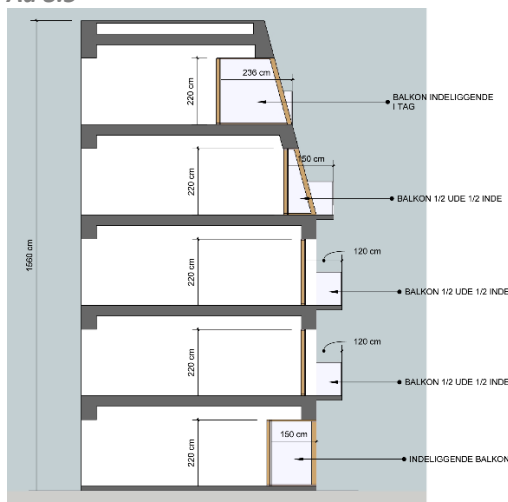
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1-8.2

Eksempler på udvalgte røde/brunlige jordfarver. Farverne er vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.



Ad 8.5



Altaner. Principsnit af bygning i 5 etager med indeliggende og halvt indeliggende altaner (se også bilag 4 for større version). Altanerne er et markant arkitektonisk element i bebyggelsens facader og bør udformes derefter.

FARVER

8.1 Farver

Facader skal fremstå i røde/brunlige nuancer som illustreret til venstre og i bilag 4.

8.2 Farver

Elementer med beklædning af træ eller metal skal udføres i materialets naturlige farve eller gives mørke, brunlige nuancer.

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 10 %) kan udføres i andre farver end de ovenstående. Det anbefales, at værn og konstruktion af altaner jf. § 8.5 udformes med en farveholdning, der harmonerer med de øvrige materialer og farver i facaden.

FACADER

8.3 Facader

Facader skal udføres i teglsten eller beklædes med teglsten og fremstå som blank mur.

8.4 Vinduespartier

Facaden skal brydes af vertikalt orienterede elementer langs vinduespartierne. Elementerne kan fremstå som en del af facaden eller monteres over en del af vinduespartiet. Se bilag 4 for eksempler. Elementerne skal udføres med beklædning af træ eller metal med ikke-reflekterende overflade.

8.5 Altaner

Lejligheder i byggefeltene B - F skal udformes med egen altan. Altaner skal udformes som indeliggende eller halvt indeliggende som illustreret til venstre og i bilag 4. Altaner må maks. rage en 1,2 m ud fra facaden.

Altanværn skal fremstå ensartede for hele bebyggelsen.

8.6 Facader, sekundære bygninger

Sekundære bygninger herunder cykelskure eller overdækninger af cykelparkering kan udføres som beboelsesbygninger eller med beklædning af træ eller metal.

TAGE

8.7 Tagform

Tage skal fremstå som flade tage.

8.8 Tagterrasser

Tage på byggefelt B, C, D og E1 må etableres som tagterrasser.

Tagterrasser og værn skal placeres i en afstand af mindst 1 m fra facadelinje. På byggefelt B og C dog ikke tættere end 2 m på byggeriets sydvendte facade, se kortbilag 2.

8.9 Tagform, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som redskabsskure, affaldsskure, drivhuse, cykelskure eller overdækninger til cykelparkering mv. kan udføres med en anden tagform.

8.10 Tagmaterialer

Tagbeklædning skal udføres i ikke-reflekterende materialer.

8.11 Tagmaterialer, sedumtage

Tage kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.12 Solceller

Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes under forudsætning af:

- At aluprofilerne/rammerne har samme farve som selve panelerne,
- At skinner og beslag, som solcellerne fæstnes til taget med, ikke er længere end panelernes udstrækning og udført i ikke-reflekterende materialer,

Ad 8.11

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis. Bemærk, at det ikke er muligt at etablere grønne tage på taghældninger over 30 grader.

- At solcellerne/solfangerne placeres, så de fordeles hensigtsmæssigt på tagfladen,
- At solceller på flade tage opsættes på stativer med hældning op til 15 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant. Hvis bygningerne opføres med en murkrone, der er højere end 30 cm, må anlægget føres ud til murkronen.

SKILTE

8.13 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

9.1 Fælles friareal

Der udlægges areal til fælles friareal som vist i bilag 2.

9.2 Opholdsarealer

De udendørs opholdsarealer opdeles i "Haven" og "Parken" som vist i bilag 2.

Opholdsarealerne skal gives en grøn karakter og fremstå med egnskarakteristiske og hjemmehørende træer, buske og vilde græsser. Terrænet kan bearbejdes, så det fremstår med små høje eller mindre jordvolde.

9.3 Haven

"Haven" skal indrettes med legeplads samt inventar som borde, bænke, grillplads, petanque og lign.

Haven kan herudover indrettes med skure og overdækninger til fælles faciliteter som eksempelvis renovation. Haven må inden for et afgrænset område i tilknytning til bygninger, hvor det må blive nødvendigt at sikre brandveje, befæstes med græsarmering.

Ad 9.2

En oversigt over egnskarakteristiske og hjemmehørende arter findes i bilag 5.

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

Ad 9.3

"Haven" er lokalplanområdets primære opholdsareal. Indretningen skal give mulighed for ophold og aktiviteter for alle aldersgrupper.

Ad 9.4

I "Parken" er der mulighed for, at der kan etableres parkeringspladser, såfremt de anlagte parkeringspladser ikke er tilstrækkelige til at dække parkeringsbehovet (jf. § 5.5). Indtil da skal arealet anlægges som grønt opholdsareal for bl.a. boligerne langs Kærlighedsstien. For at imødekomme at opholdsarealet kan benyttes af alle beboere, stiller lokalplanen krav om, at inventar placeres i tydeligt opdelte grupper.

Ad 9.5-9.11

Lokalplanområdet grænser op til meget forskelligartede byrum og bebyggelsestyper. For at sikre gode overgange mod naboområderne, fastlægger lokalplanen forholdsvist detaljerede bestemmelser for kantzonerne omkring hele lokalplanområdet.

9.4 Parken

"Parken" skal indrettes med borde, bænke, grillplads og lign.

Områdets inventar bør placeres i tydeligt opdelte grupper, således at der skabes plads til, at flere selskaber kan benytte området på samme tid.

KANTZONER

9.5 Kantzoner

Lokalplanområdet afgrænses af 6 kantzoner som vist i bilag 2.

9.6 Kantzone V - V

I skellet til matr. nr. 80b, Slagelse Bygrunde, skal der etableres fast hegn med en højde på min. 2 m. Eksisterende plankeværk kan fastholdes.

9.7 Kantzone W - W

I skellet til matr. nr. 67e, matr. nr. 67f og matr. nr. 68, alle Slagelse Bygrunde, skal der etableres fast hegn eller hæk med en højde på 1,8 m.

9.8 Kantzone Z - Z

Mod Kærlighedsstien skal der etableres små klynger af lave buske mv. Beplantningen på denne strækning må ikke få en afskærmende effekt, og må ikke etableres på en måde, så den vokser sammen med den eksisterende træække langs Kærlighedsstien. I områder hvor bebyggelsen kommer tæt på stien, er det tilladt at lade kantzonen fremstå med græs.

9.9 Kantzone Æ - Æ

Kantzonen grænser direkte op til fortovet langs Priorgade, og langs passagen er i dag et beplantet stengærde. Eksisterende beplantning kan bevares eller genetableres, eller der kan etableres en lignende lav beplantning af buske/hæk. Beplantningen skal holdes på egen grund.

Ad 9.12

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

Ad 9.13

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.14

For at forebygge overbelastning af kloaknettet skal der ske en forsinkelse til maks. 2 l/s/ha før afledning til kloak, jf. Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2019. Der må ikke planlægges for nedsivning i området.

9.10 Kantzone Ø - Ø

Kantzonen kan etableres med græs til kantsten eller beplantningen langs kantzone Z - Z kan fortsættes. Beplantningen skal holdes på egen grund.

9.11 Kantzone Å - Å

Kantzonen grænser direkte op til eksisterende bebyggelse på matr. 80c Slagelse Bygrunde. Kantzonen skal etableres med græs eller fast belægning jf. § 5.9.

TERRÆNREGULERING**9.12 Terrænregulering**

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

Terrænregulering af opholdsarealer til rekreativt brug og som styrkelse af biodiversitet kan overskride +/- 0,5 m, men skal godkendes af Slagelse Kommune som en samlet plan.

RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.13 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.

9.14 Regnvand

Underjordiske løsninger til forsinkelse kan kombineres med løsninger over terræn, der tilbageholder vandet til fordampning, f.eks. regnvandsbede, grønt tag mm.

Ad 10 (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 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet eksisterende kloaknet jf. § 6.5.

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang

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

10.4 Friarealer og opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret friarealer og opholdsarealer i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

10.5 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til afledning af regnvand jf. § 6.6.

Ad 11

Lokalplanområdet omfatter på tidspunktet for endelig vedtagelse en enkelt matrikel/en enkelt grundejer. Udstykning og opdeling i flere matrikler forudsætter dispensation fra lokalplanens § 4, som beskrevet i noten til denne. Bestemmelserne i § 11 er først relevante i tilfælde af udstykning.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt og oprettelse

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning, såfremt der ved fremtidig udstykning bliver flere grundejere i området.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå al drift og vedligeholdelse af områdets friarealer, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Nedlæggelse

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

11.4 Pligt

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

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 160, Bymidstens udseende**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1241 ophæves lokalplan 160, Bymidstens udseende, tinglyst 19. maj 1994, for det område, der er omfattet af lokalplan 1241.

SERVITUTTER**12.2 Ingen eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

I indsigelsesperioden 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.

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. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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. 1157 af 1. juli 2020).

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 3. december 2021 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 3. december 2022.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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. 1157 af 1. juli 2020).

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

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.

