

KOMMUNEPLAN 2001 - 2012



SLAGELSE KOMMUNE

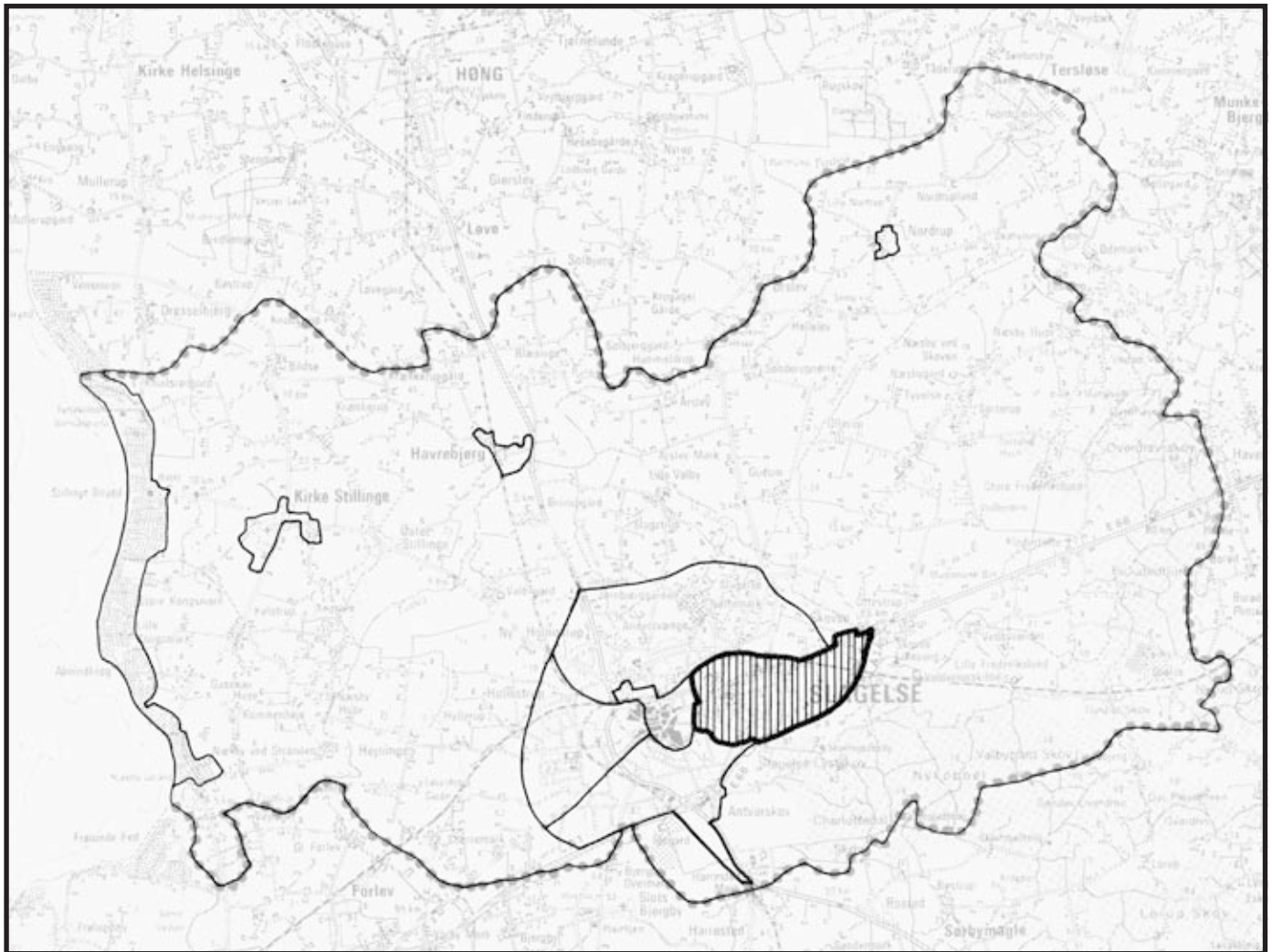


ØSTBYEN

3

RAMMER

FOR LOKALPLANLÆGNING



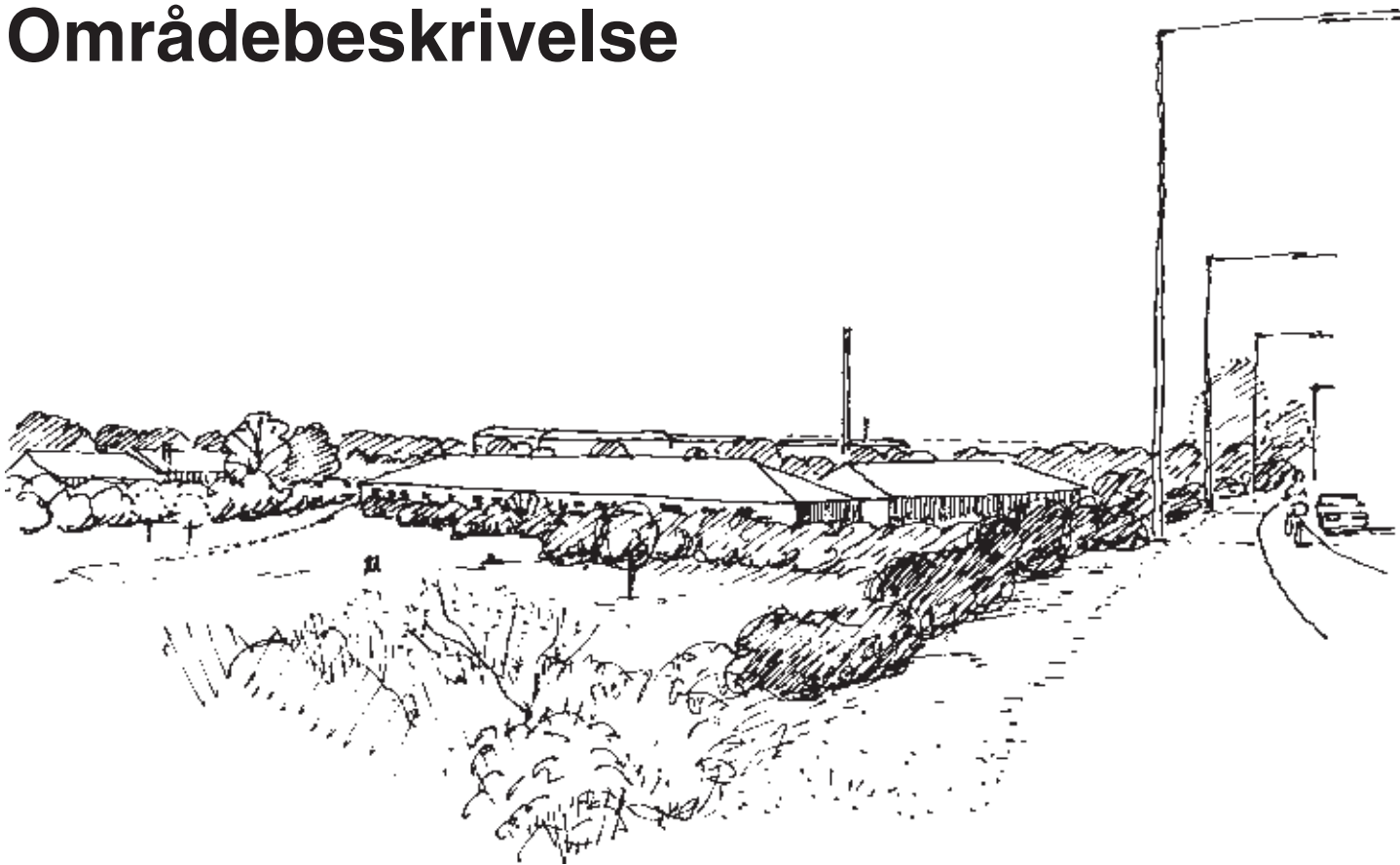
OMRÅDEBESKRIVELSE

Østbyen i dag	s. 2
Planens hovedtræk	s. 2
Centerstruktur	s. 2
Befolkning og boliger	s. 3
Erhverv	s. 3
Undervisning	s. 4
Sociale institutioner	s. 4
Kultur og fritid	s. 4
Rekreative områder	s. 4
Trafik	s. 4
Forsyning og energi	s. 6

RAMMER

Oversigt	s. 7
Generelle rammer	s. 7
Områdebestemmelser	s. 7
Boligområder	s. 8
Centerområder	s. 9
Serviceområder	s. 9
Erhvervsområder	s. 11
Kolonihaveområder	s. 12
Generelle bestemmelser	s. 13
Rammekort, indlagt bag i hæftet	

Områdebeskrivelse



Østbyen.

Parkområde ved Skovvang set fra Byskovvej mod vest.

ØSTBYEN I DAG

Østbyen afgrænses mod nord af jernbanen, Sorøvej og Skovse ådal, mod øst og syd af motorvejen og stadionområdet og mod vest af Parkvej og Rosenkildevej.

Områderne nærmest Bymidten og langs Sorøvej er ældre blandet bebyggelse, mens resten er udbygget efter 1945.