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 1241

Lokalplan 1241 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. november 2021.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1241's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplan 1241 er udarbejdet på anmodning af en privat bygherre, som ønsker mulighed for opførelse af etageboliger langs Priorgade og Ridehuspladsen med adgang fra Rytterstaldstræde. Lokalplanområdet ligger centralt i forhold til bymidten med station, park, butikcenter og offentlige tilbud indenfor en radius på ca. 1 km. Set i en større sammenhæng giver lokalplanen mulighed for at øge bymidtens udbud af lejligheder i forskellig størrelse og at supplere den ældre bygningsmasse med et nyopført etagebyggeri. Lokalplanområdet er tidligere anvendt til brandstation. I forbindelse med lokalplanen forudsættes de eksisterende bygninger fra den gamle brandstation nedrevet.



Visualisering af ny bebyggelse (skitseprojekt) mod Kærlighedsstien og Priorgade.



Visualisering af ny bebyggelse (skitseprojekt) fra Priorgade.

Formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til boligformål og i den forbindelse at sikre, at der er en god sammenhæng og helhedsvirkning mellem de forskellige funktioner i området. Samtidig fastlægges i lokalplanen en række principper for bebyggelsens og de ubebyggede arealers omfang og udformning, som skal sikre, at en ny bebyggelse indpasses efter omgivelserne.

Indhold

Lokalplanen danner grundlag for opførelse af ny etagebebyggelse på Rytterstaldstræde 8, som kan rumme både familieboliger, ungdomsboliger og seniorboliger. Bebyggelsen kan opføres i op til 6 etager/21 m med et samlet etageareal på ca. 6600 m². Bebyggelsen er udformet som en karré, der omkranser et gårdrum med fælles opholdsarealer.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses i anmodningen til matr. nr. 80a, Slagelse Bygrunde. Mod øst grænser lokalplanområdet op til Ridehuspladsen (offentlig parkeringsplads) og Priorgade, og mod syd afgrænses lokalplanområdet af en del af Kærlighedsstien, som på denne strækning løber mellem Priorgade og Bjergbygade. Mod vest grænser lokalplanområdet op til Slagelse Arrest.

Området må som udgangspunkt ikke udstykkes yderligere, det vil sige opdeles i selvstændige matrikler. Skulle behovet eller ønsket om udstykning opstå i fremtiden, kan dette kun ske ved dispensation. I tilfælde af dispensation skal lokalplanens formål fortsat opfyldes, herunder at der er god sammenhæng mellem de forskellige funktioner inden for området.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes via eksisterende overkørsel fra Rytterstaldstræde, hvorfra der etableres en intern boligvej med tilstødende parkeringspladser. Boligvejen er udformet, så renovationsbilen kan vende, uden at der etableres en egentlig vendeplads. Etageboligbebyggelsen betjenes desuden af interne gangstier, der giver adgang til opholdsarealer, cykelparkering, renovation samt adgang til Rytterstaldstræde mod nord og Kærlighedsstien mod syd.

Parkeringspladserne er placeret vest for etageboligbebyggelsen og langs matrikelskel mod Slagelse Arrest. I Slagelse Kommunes parkeringsnormer for etageboliger og ungdomsboliger gives der mulighed for, at en mindre andel af parkeringspladserne først anlægges, hvis det viser sig, at der er et konkret behov. Lokalplanområdet er derfor disponeret, så det reserverede areal til evt. fremtidig parkering kan anvendes som grønt friareal og opholdsareal til beboerne.



Visualisering af ny bebyggelse (skitseprojekt) mod Kærlighedsstien.

Bebyggelse

Lokalplanområdet grænser op til et område med fritliggende villaer mod syd og til bymidtens sluttede randbebyggelse med byhuse i flere etager mod nord. Herudover er der i de nære omgivelser de store, fritliggende bygninger til Slagelse Arrest samt den tidligere politistation, som i dag er indrettet til boliger. En ny bebyggelse skal således forholde sig til flere forskellige bebyggelsestyper og bygningshøjder. For indpasning i omgivelserne skal ny bebyggelse udføres med varierende etageantal og bygningshøjder, så den laveste del af byggeriet (2 etager) er placeret mod villaerne, og det højeste punkt (6 etager) i nordøst mod Ridehuspladsens store åbne byrum. Facaden udføres fra 2.-3. etage med hældning ind mod bygningen for at mindske skyggepåvirkninger og for at bygningen fremtræder mindre dominerende set fra gadeplan. Skyggediagrammer er vist i lokalplanens bilag 6.

Bygningens facader udføres i tegl i røde/brune nuancer. Mindre dele af facaden kan opføres i andre materialer og medvirke til et varieret udtryk. Lejlighederne i byggefelt B - F skal udføres med altaner. Altanerne kan være udformet som indeliggende eller halvt indeliggende. Altanerne er et markant arkitektonisk element, som vil give reliefvirkning og variation i bebyggelsens facader.

På tagene af bebyggelse i byggefelt B, C, D og E1 kan der etableres tagterrasser. Tagterrasser skal af arkitektoniske hensyn og af hensyn til nabobebyggelse placeres mindst 1 m fra facade-linje, i byggefelt B og C dog mindst 2 m fra facadelinje mod syd.

Opholdsarealer

Lokalplanområdet indeholder to opholdsarealer, henholdsvis "Haven" og "Parken". "Haven" er placeret i midten af karrébebyggelsen og er det primære opholdsareal for beboerne. Haven skal indrettes til ophold med f.eks. legeområde, borde, bænke, grillplads og lign. Indretningen af Haven skal afspejle en bred beboersammensætning, i det der både planlægges boliger for unge, familier og ældre. Boligvejen er udformet, så renovationsbilen kan vende, uden at der etableres en egentlig vendeplads. Renovationsøen etableres i opholdsarealet Haven, hvorfra der er let adgang for alle områdets beboere.

"Parken" er formelt set udlagt til ekstra parkeringspladser i tilfælde af, at de etablerede ikke er tilstrækkelige til at dække parkeringsbehovet. Parken skal dog i mellemtiden fremstå som et grønt område og indrettes til ophold med f.eks. borde, bænke og grillplads. Parken skal indrettes i mindre lommer, så flere grupper kan benytte området samtidig.



Kantzone Z - Z: Nuværende beplantning langs Kærlighedsstien.



Kantzone Z - Z: Nuværende stensætning og beplantning mod Priorgade.



Kantzone Ø - Ø: Nuværende overgang til boligbebyggelse i nord (den tidligere politistation).

Kantzoner

Lokalplanområdet grænser op til meget forskelligartede byrum og bebyggelsestyper. For at sikre gode overgange mod naboområderne, fastlægger lokalplanen forholdsvis detaljerede bestemmelser for kantzonerne rundt om hele lokalplanområdet:

Kantzone mod Slagelse Arrest (V - V)

Lokalplanområdet grænser op til Slagelse Arrest mod nord og vest. På nuværende tidspunkt er grænsen mod vest afgrænset af et plankeværk som vist på billedet ovenfor til venstre, og mod nord af et ståltrådshegn med pigtråd. Langs hele grænsen mod arresten skal etableres et fast hegn på min 2 m. Det eksisterende plankeværk kan bevares.

Kantzone mod parcelhuse i vest (W - W)

Lokalplanområdet grænser op til villagrunde mod vest. I skellet skal etableres fast hegn eller hæk med en højde på 1,8 m. Med lokalplanen lægges der således op til, at naboerne kan være medbestemmende over, hvilken type hegn der skal opføres i skel.

Kantzone mod Kærlighedsstien (Z - Z)

Lokalplanområdet grænser op til Kærlighedsstien mod syd. Kærlighedsstien er kantet af solitære træer med en underbevoksning af buske, som langs dele af stien har en afskærmende effekt. Med lokalplanen lægges op til, at der etableres små klynger af beplantning mod stien. Klyngerne skal være med til at give lokalplanområdet et grønt udtryk og kan supplere den eksisterende beplantning, der hvor underbevoksningen er tynd.

Kantzone mod Priorgade (Æ - Æ)

Lokalplanområdet grænser op til fortovet på Priorgade mod øst. Langs passagen er i dag en beplantet stensætning. Eksisterende beplantning kan bevares eller genetableres, eller der kan etableres en lignende lav beplantning bestående af buske/hæk.

Kantzone mod Ridehuspladsen (Ø - Ø)

Lokalplanområdet grænser op til parkeringen ved Ridehuspladsen. Der er kun en ganske smal overgang fra etageboligbebyggelsen til parkeringspladsen. Området kan derfor henstå som græs til kantsten. Alternativt kan beplantningen langs Priorgade fortsættes.

Kantzone mod etagebebyggelse i nord (Å - Å)

Lokalplanområdet grænser op til eksisterende etagebebyggelse mod nord. Kantzonen op til bebyggelsen skal fremstå med græs eller fast belægning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

1.1 Byudvikling

Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra. Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.

1.2.3 Boliger

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

1.2.5 Boliger

Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler del af rammeområde 1.1C26 samt rammeområde 1.1R3, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1C26

Rammenavn: Tinghuskvarteret

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 beregnet ud fra området som helhed

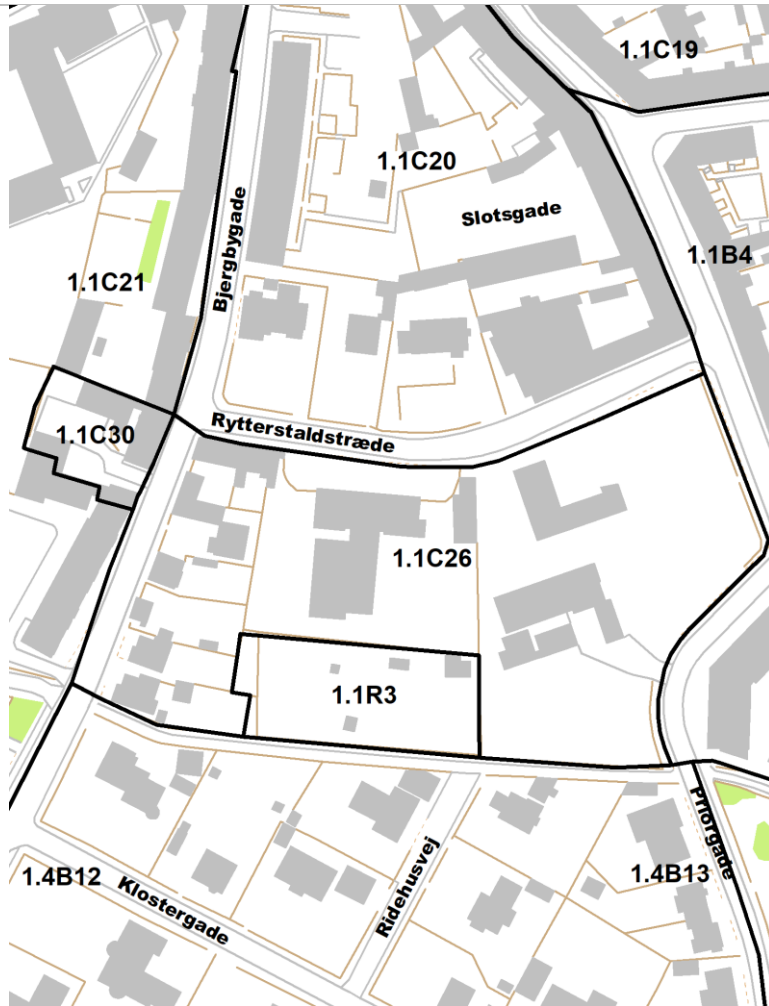
Maks. etageantal og højde: 3

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksførmål: 0 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5000 m², udvalgsvarer ubegrænset. Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 0 m².

Plannummer: 1.1R3

Rammenavn: Kærlighedsstien/Brandstationen

Anvendelse generelt: Rekreativt område



Rammeområder i Kommuneplan 2017. Der er sammen med lokalplan 1241 udarbejdet kommuneplantillæg, som ændrer rammeområderne 1.1C26 og 1.1R3.

Anvendelse specifik: Koloni- og nyttehaver

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. etageareal, der må opføres: 35 m² beregnet ud fra den enkelte ejendom

Lokalplan 1241 er i ikke overensstemmelse hermed, idet bebyggelsesprocent og maks. etageantal vil blive overskredet ved opførelse af ny boligbebyggelse jf. lokalplanens bestemmelser. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 48

Med kommuneplantillægget fastlægges en ny ramme til boligformål. For den nye kommuneplanramme gælder en maks. bebyggelsesprocent på 100 og maks. etageantal til 6. Rammeområdets afgrænsning betyder, at rammeområdet 1.1.R3 for de tidligere nyttehaver bortfalder. Den resterende del af centerområdet 1.1C26 lægges sammen med centerområdet 1.1C20, som med sammenlægningen går på tværs af Rytterstaldstræde.

Der gennemført en idéfase fra den 21. august 2020 til den 4. september 2020. Kommunen modtog i alt 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

De modtagne idéer, forslag og kommentarer omhandler overordnet emner som parkering, bevaring af stiforløb og beplantning og omfanget af ny bebyggelse. Bemærkningerne har ikke givet anledning til justeringer i planlægningen.

Kommuneplantillægget er at finde på side 43.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 160, Bymidstens udseende, der er en skilte- og facadeplan for hele Slagelse bymidte. En ny lokalplan vil regulere bebyggelsens udseende, herunder skiltning, hvorfor den kan forventes at erstatte og afløse lokalplan 160 for det pågældende område.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune. Terrænregulering af opholdsarealer til rekreativt brug og som styrkelse af biodiversitet kan overskride +/- 0,5 meter, men skal godkendes af Slagelse Kommune som en samlet plan.

EKSISTERENDE FORHOLD



***Eksisterende forhold.** Lokalplanområdet med bygningerne til den tidligere brandstation ses centralt i billedet ovenfor Ridehuspladsens parkeringsplads. Til højre i billedet ses bymidtens ældre og højere randbebyggelse og nederst den tætte struktur af randbebyggelse og byhuse langs Slotsgade og Fruegade. Til venstre i billedet ses villakvarteret omkring Ridehusgade og nyere stokbebyggelse fra 1950'erne (Slotsvænget). Kilde: Kortforsyningen, Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.*

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter matriklen for den tidligere Slagelse Brandstation samt et areal, der tidligere er anvendt til kolonihaver/nyttehaver (nedlagt pr. 31. december 2018). På matriklen findes garagebygning med slangetårn (opført 1940) samt mindre og nyere tilbygninger. Mod vest grænser lokalplanområdet op til Slagelse Ting- og Arresthus (opført 1917), som fortsat er i brug som arrest. Mod nord på hjørnet af Rytterstaldstræde og Ridehuspladsen ligger den tidligere politistation (opført 1937), som i dag er indrettet til boliger.

Lokalplanområdet er beliggende i kanten af Slagelse bymidte. Udover boliger findes der i omgivelserne også bycentererhverv som butikker, liberale erhverv og serviceerhverv. I omgivelserne ses bebyggelsestyper fra flere forskellige perioder i byens udvikling: Bymidstens sluttede randbebyggelse med byhuse i flere etager langs Bjergbygade og Slotsgade, fritliggende villaer langs Ridehusvej og Klostergade mod syd samt "moderne" etageboligblokke fra 1950'erne mod sydøst langs Klostergade (bag randbebyggelsen ved Priorgade). De forholdsvis store bygninger, som blev opført til retsvæsnen og beredskabet – ting- og arresthuset, politistationen og brandstationen – skiller sig ud fra omgivelserne dels ved deres størrelse, dels ved en arkitektur og udformning, der er betinget af deres funktion og betydning i byen.

Brandstationens bygninger har et særligt funktionspræget og genkendeligt udtryk, og henviser i materialebrug og konstruktion til den tid, de er opført i – dog er de ombyggede og tilbyggede i flere omgange. Garagebygningen med slangetårnet er registreret med en bevaringsværdi på 5 efter SAVE-metoden (2012). I registreringen fremhæves bygningens funktion som brandstation samt det høje slangetårn som arkitektonisk interessant, og der henvises til sammenhængen med særligt den tidligere politistation på nabomatriklen. Bygningens bevaringsværdi er dog ikke af en sådan karakter, at nedrivning forhindres.

I omgivelserne til lokalplanområdet (inden for en afstand af 100 meter) findes bygninger med bevaringsværdier 3-4 efter SAVE-metoden. Det vurderes dog ikke, at lokalplanens indhold vil påvirke disse bygningers bevaringsværdi.

Trafikale forhold

Ejendommen har vejadgang via overkørsel fra Rytterstaldstræde og Priorgade. Ved anvendelse til boliger jf. lokalplanen er det kun overkørslen fra Rytterstaldstræde, der vil blive opretholdt til biltrafik.

Kollektiv trafikbetjening

På tidspunktet for lokalplanens vedtagelse betjenes lokalplanområdet med kollektiv trafik fra nærmeste busstoppested på Bjergbygade (ca. 150 m) med afgang mod bl.a. Slagelse station.

Skoler og institutioner

Inden for en radius af 1 km fra lokalplanområdet findes skoler, daginstitutioner og plejecenter. Området ligger i skoledistriktet for Antvorskov skole. Inden for en radius af 1,5 km findes både ungdomsuddannelserne ved Vestre Ringgade og de videregående uddannelser i Campus Slagelse ved stationen.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er beliggende i tæt bebygget miljø. Lokalplanen giver mulighed for at bygge et mindre areal, der i dag danner et "grønt hjørne" mellem Ridehuspladsen og Kærlighedsstien, samt arealet for de tidligere nyttehaver langs Kærlighedsstien (bag ting- og arresthuset), som i dag er ligget tilgroet og ubenyttet hen.

Kulturhistorie

Lokalplanområdet ligger i den sydlige udkant af den del af Slagelse bymidte, der er registreret som kulturarvsareal af national betydning (Nationalmuseet/Museum Vestsjælland). Museum Vestsjælland oplyser, at Rytterstaldstræde i 1850'erne dannede grænse mellem by og land – hvilket i dag kan aflæses i det varierede bebyggelsesmønster i lokalplanområdets omgivelser. Ridehuspladsen har navn efter Ridehuset i Slotsgade (1865-1923) og omfattede indtil byggeriet af politistation og brandstation i slutningen af 1930'erne et større areal mod vest.

Servitutter

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

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

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

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

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

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

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter af jordlaget i de ubebyggede arealer består af rene materialer, eller at 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

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

STØJFORHOLD

Støj i bygninger

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 ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanområdet er beliggende i Slagelse bymidte og ud mod bl.a. den offentlige parkeringsplads på Ridehuspladsen. Lokalplanen indeholder derfor krav om dokumentation for overholdelse af relevante grænseværdier for støj fra veje.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Kloakering af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal ske som separatkloakering.

Lokalplanområdet er på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse beliggende i et område med fælleskloakering. Nye afløbsanlæg skal dog etableres som separatkloakering, da afledning sker til separatkloakeret opland syd for lokalplanområdet.

Regnvandshåndtering

Regnvand (overfladevand) skal holdes adskilt fra spildevand via separatkloakering og afledes til eksisterende regnvandskloak i Ridehusvej.