Mellem Nymarkskolen og Holbækvej er opført ca. 250 almennyttige boliger, Håndværkerparken, omkring 1980. Der er både etageboliger og tæt-lave boliger.

Områderne nord og syd for Sorøvej anvendes overvejende til miljøbelastende erhverv og er udbygget.

Centralsygehuset er fortsat under udbygning med nye behandlings- og sengeafsnit til afløsning for de ældre afsnit.

Der er flere nyere etageboligområder i Østbyen, bl.a. Færøvej kvarteret, blokkene ved Byskov Alle og Byskovparken.

Der er flere rækkehusbebyggelser i Østbyen bl.a. ved Garvergårdsvej, Skovsøparken, Eventyrparken og Skovvænget.

Der er store parcelhusområder, som blev udbygget i tiden efter 1960.

De nyere bydele har et godt stisystem både i forhold til Søndermarksskolen og de rekreative områder.

Terrænet er højtliggende og bakket, navnlig i områderne ned mod skoven og motorvejen. Områdets vigtigste attraktioner er det spændende terræn og nærheden til skovene, der dog er belastet af motorvejenes placering.

PLANENS HOVEDTRÆK

Østbyens udbygningsmuligheder er samlet i den østlige del af området, mellem Sorøvej, motorvejen og den nuværende bygrænse.

På de udlagte boligarealer ved Kassebjerggård vil der være plads til ca. 250 boliger, afhængig af den tæthed boligerne får.

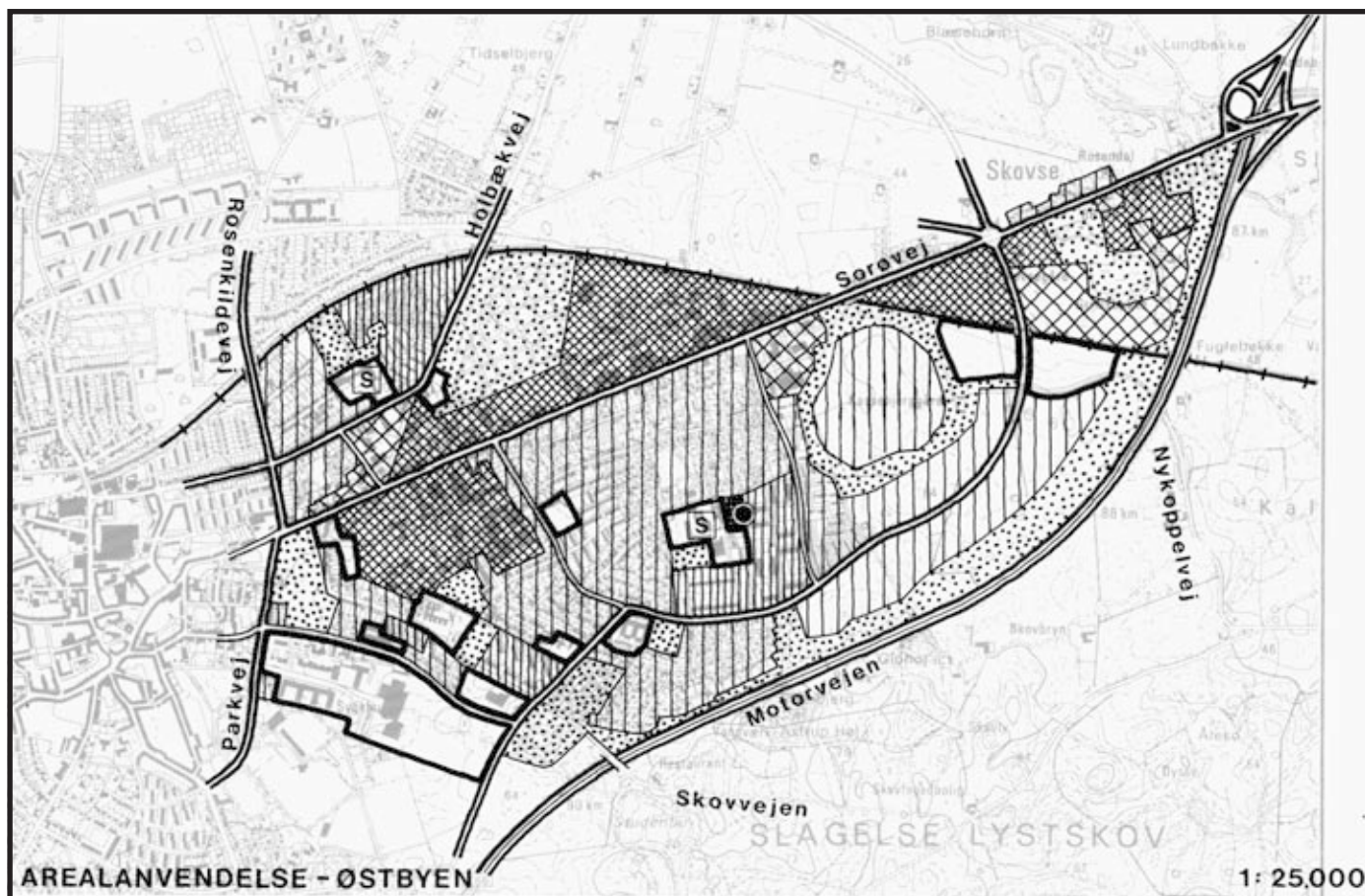
Området ved Skovse tænkes udbygget overvejende til miljøbelastende erhverv og to mindre områder syd for banen tænkes anvendt til serviceformål.