Nye tilledninger og forøgelser af eksisterende tilledninger fra bebyggede og befæstede områder (herunder veje) til det offentlige kloaksystem skal forsinkes til 2 l/s/ha. Underjordiske løsninger til forsinkelse kan kombineres med omfatte løsninger over terræn, der tilbageholder

vandet til fordampning, f.eks. regnvandsbede, grønt tag mm. Nedsivning må ikke ske via faskiner, men kun som ”naturlig” nedsivning via f.eks. permeable belægninger.

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. Udover at der inden for lokalplanområdet skal være adgang for renovationsbil, skal der udlægges og etableres tilstrækkelig plads til sortering og opbevaring af affald.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i et område med fjernvarme, som forsynes af SK Varme A/S. Der er ikke tilslutningspligt.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

”Udtalelse om kulturhistoriske interesser i forbindelse med planlægning af et etagebyggeri på Rytterstaldstræde 8, matr 80a.

Nyere tids interesser

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 levninger påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Rytterstaldstræde ligger mellem indfaldsvejene Slotsgade og Bjergbygade. Gaden rummer i dag enkelte småhuse, store villaer, institutioner og en parkeringsplads. Rytterstalden, som lægger navn til gaden, blev opført som Kongens Stald i 1739, da Slagelse var garnisonsby. Bykort fra 1858 viser Rytterstaldstræde som grænse mellem by og land, hvilket stadig anes i skift i bebyggelsesstruktur og den afgrænsende sti.

Det anbefales, at de grønne rum fastholdes, og at det nye byggeri ikke stikker af fra de omgivende bygninger, hvad højder og udtryk angår. De modernistiske bygninger på Priorgade/Rytterstaldstræde bør ikke være udgangspunkt.

Brandstationen på Rytterstaldstræde 8 afløste et ældre sprøjtehus placeret i Rosengade ved Kirkeladen. Bygningen er opført i 1940 med senere ombygninger, bl.a. garageanlæg. Planforvaltningen har oplyst, at der findes en SAVE-vurdering af garagebygningen med slangetårnet. SAVE-vurderingen giver bygningen en samlet værdi 5 og den kulturhistoriske del-værdi 4. Umiddelbart vil en historisk bygning med tydelig særfunktion score højt i en SAVE-vurdering, og museet mener, at de kulturhistoriske interesser ikke er vægtet tilstrækkeligt i vurderingen. Den samlede vurdering ligger dog stadig så lavt, at det vil være svært at kræve bygningen bevaret. Museet anbefaler, at bygningen dokumenteres udførligt forud for nedrivning. Skema til dokumentation kan rekvireres hos museet.

Bygningen mod gaden, Rytterstaldstræde 10, har et relief med brandfolk i aktion. Denne bygning er ikke omfattet af planerne, og stationens placering vil derfor fortsat kunne aflæses i byrummet. Det vil også være muligt, at det nye byggeri kan referere til brandstationen på andre måder.

Arkæologi/jordfund

Vores kontrol i arkiverne viser, at størstedelen af arealet ligger i den sydlige udkant af det kulturarvsareal, der dækker den middelalderlige bydel. Ved adskillige ledningstraceer er det middelalderlige gadeforløb klarlagt, mens der kun er foretaget meget få udgravninger af grundstykker.

Selve arealet er nævnt som en mulig placering af den middelalderlige Sankt Jørgensgård (hospitals/isolationsbygning for spedalske) der nævnes første gang i testamenter fra 1200-tallet og nævnes flere gange i skriftlige kilder fra 1500-tallet. I forbindelse med en grøft ved byggeri/anlægsarbejde i 1992 blev der 25 meter vest for selve arealet iagttaget en stenbrolægning og sorte

kulturlag (sb. 49). Umiddelbart nordøst for arealet er der ved parkeringspladsen registreret fundamenter. Ifølge luftfotos, har store dele af arealet ligget uberørt i lang tid, og er således ikke forstyrret af tidligere anlægsarbejder.

Derfor anbefaler vi, at der i forbindelse med eventuelle planlagte anlægsarbejder, indhentes en udtalelse om arkæologiske interesser på arealet, jf. museumslovens § 25.”

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND
 Forten 10
 4300 Holbæk
 Tlf. 59 43 23 53
 Arkæologi tlf. 25 52 83 83
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

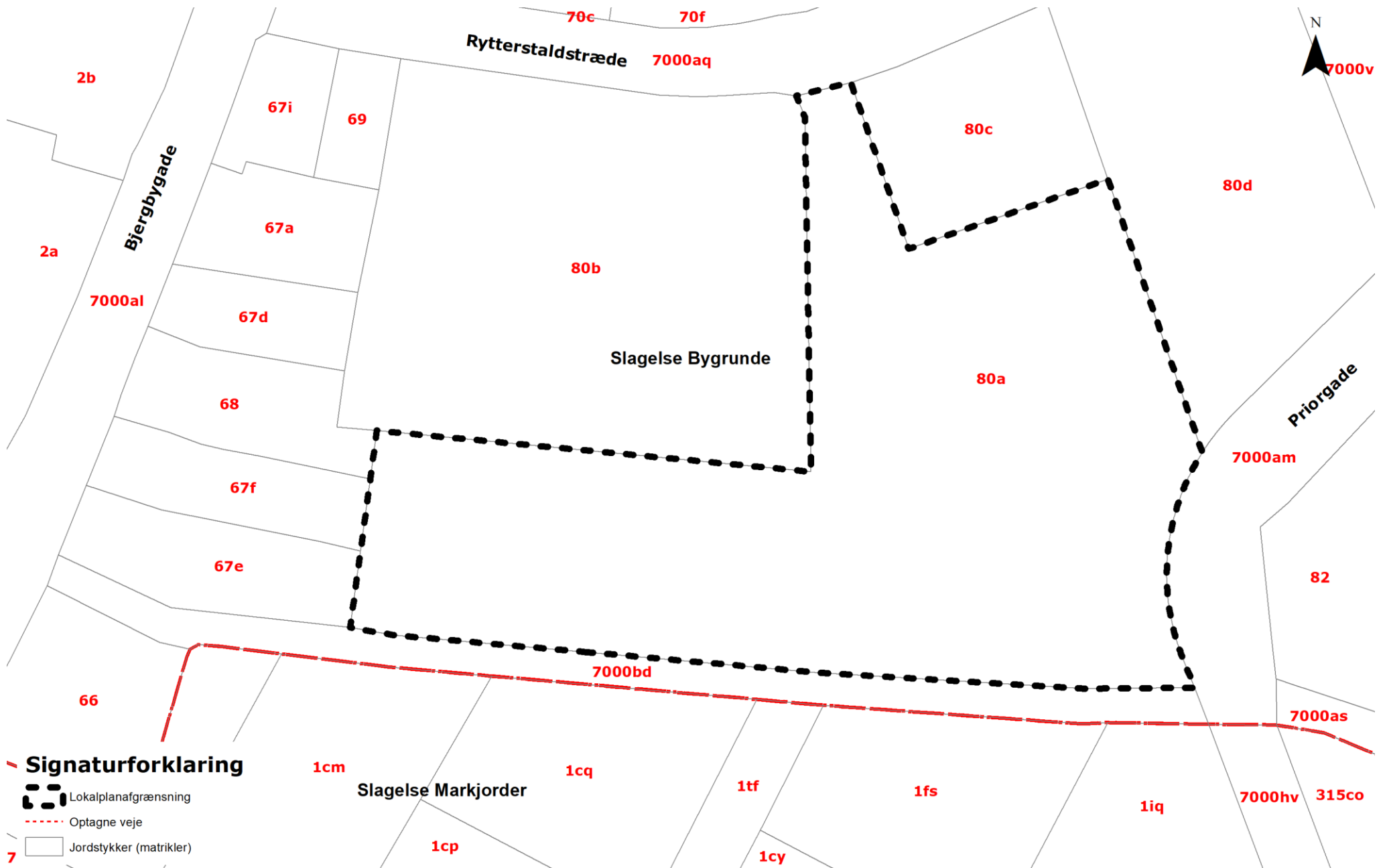
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