Det er væsentligt ved disponering af disse områder at sikre den grønne ring med gode stiforbindelser som et sammenhængende landskabselement mellem Lystskoven, byen og Skovse Ådal.

CENTERSTRUKTUR

Der er et udbygget bydelscenter omkring Søndermarksskolen med dagligvarebutik, 3 børneinstitutioner og idrætsanlæg med hal. Der er ingen reservearealer. Det vil derfor være naturligt at nye bydelsfunktioner placeres i byudviklingsområdet. Disse skal placeres ved den øst-vest gående grønne kile, f.eks. ved anvendelse af Kassebjerggårds bygninger eller i serviceområdet nord for gården.

Der er desuden en butik og 4 andre børneinstitutioner i den udbyggede del af Østbyen.



-  boligområde (åben/tæt-lav)
-  boligområde (tæt-lav/etage)
-  erhverv-mindre miljøbelastende
-  erhverv-miljøbelastende
-  centerområde
-  serviceområde
-  kolonihave, idræt, park m.v.
-  byområder efter 2012
-  folkeskole
-  bydelscenter
-  motorvej
-  primærvej
-  sekundærvej
-  jernbane m. station

BEFOLKNING OG BOLIGER

Der var i 1985 ca. 2.500 boliger og ca. 5.900 indbyggere i Østbyen.

Der var i 1998 5.800 indbyggere.

Der er mulighed for en yderligere udbygning af Kassebjerggård, i størrelsesordenen ca. 250 boliger.

Det er usikkert, hvor hurtigt Kassebjerggård-området vil blive udbygget. Der skal foretages betydelige investeringer i bl.a. kloakker.

Der er næppe behov for en større byfornyelsesaktivitet i Østbyen. Det kan dog blive aktuelt at arbejde med byomdannelse af de større etageboligområder f.eks. Byskov Alle og Byskovparken.

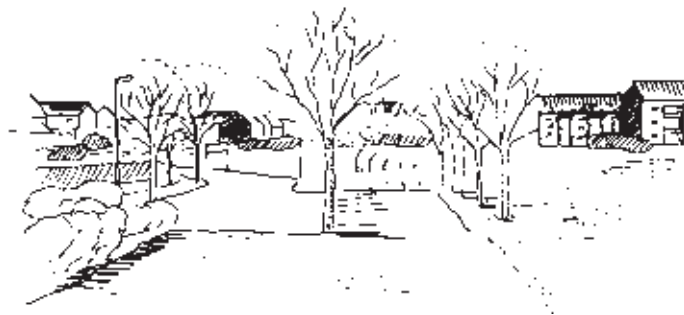
ERHVERV

Der er 4 eksisterende erhvervsområder til industri i Østbyen, og der er flere institutioner, hvoraf den største er Centralsygehuset med over 1.000 ansatte.

Det største erhvervsområde ligger nord for Sorøvej og rummer bl.a. en trælasthandel og nogle mellemstore maskinfabriker.

Området syd for Sorøvej rummer bl.a. en emballagefabrik og et metalstøberi, samt ved Sverigesvej nogle auto- og depotvirksomheder.

Områdebeskrivelse



*Håndværkerparken ved Holbækvej.
Almennyttige boliger fra først i 1980'erne.*

Det tredje erhvervsområde ligger ved Merkurvej og er udlagt til mindre miljøbelastende virksomheder.

Det fjerde erhvervsområde ligger i Skovse og rummer bl.a. genbrugscenter, autoophug, autosalg, og rotationstrykkeri i området. Der er stadig ubebyggede arealer i området.

Det er hensigten langs Sorøvej, at udlægge et nyt mindre erhvervsområde.