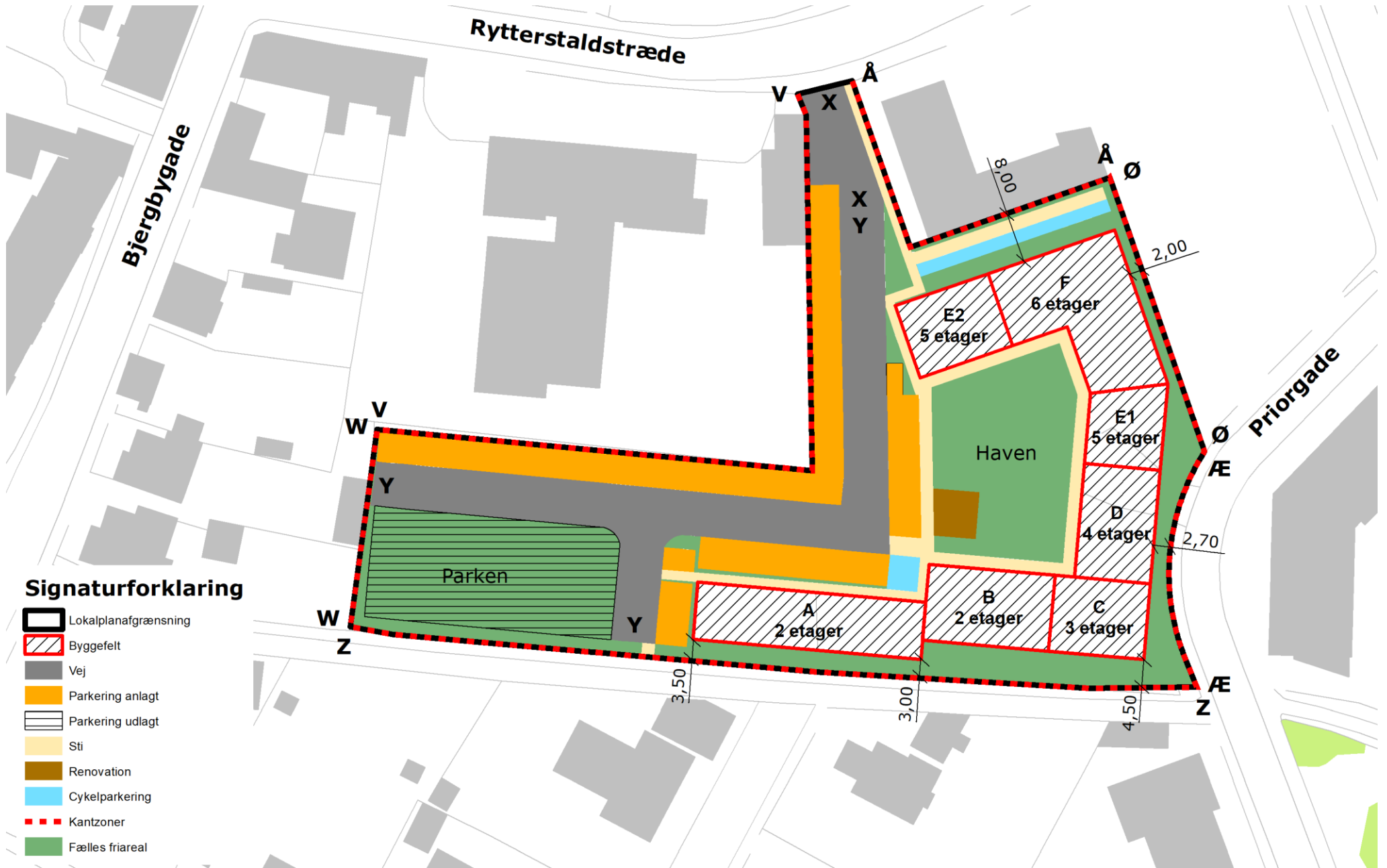
Sammenfatning af miljøvurderingsscreening for lokalplan 1241 og kommuneplantillæg 48

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke fundet væsentlige påvirkninger i et omfang, der medfører miljøvurdering. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, som er beliggende i et bymæssige omgivelser.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Vej
- Parkering anlagt
- Parkering udlagt
- Sti
- Renovation
- Cykelparkering
- Kantzoner
- Fælles friareal

LOKALPLAN NR. 1241 | KOMMUNEPLANTILLÆG 48 || FORSLAG

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

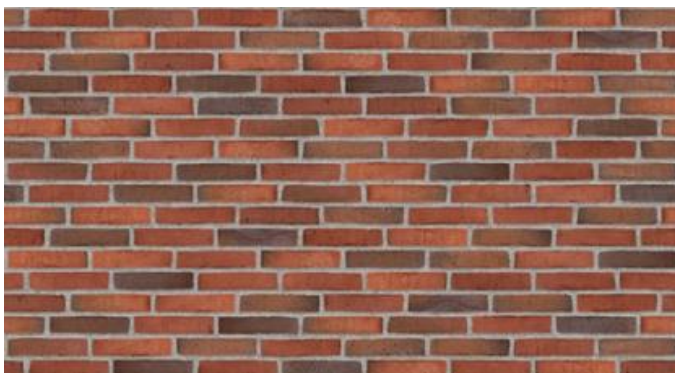


BILAG 4: BEBYGGELSENS UDFORMNING OG UDSEENDE

NB! Farveangivelser herunder kan afvige en lille smule fra virkeligheden og skal betragtes som vejledende, da farver vises forskelligt afhængigt af skærmtype, printer mv. Det anbefales at indhente farve- og materialeprøver.



Jordfarver. Eksempler på udvalgte røde/brunlige jordfarver.



Teilstensfacade. Eksempel på facade i røde/brunlige nuancer.

Nedenfor vises eksempler på farvenuancer, der kan forventes godkendt på henholdsvis facader og mindre bygningsdele, jf. bestemmelserne i § 8. Nedenfor vises også eksempler på facadeudformning med vertikalt orienterede elementer langs vinduespartierne og indeliggende altaner.

FACADER

Facader skal fremstå i røde/brunlige nuancer.

Facaden skal brydes af vertikalt orienterede elementer langs vinduespartierne. Elementerne kan fremstå som en del af facaden eller monteres over en del af vinduespartiet. Elementerne skal udføres med beklædning af træ eller metal med ikke-reflekterende overflade.

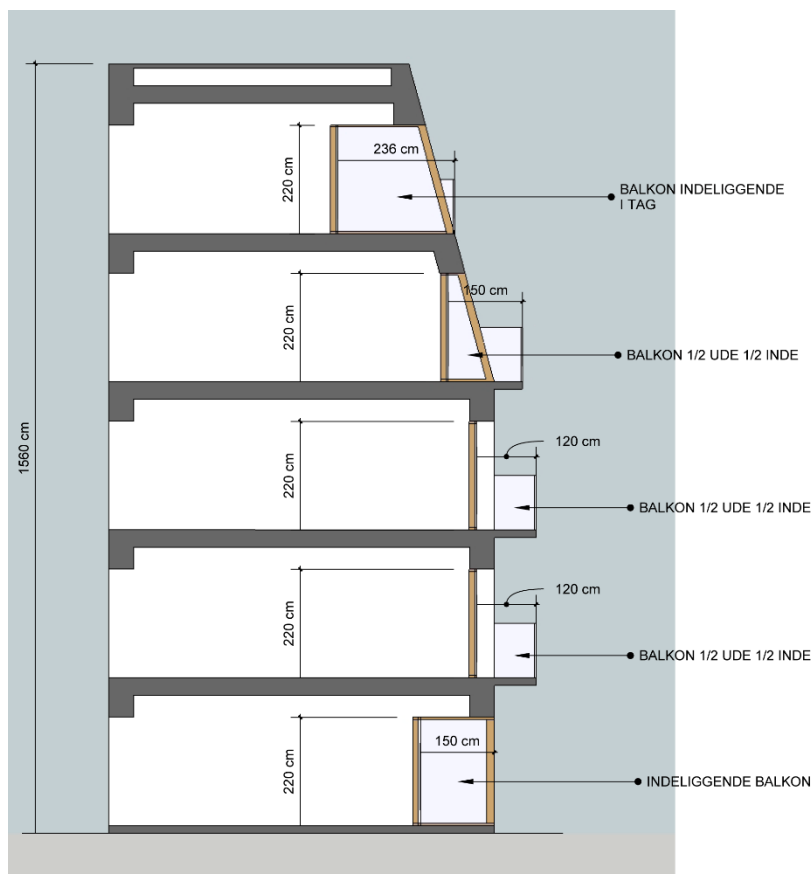
Elementer med beklædning af træ eller metal skal udføres i materialets naturlige farve eller gives mørke, brunlige nuancer.

MINDRE BYGNINGSDELE

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



Vinduespartier. Eksempler på facadeudformning med vertikalt orienterede elementer langs vinduespartier udført i træ eller metal og indeliggende altaner. Eksemplerne er vejledende.



Bygningsform og altaner. Principsnit for bygning i 5 etager og med indadhældende facade fra 3. etage og både indeliggende/halvt indeliggende altaner.

BYGNINGSFORM OG ALTANER

Illustrationen til venstre viser både princippet for den indadhældende facade i bebyggelsens øverste etager (jf. § 7.8 om bygningsform) og princippet for facadeudformning med indeliggende og halvt indeliggende altaner (jf. § 8.5).

De øverste etager mod Priorgade, Rytterstaldstræde og Kærlighedsstien skal udformes, så facaden hælder indad. Facaden skal have en hældning på minimum 15 grader.

For byggefelt C skal hældningen starte fra 2. etage og for byggefelt D, E1, E2 og F fra 3. etage. Byggefelt A og B kan etableres uden hældning.

Lejligheder i byggefelterne B - F skal udformes med egen altan. Altaner skal udformes som indeliggende eller halvt indeliggende. Altaner må maks. rage en 1,2 m ud fra facaden.

Altanerne er et markant arkitektonisk element i bebyggelsens facader og bør udformes derefter. Det anbefales, at værn og konstruktion af altaner udformes med en farveholdning, der harmonerer med de øvrige materialer og farver i facaden. Altanværn skal fremstå ensartede for hele bebyggelsen.

BILAG 5: HJEMMEHØRENDE ARTER

Nedenfor ses en liste med henholdsvis danske og latinske navne på egnskarakteristiske og hjemmehørende arter, som er velegnede til beplantning i ubebyggede arealer i det centrale Slagelse. Ved valg af beplantning skal der tages højde for jordbundsforhold, dræningsforhold, vindforhold, og om området er særligt udsat for frost.