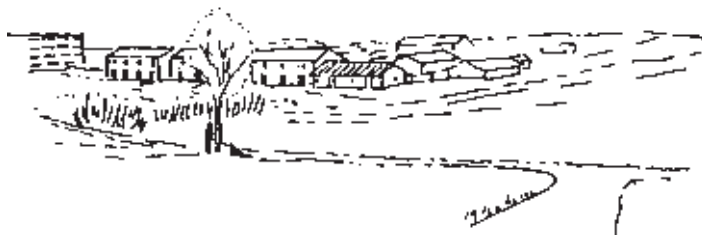
Med henblik på servicevirksomheder, såvel private som offentlige, udlægges arealer syd for banen. Det er tanken at området vest for Byskovvej kan anvendes af mange mindre virksomheder, der kan indgå i et mindre center ved Kassebjerggård. Området øst for Byskovvej, langs Nykobbelvej kan anvendes til en enkelt større servicefunktion.

UNDERVISNING

Østbyen betjenes fra 2 skoler. Kvarteret nord for Sorøvej og vest for Strudsbergsvej betjenes fra Nymarkskolen. Den centrale del af Østbyen betjenes af Søndermarksskolen.

SOCIALE INSTITUTIONER

Der er 8 børneinstitutioner i Østbyen. Der kan på længere sigt etableres ny institution på eller ved Kassebjerggård.



*Skovvænget ved Byskovvej.
Nybyggeri, almennyttige boliger.*

Der er 2 plejehjem i området - hjemmet på Smedegade samt plejehjemmet Skovvang.

Der er igangsat udbygning af plejehjemmet i Smedegade med henblik på serviceforbedring.

Ved nybyggeri og ombygninger skal boligmassen gøres mere velegnet for ældre.

KULTUR OG FRITID

Der er idrætsbaner ved Nymarkskolen og Søndermarksskolen, hvor der tillige er en idrætshal. Der er korte afstande til stadionområdet med de store baneanlæg og flere haller. Der er ingen aktuelle planer om nye boldbaner.

Kassebjerggårds bygninger kan anvendes til mange forskellige formål, f.eks. fritidsaktiviteter for børn og ældre.

REKREATIVE OMRÅDER

Østbyen er omgivet af grønne områder af høj klasse mod syd og øst i form af stadionkilen, Lystskoven og det åbne land mod øst.

Den grønne ring mod Lystskoven er udformet som et parkanlæg og denne karakter fortsættes hele vejen langs motorvejen, evt. med smalle landskabskiler mellem bebyggelserne.

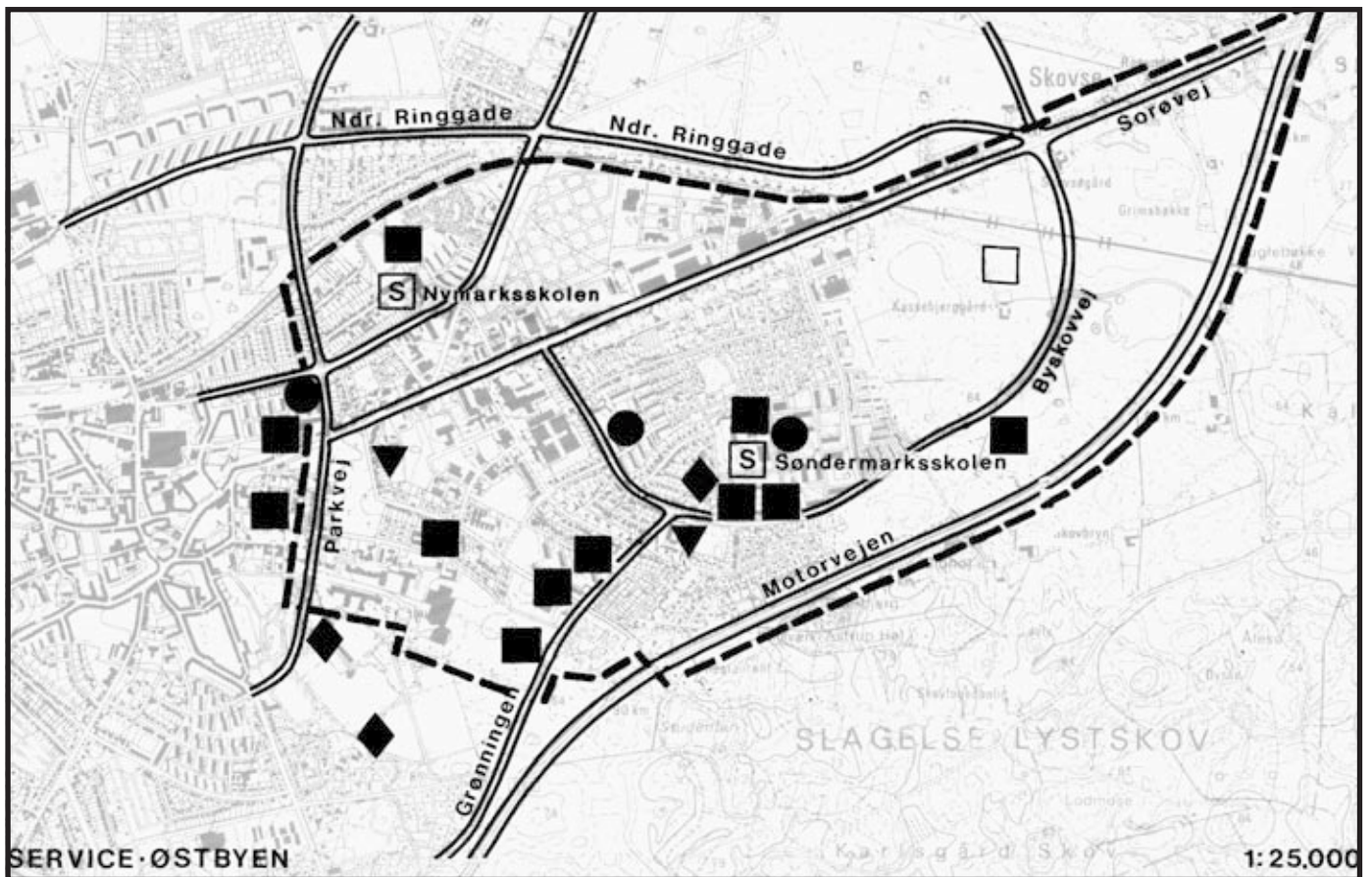
Der er ingen større samlede friarealer i det eksisterende byområde. Det er tanken at fortsætte den øst-vest gående hovedsti i en bred grøn kile mod Kassebjerggård. Denne kile deler sig i 2 mindre kiler: En, der afslutter bebyggelsen mod jernbanen og skaber kontakt mod nordbyen og en, der knytter forbindelse til Nykobbelvej og skovene.