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

BILAG 6: SKYGGEDIAGRAMMER



Kl. 9.00, januar



Kl. 13.00, januar



Kl. 18.00, januar (efter solnedgang)



Kl. 9.00, april



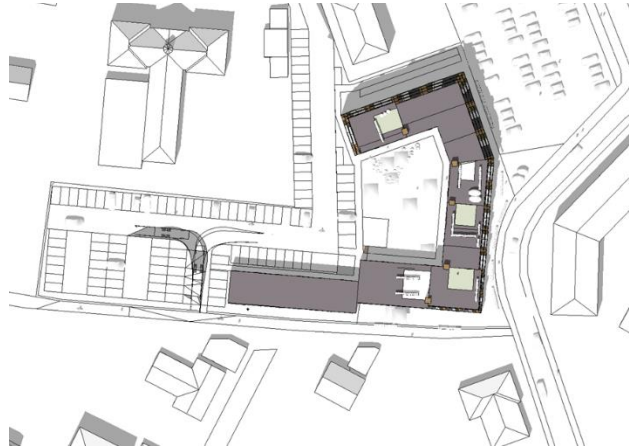
Kl. 13.00, april



Kl. 18.00, april



Kl. 9.00, juni



Kl. 13.00, juni



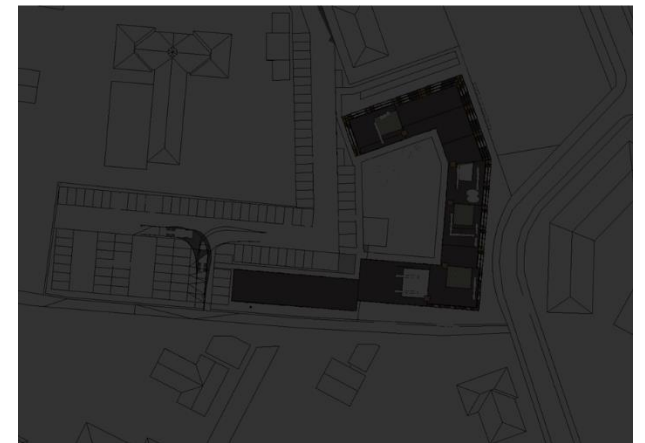
Kl. 18.00, juni



Kl. 9.00, oktober



Kl. 13.00, oktober



Kl. 18.00, oktober (efter solnedgang)



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

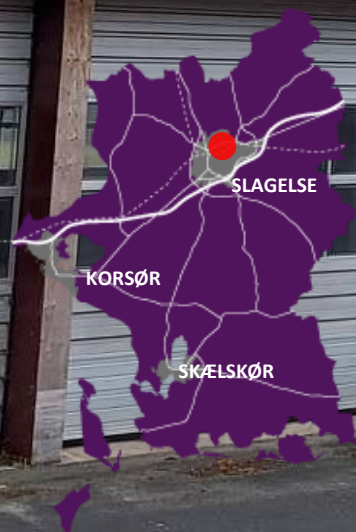
FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2017

ETAGEBOLIGER PÅ RYTTERSTALDSTRÆDE 8
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2021



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. december 2021 til den 28. januar 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 28. januar 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget er udarbejdet for et område ved Rytterstaldstræde/Priorgade i Slagelse by i tilknytning til ny lokalplan for matr. nr. 80a, Slagelse Bygrunde.

Formålet med kommuneplantillægget er at udvide mulighederne for bebyggelse på den specifikke ejendom med nye bestemmelser for maks. bebyggelsesprocent og maks. etageantal.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 21. august 2020 til den 4. september 2020. Kommunen modtog i alt 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

De modtagne idéer, forslag og kommentarer omhandler overordnet emner som parkering, bevaring af stiforløb og beplantning og omfanget af ny bebyggelse. Bemærkningerne har ikke givet anledning til justeringer i planlægningen.

BYFORTÆTNING

Kommuneplantillæg nr. 48 giver mulighed for at planlægge for fortætning med boliger på grunden for den tidligere brandstation mellem Rytterstaldstræde, Ridehuspladsen og Priorgade samt på det areal ved Kærlighedsstien, som tidligere har været anvendt til nyttehave. Der kan med de ændrede rammer planlægges for byggeri i op til 6 etager med en bebyggelsesprocent på 100.

Området er beliggende i kanten af Slagelse bymidte. Udover boliger findes der i omgivelserne også bycentererhverv som butikker, liberale erhverv og serviceerhverv. I omgivelserne ses bebyggelsestyper fra flere forskellige perioder i byens udvikling: Bymidstens sluttede randbebyggelse med byhuse i flere etager langs Bjergbygade og Slotsgade, fritliggende villaer langs Ridehusvej og Klostergade mod syd samt "moderne" etageboligblokke fra 1950'erne mod sydøst langs Klostergade (bag randbebyggelsen ved Priorgade). De forholdsvis store bygninger, som

blev opført til retsvæsnen og beredskabet – ting- og arresthuset, politistationen og brandstationen – skiller sig ud fra omgivelserne dels ved deres størrelse, dels ved en arkitektur og udformning, der er betinget af deres funktion og betydning i byen.

På baggrund af områdets beliggenhed ”på kanten” af bymidtens højere bebyggelse og ud mod Ridehuspladsen, der er et relativt stort, åbent byrum med parkering, er det vurderet, at området er robust over for fortætning og for byggeri i højden. Det er dog væsentligt, at ny planlægning forholder sig til de forskellige bebyggelsestyper og bygningshøjder i omgivelserne.

BOLIGER TIL DE UNGE

I Slagelse Kommunes beslutning om at igangsætte ny planlægning for arealet Rytterstaldstræde indgår, at en del af den fremtidige bebyggelse skal anvendes til ungdomsboliger. Boliger til unge og studerende er et vigtigt fokusområde i udviklingen af Slagelse som uddannelsesby, og ”de studerende” er en af målgrupperne i Slagelse Kommunes bosætningsindsats. Som gruppe er de studerende karakteriseret ved at være under 30 år, de foretrækker at bo centralt, og særligt nærheden til kollektive trafikforbindelser, uddannelsesinstitutioner, byliv og indkøbsmuligheder er højt prioriteret i deres valg af bolig – en karakteristik, der understøttes af resultaterne af Slagelse Kommunes seneste studielivsundersøgelse.

Nye ungdomsboliger på det areal, der indgår i planlægningen, vil opfylde de unges ønske om en central placering tæt på de tilbud og aktiviteter, som er en del af deres hverdag. Samtidigt vil det medvirke til realisering af Slagelse Kommunes målsætning om at øge antallet af studieboliger i Slagelse by.

NATURA 2000

I henhold til habitatbekendtgørelsen må kommunen ikke vedtage planer eller projekter, der væsentligt kan påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag. Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 12 km væk. Det drejer sig om Natura 2000-område nr. 163 (Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårdsmose og Porsmosen).

På grund af afstanden er det Slagelse Kommunes vurdering, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter kan påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV

I henhold til habitatbekendtgørelsen må kommunen ikke vedtage planer eller projekter, der kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for dyrearter optaget i bekendtgørelsens

bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

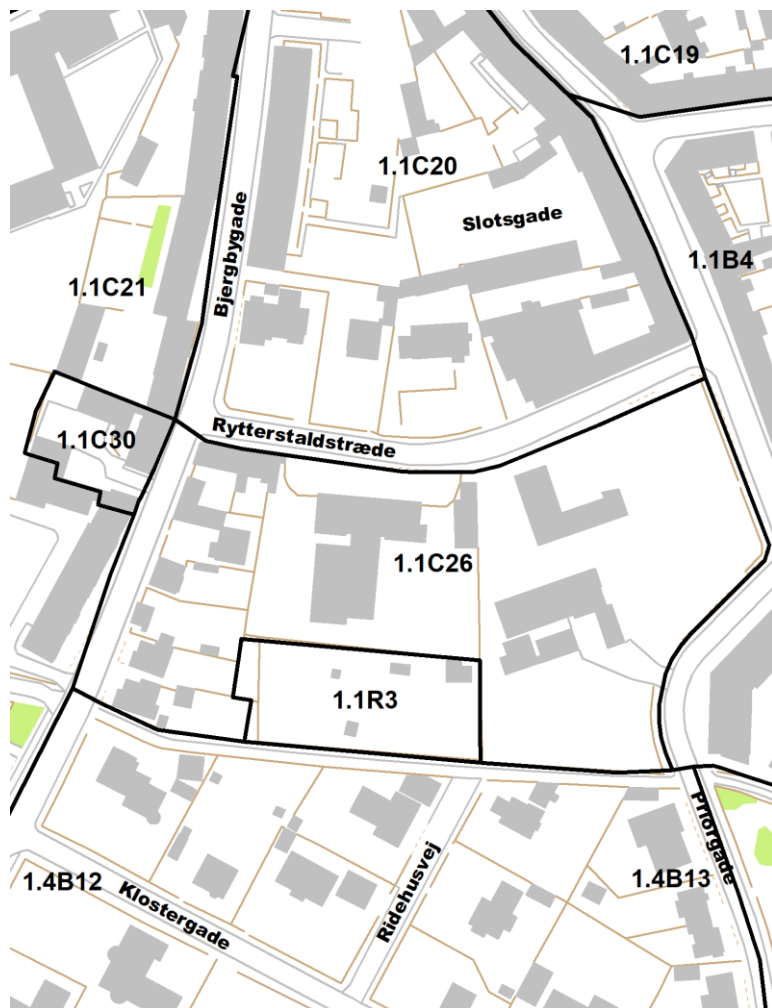
Ved besigtigelse af området kunne der ikke konstateres træer med hulheder. Stort set alle træer var unge og i god stand. Der var dog et enkelt udgået træ, som ikke vurderes som egnet leve- eller rasteområde for flagermus. Umiddelbart var eksisterende bygninger (den gamle brandstation) i god stand uden egentlige huller eller sprækker.

På baggrund af en flagermusundersøgelse, hvoraf det fremgår, at der er registreret 5 arter af flagermus, kan det ikke udelukkes, at flagermus fouragerer over området på nuværende tidspunkt. Det vurderes umiddelbart, at området ikke er egnet som yngle- eller rasteområde for flagermus, da området ikke indeholder træer med hulheder/sprækker, og bygningerne er i en generel god stand.

Slagelse Kommune vurderer, at området ikke er egnet som yngle- eller rasteområde for andre bilag IV-arter. Dermed er den samlede vurdering, at den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter ikke ændres.

DETAILHANDEL

Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for butikker.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler del af rammeområde 1.1C26 samt rammeområde 1.1R3, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1C26

Rammenavn: Tinghuskvarteret

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 0m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5000m², udvalgsvarer ubegrænset. Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0m², udvalgsvarer 0m².

Plannummer: 1.1R3

Rammenavn: Kærlighedsstien/Brandstationen

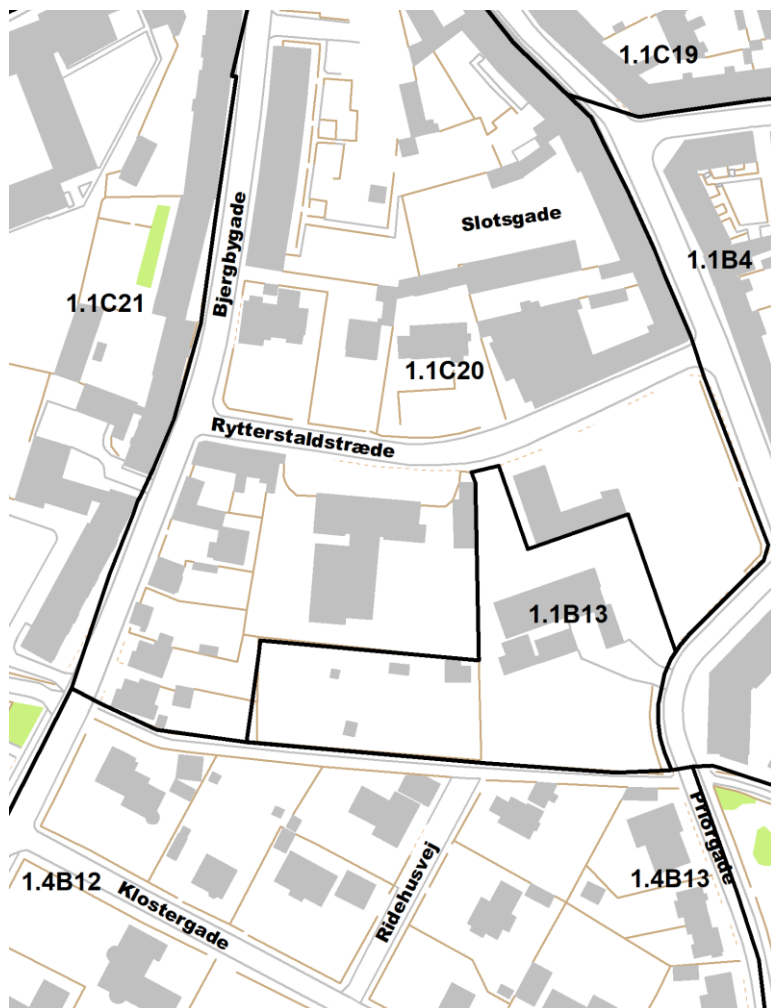
Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Koloni- og nyttehaver

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. etageareal, der må opføres: 35 m² beregnet ud fra den enkelte ejendom



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Med kommuneplantillægget fastlægges en ny ramme til boligformål. For den nye kommuneplanramme gælder en maks. bebyggelsesprocent på 100 og maks. etageantal til 6. Rammeområdets afgrænsning betyder, at rammeområdet 1.1.R3 for de tidligere nyttelhaver bortfalder. Den resterende del af centerområdet 1.1C26 lægges sammen med centerområdet 1.1C20. Med ændringen gøres bestemmelserne for område 1.1C20 gældende også syd for Rytterstaldstræde.

For 1.1B13 gælder:

Plannummer: 1.1B13
 Rammenavn: Etageboliger ved Rytterstaldstræde
 Anvendelse generelt: Boliger
 Anvendelse specifik: Boliger
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 100
 Maks. etageantal: 6 etager (mod Ridehuspladsen)

For 1.1C20 gælder:

Plannummer: 1.1C20
 Rammenavn: Slotsgade-Bjergbygade
 Anvendelse generelt: Centerområde
 Anvendelse specifik: Bymidte
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 100
 Maks. etageantal: 2 ½ etager

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

Kommuneplantillæg nr. 48 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. november 2021.



SLAGELSE
KOMMUNE

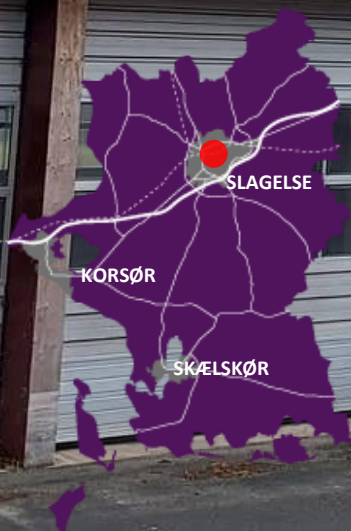
MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1241 OG KOMMUNEPLANTILLÆG 48

ETAGEBOLIGER VED RYTTERSTALDSTRÆDE
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2021



HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen omhandler området for den tidligere brandstation på Rytterstaldstræde 8 i Slagelse by. Her gives mulighed for opførelse af en ny etageboligbebyggelse i 2-6 etager.

Bebyggelsen skal med varierende etageantal danne overgang mellem den lave villabebyggelse mod syd og bymidtens højere randbebyggelse mod nord. Mod Ridehuspladsen kan bebyggelsen opføres i op til 6 etager.

I forbindelse med lokalplanen udarbejdes kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



RYTTERSTALDSTRÆDE 8, SLAGELSE

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Lokalplanen danner grundlag for opførelse af ny bebyggelse på Rytterstaldstræde 8, som vil rumme boliger i op til 6 etager med et samlet etageareal på op til 6600 m ² .
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.			X	Lokalplan 1241 vil erstatte og afløse del af lokalplan 160, Slagelse, Bymidstens udseende. Vedtagelse af en ny lokalplan forudsætter en ændret kommuneplanramme, hvad angår områdets anvendelse og bebyggelsens omfang. I forbindelse med lokalplanen udarbejdes kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017. Da planlægningen sker i overgangen til ny kommuneplan, er ændringen desuden indarbejdet i forslaget til Kommuneplan 2021 (forventes vedtaget efterår/vinter 2021). Ny kommuneplanramme udlægger områdets anvendelse til boligformål (tidligere kolonihaver samt centerområde), maks. bebyggelsesprocent hæves fra 60 til 100 og maks. etageantal hæves fra 3 til 6 etager (nordligst på grunden).
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Opførelsen af en ny etageboligbebyggelse skal leve op til nutidige krav ift. ressourceforbrug og indeklimateklima mm. Lokalplanen vurderes derfor at have væsentlig relevans for integreringen af miljøhensyn i byggeriet. Lokalplanen giver desuden mulighed for at integrere solceller i bebyggelsen og etablere grønne tage til forsinkelse af regnvand.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Lokalplanområdet er beliggende i Slagelse bymidte og ud mod bl.a. den offentlige parkeringsplads på Ridehuspladsen. Lokalplanen indeholder derfor krav om dokumentation for overholdelse af relevante grænseværdier for støj fra veje. Der er ikke øvrige kendte miljøproblemer af relevans for planen.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).		X		Lokalplanen har ikke relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning, Natura 2000 områder eller habitatdirektivet.