Skovse mose danner et grønt område, der tilfører de nye erhvervsområder mod øst en landskabelig kvalitet.

Der er 3 kolonihaveområder i Østbyen Østervang, langs Holbækvej samt Skovvang og Etterbjerg mod syd. Der er ikke udlagt nye områder til kolonihaver i Østbyen, men der kan indrettes nyttehaver i den grønne ring, hvis bebyggelsesformen i øvrigt lægger op til det.

TRAFIK

Der er cyklistanlæg langs flere af de overordnede veje, men det er nødvendigt at udbygge de resterende bl.a. for at sikre skolevejene til Nymarkskolen og forbindelsen mellem Lystskoven og det øvrige byområde.



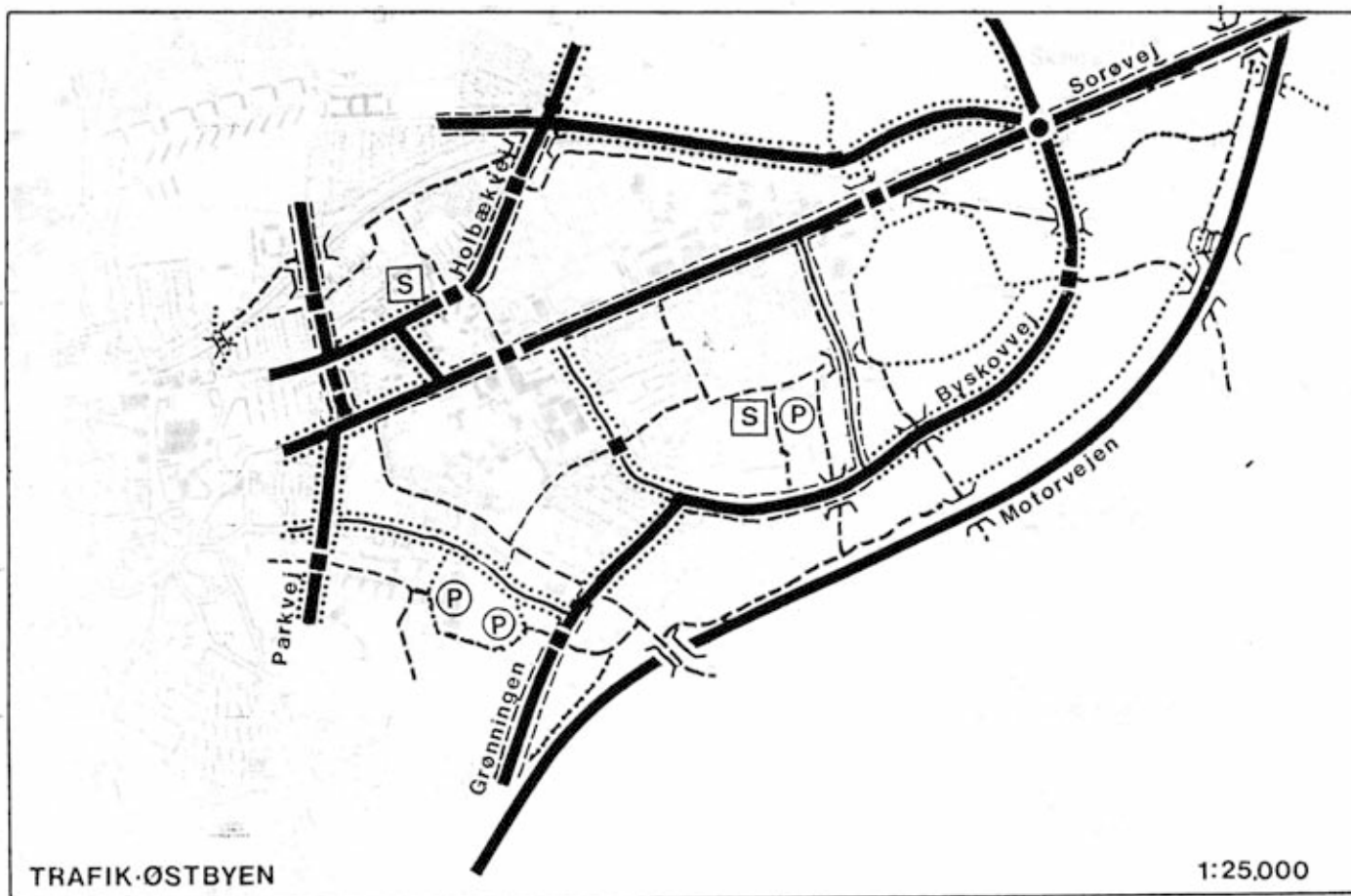
ekst. mulig

	folkeskole
	børneinstitution
	idrætshal/svømmehal
	plejehjem/ældrecenter
	større dagligvarebutik
	områdegrænse

Kommunens Trafik- og Miljøhandlingsplan peger på flg. trafiksaneringsopgaver i Østbyen:

- krydset Smedegade/Rosenkildevej.
- krydset Ingemannsvej/Grønningen.
- Østre Alle.
- Rosenkildevej (Østre Alle - Ndr. Ringgade).
- Søndermarksvej.
- Smedegade (Sorøvej - Gørtlergade).
- krydset Smedegade/Holbækvej.

Områdebeskrivelse



Ekst. mulig

		primærvej
		sekundærvej
		cyklistsikring
		hovedsti/lokalvej der indgår i hovedstisystemet
		rundkørsel
		sikring sti-overordnet vej
		niveaufri skæring
		parkering
		folkeskole
		privat skole