SKEMA 2 – INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre, i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseslinje for synlige fortidsminder, temaet er derfor ikke relevant.
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			Lokalplanens indhold har ikke indvirkning på kig og indsigter til kirker i landskabet, temaet er derfor ikke relevant.
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			Lokalplanens indhold har ikke indvirkning på kig og indsigter til kirker i landskabet, temaet er derfor ikke relevant.
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			Der er ikke beskyttede sten- og jorddiger inden for lokalplanområdet, temaet er derfor ikke relevant.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Beskyttede fortidsminder.	X			Der er ikke beskyttede fortidsminder inden for lokalplanområdet, temaet er derfor ikke relevant.
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			Lokalplanens indhold har ikke indvirkning på kig og indsigter til kirker eller kirkeomgivelser. Temaet er derfor ikke relevant.
Kulturmiljø.	X			Lokalplanområdet ligger ikke inden for eller grænser op til områder, der er udpeget som kulturmiljø. Temaet er derfor ikke relevant.
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			Inden for lokalplanområdet er der ingen kulturhistoriske landskabstræk, der skal tages højde for. Temaet er derfor ikke relevant.
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			Der er ikke fredede bygningsværker inden for lokalplanområdet, temaet er derfor ikke relevant.
Bevaringsværdige bygningsværker.		X		Eksisterende bygning – garagebygning med slangetårn – er registreret som bevaringsværdi 5 efter SAVE-metoden. Bygningens bevaringsværdi er dog ikke af en sådan karakter, at nedrivning forhindres. I omgivelserne til lokalplanområdet (inden for en afstand af 100 meter) findes bygninger med bevaringsværdier 3-4. Det vurderes dog ikke, at lokalplanens indhold vil påvirke disse bygningers bevaringsværdi.
Bevaringsværdige sammenhænge.		X		Lokalplanområdet ligger i den sydlige udkant af den del af Slagelse bymidte, der er registreret som kulturarvs-areal af national betydning (Nationalmuseet/Museum Vestsjælland). Museum Vestsjælland oplyser, at Rytterstaldstræde i 1850'erne dannede grænse mellem by og land – hvilket i dag kan aflæses i det varierede bebyggelsesmønster i lokalplanområdets omgivelser. Det vurderes dog, at planlægningen ikke vil indvirke væsentligt på oplevelsen af de byhistoriske sammenhænge
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		Der er indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland, som refereres i lokalplanens redegørelse. Af udtalelsen fremgår det, at arealet indenfor lokalplanområdet i skriftlige kilder er nævnt som en mulig placering af den middelalderlige Sankt Jørgensgård (hospitals/isolationsbygning for spedalske). Der er i forbindelse med jordarbejder i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet fundet bl.a. rester af stenbrolægning, fundamenter og kulturlag. Ifølge luftfotos har store dele af arealet ligget uberørt i lang tid, og er således ikke forstyrret af tidligere anlægsarbejder. Museet anbefaler, at der i forbindelse med evt. planlagte anlægsarbejder indhentes en udtalelse om arkæologiske interesser på arealet, jf. museumslovens § 25.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o. lign.		X		Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Kærlighedsstien – et rekreativ stiforløb, der forbinder Klostergade, Priorgade og Bjergbygade. Lokalplanen sikrer bl.a. gennem bestemmelser for bebyggelsens placering, at trærækken langs stien bevares, ligesom der vil være stiadgang fra den nye bebyggelse til Kærlighedsstien.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Inden for en radius af 1 km fra lokalplanområdet er der adgang til skoler, daginstitutioner, plejecenter. Området ligger i skoledistriktet for Antvorskov skole.
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanområdet er beliggende i gåafstand (150 m) til busstoppested på Bjergbygade med afgang mod bl.a. Slagelse Station.
Opholdsarealer.		X		Lokalplanområdet omfatter matriklen for den tidligere Slagelse Brandstation og et mindre område med nyttehave (nedlagt). Lokalplanen giver mulighed for at bygge et mindre areal, der i dag danner et "grønt hjørne" mellem Ridehuspladsen og Kærlighedsstien, samt arealet for de tidligere nyttehave langs Kærlighedsstien (bag ting- og arresthuset), som i dag er ligger tilgroet og ubenyttet hen.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse på en grund, som i dag står mere eller mindre ubenyttet hen – særligt den vestligste, mest tilgroede del virker "efterladt" og gemt af vejen af bevoksning. Lokalplanen skal sikre en udformning og indretning af bebyggelsen og udearealer, som virker tryghedsskabende for brugerne af lokalplanens friarealer. Lokalplanområdet grænser op til Slagelse Arrest. Der er derfor indarbejdet bestemmelser for placering, omfang og udformning af hegn i skel.
Friluftsliv – rekreative interesser.	X			Lokalplanen udlægger stiforløb, der giver nem adgang for lokalplanens brugere.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Lokalplanen giver mulighed for et byggeri i op til 6 etager. Det vil medføre påvirkning af omgivelserne i form af skygge, lysrefleksioner. På baggrund af skyggediagrammer vurderes det dog, at der ikke vil være skyggegener for boliger eller anden bebyggelse i omgivelserne, som overstiger det forventelige i bymæssig bebyggelse. Lokalplanområdet er beliggende i Slagelse bymidte og grænser bl.a. op til en større, offentlig parkeringsplads. Lokalplanen indeholder således krav til overholdelse af grænseværdier for vejstøj.
Trafiksikkerhed.		X		Lokalplanen fastlægger adgangsvej for kørende trafik via eksisterende overkørsel og stikvej fra Rytterstaldstræde.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri eller anden anvendelse, som udgør farer for menneskers sikkerhed og sundhed.
Grønne områder, skovrejsning		X		Lokalplanen giver mulighed for at bebygge et område, der i dag ligger hen som et relativt grønt område i byen. Med lokalplanen vil det arealmæssige omfang af den eksisterende grønne struktur blive reduceret. Det anbefales i forhold til at tilgodese biodiversitet i byen, at lindetræerne ved Ridehuspladsen integreres i planen.
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der vurderes at medføre væsentlig luftforurening. I anlægs- og byggefasen vil der midlertidigt kunne opstå luftforurening med støv mm. (gældende retningslinjer og grænseværdier skal overholdes).
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse på grund, som allerede er delvist bebygget. Sammenlignet med den eksisterende bebyggelse, vil den nye bebyggelses omfang og størrelse påvirke mikroklimaet, men da der er tale om et område i bymæssig sammenhæng og et mindre område, vurderes påvirkningen heraf dog ikke at være væsentligt i omfang.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		Lokalplanen vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning af drivhuseffekt og ændret vandstand, da der er tale om et mindre område på lokalt plan.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen giver ikke mulighed for mere grundvandstruende anvendelser end det, der er tilladt jf. eksisterende planlægning. Der må i lokalplanområdet ikke ske nedsivning fra befæstede arealer.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at regnvand ikke må nedsives og skal forsinkes, så afledningen reduceres til 2 l/sek./ha, før det afledes til regnvandskloak i Ridehusvej (syd for området).
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Jf. ovenstående.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Lokalplanområdet er beliggende i et område med fælleskloakering, men udleder til et område, hvor der er separatkloakeret. Lokalplanen fastlægger derfor, at ny bebyggelse skal separatkloakeres.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Lokalplanen vurderes ikke at ville medføre en øget recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Havmiljø.		X		Lokalplanen vurderes ikke at ville medføre en væsentlig påvirkning af havmiljøet.
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der medfører væsentlig risiko for jordforurening.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes områdeklassificering. Området er ikke kortlagt på vidensniveau I og II. 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.
Flytning af jord.		X		Lokalplanen medfører umiddelbart ikke et behov for flytning af jord med væsentlig indvirkning på omgivelserne.
Deponering af jord.	X			Lokalplanen giver ikke mulighed for deponering af jord. Temaet er derfor ikke relevant.
Råstoffer.	X			Lokalplanområdet omfatter ikke arealer, der udpeget i Råstofplan 2016 for Region Sjælland.
Deponering af affald.	X			Lokalplanen giver ikke mulighed for deponering af affald, temaet er derfor ikke relevant.
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			Lokalplanområdet er beliggende i tæt bebygget miljø og er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjer.
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			Lokalplanområdet er beliggende i tæt bebygget miljø og er ikke omfattet af sø- og åbeskyttelseslinjer.
Skovbyggelinje.	X			Lokalplanområdet er beliggende i tæt bebygget miljø og er ikke omfattet af skovbyggelinjer.
Klitfredede arealer.	X			Lokalplanområdet er beliggende i tæt bebygget miljø og omfatter ikke klitfredede arealer.
Kystnærhedszonen.	X			Lokalplanområdet er beliggende i Slagelse by inde i landet.
Landskabsfredninger.	X			Lokalplanområdet er beliggende i tæt bebygget miljø og omfatter ikke aktuelle landskabsfredninger.
Landskabskarakter.	X			Lokalplanområdet er beliggende inde i Slagelse by og påvirker ikke områder, der er udpeget som karakteristiske landskaber i "Landskabet i Slagelse kommune – Kortlægning af landskabets karakter" (2017).
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse i et omfang, der er større end det eksisterende bygningsvolumen på grunden, men vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning ift. jordbalance.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Arealforbrug til byudvikling.		X		Lokalplanen giver mulighed for et større etageboligbyggeri opført med en bebyggelsesprocent på 100, hvilket er en mere intensiv udnyttelse af arealet. Da størstedelen af området i forvejen er udlagt til centerformål, vurderes lokalplanen dog ikke at udgøre en påvirkning af arealforbruget til byudvikling.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			Lokalplanområdet er beliggende i tæt bebygget miljø og er ikke omfattet af kommuneplanens retningslinjer for skovrejsning. Temaet er derfor ikke relevant.
Visuel påvirkning.			X	Lokalplanen giver mulighed for ny randbebyggelse i op til 6 etager. Bygningen vil grundet sin placering, højde og arkitektoniske udtryk fremstå meget synlig og adskille sig fra den eksisterende bebyggelse i omgivelserne. Af hensyn til indpasningen i omgivelserne fastlægger lokalplanen bestemmelser for trappesering/varierende etageantal, så ny bebyggelse forholder sig til både den lave villabebyggelse mod syd og bymidtens højere randbebyggelse mod nord. Bebyggelsen kan opføres i op til 6 etager (højest mod Ridehuspladsen). Der fastlægges desuden bestemmelser som sikrer, at det arkitektoniske udtryk er nutidigt og genkendeligt, og at indretningen af kantzoner forholder sig til fodgængerfærdslen omkring bebyggelsen.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			Der er ikke registreret beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet. Temaet er derfor ikke relevant.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).		X		Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 12 km væk. Det drejer sig om Natura 2000-område nr. 163 (Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårdsmose og Porsmosen). På grund af afstanden er det Slagelse Kommunes vurdering, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter kan påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			Slagelse Kommune vurderer på baggrund af besigtigelse og flagermusundersøgelse, at eksisterende træer og bygninger indenfor lokalplanområdet ikke er egnede som leve- eller ynglested for flagermus. Slagelse Kommune vurderer desuden, at området ikke er egnet som yngle- eller rasteområde for andre bilag IV-arter. Dermed er den samlede vurdering, at den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter ikke ændres.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			Lokalplanområdet omfatter ikke udpegede naturkerneområder eller korridorer, og planlægningen vurderes derfor ikke at udgøre en barriere for spredningen af værdifuld natur.
Vildtreservater.	X			Nærmeste vildtreservat er Skælskør Nor, der ligger ca. 14 km fra lokalplanområdet. Lokalplanen vil ikke påvirke vildtreservatet.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1241

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke fundet væsentlige påvirkninger i et omfang, der medfører miljøvurdering. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, som er beliggende i et bymæssige omgivelser.

Afgørelse

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Forslag til lokalplan 1241, Etageboliger ved Rytterstaldstræde, Slagelse, og tilhørende tillæg nr. 48 til kommuneplan 2017.		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen omhandler området for den tidligere brandstation på Rytterstaldstræde 8 i Slagelse by. Her gives mulighed for opførelse af en ny etageboligbebyggelse i op til 6 etager (højst mod Ridehuspladsen).		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X

Bemærkninger – sammenfatning af screening:

Slagelse Kommune har foretaget en screening af forslaget til lokalplan 1241, Etageboliger ved Rytterstaldstræde, og det tilhørende kommuneplantillæg 48. Slagelse Kommune har vurderet, at der **ikke** skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, som er beliggende i bymæssige omgivelser, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplan 1241, Etageboliger ved Rytterstaldstræde, Slagelse.

7. oktober 2021, Signe Marie Rohde, Byplanarkitekt