Den vigtigste stiforbindelse i området er den øst-vest gående hovedsti mellem Bymidten, Søndermarksskolen og byudviklingsområdet ved Kassebjerggården.

På Kassebjerggårds jorder skal der fra denne sti være forbindelser mod nord, til Sorøvej og videre mod Bakkevejområdet, mod øst til skovene og mod syd til den grønne ring og Lystskoven.

Der skal ligeledes være en forbindelse hele vejen langs den grønne ring med forbindelse til Skovse ådal.

Skovvejen kan opfattes som en hastighedsdæmpet lokalvej med stifunktion.

Stisystemerne omkring Centralsygehuset skal til enhver tid være intakte, uanset om der bygges eller ej, blandt andet af hensyn til Østbyens forbindelser til Bymidten og stadionområdet.

Byudviklingsområdet ved Kassebjerggård skal vejbetjenes fra Byskovvej, bortset fra det nordligste område, der betjenes ved forlængelse af Merkurvej.

Den kollektive trafik kan omlægges, så Kassebjerggård området efter udbygning betjenes af en bybusrute.

FORSYNING OG ENERGI

Kassebjerggårdområdet kloakbetjenes nordfra og der etableres regnvandsbassin i en grøn kile langs banen.

Den vestlige del af Østbyen får fjernvarme fra centralen ved Færøvej.

De øvrige områder i Østbyen forsynes med naturgas, det vil sige bl.a. erhvervsområderne og byudviklingsområderne ved Kassebjerggård.

Oversigt

GENERELLE RAMMER OMRÅDEBESTEMMELSER

Boligområder

- 3.B.1 Østre Allé kvarteret
- 3.B.2 Hestehaven
- 3.B.3 Murervej kvarteret
- 3.B.4 Snedkervej kvarteret
- 3.B.5 Parkvej-Ingemannsvej
- 3.B.6 Parkvej-Fælledvej
- 3.B.7 Skovvej kvarteret
- 3.B.8 Sverigesvej kvarteret
- 3.B.9 Skovlodsvej
- 3.B.10 Færøvej kvarteret
- 3.B.11 Klosterbanken kvarteret
- 3.B.12 Thorsvej kvarteret
- 3.B.13 Byskovparken
- 3.B.14 Byskov Allé kvarteret
- 3.B.15 Etterbjergvej kvarteret
- 3.B.16 Skovseparken-Eventyrkvarteret
- 3.B.17 Skovvænget
- 3.B.18 Frederiksminde
- 3.B.19 Kassebjerggård
- 3.B.20 Skovse nord

Centerområder

- 3.C.1 Byskovcentret

Serviceområder

- 3.D.1 Nymarksskolen
- 3.D.2 Amtsinstitution, Holbækvej
- 3.D.3 Sct. Mikkel's kirkegård
- 3.D.4 Plejehjem, Smedegade
- 3.D.5 Centralsygehuset
- 3.D.6 Sygeplejeskolen
- 3.D.7 Hellig Andersskolen
- 3.D.8 Astro-området
- 3.D.9 Østparken
- 3.D.10 Varmecentral øst m.v.
- 3.D.11 Bakkehuset
- 3.D.12 Plejehjem, Skovvang
- 3.D.13 Søndermarksskolen
- 3.D.14 Motorvejsparken
- 3.D.15 Serviceerhverv, Kassebjerggård
- 3.D.16 Serviceerhverv, Nykobbelvej
- 3.D.17 Grøn ring, Skovse

Erhvervsområder

- 3.E.1 Tjørne Alle - Sorøvej
- 3.E.2 Industrivej - Sorøvej
- 3.E.3 Norgesvej - Sverigesvej
- 3.E.4 Strudsbjergvej - Sorøvej
- 3.E.5 Merkurvej
- 3.E.6 Skovse - vest
- 3.E.7 Skovsevej - vest
- 3.E.8 Skovsevej - nord
- 3.E.9 Skovsevej - nord-øst
- 3.E.10 Skovse mose

Kolonihaveområder

- 3.K.1 Havekolonien Østervang
- 3.K.2 Havekolonien Etterbjerg
- 3.K.3 Havekolonien Skovvang

GENERELLE RAMMER - ØSTBYEN

For samtlige områder i Østbyen gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- A. Kommuneplanens hovedstruktur skal følges med hensyn til arealanvendelse, serviceforsyning m.v.
- B. Principperne i trafikdiagrammet skal følges og der skal kunne gennemføres trafiksanering på det lokale vejnet i eksisterende byområder.
- C. Det skal sikres, at støjfølsomme områder ikke udsættes for et konstant støjniveau, der overstiger regionplanens retningslinier herfor.
Ved ny bebyggelse i støjramte områder skal de tages stilling til omfanget af støjbegrænsende foranstaltninger.
- D. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme eller naturgas i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.
- E. De med prikket signatur viste områder på rammekortet skal friholdes for bebyggelse og kan ikke indgå i beregningen af områdets bebyggelsesprocent, med mindre andet er angivet i bestemmelserne for området.
- F. De med lodret skravering viste områder på rammekortet kan overføres til byzone gennem lokalplan.
- G. Der skal foretages en byøkologisk vurdering. Agenda 21 planlægning skal respekteres.

Rammer

Boligområder

- 3.B.1 Østre Allékvarteret
- 3.B.2 Hestehaven
- 3.B.5 Parkvej-Ingemannsvej
- 3.B.6 Parkvej-Fælledvej
- 3.B.7 Skovvejskvarteret
- 3.B.9 Skovlodsvej
- 3.B.11 Klosterbankenkvarteret
- 3.B.15 Etterbjergvej-kvarteret
- 3.B.20 Skovse nord

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for fritliggende parcelhuse må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for et nærmere afgrænset område, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan, må ikke overstige 30.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.

3.B.3 Murevej-kvarteret

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for fritliggende parcelhuse må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for et nærmere afgrænset område, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan, må ikke overstige 30.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- d. Bebyggelsen skal holde mindst 20 m afstand fra skel mod Holbækvej og jernbanen.

3.B.4 Snedkervej-kvarteret

3.B.8 Sverigesvej-kvarteret

3.B.10 Færøvej-kvarteret

3.B.13 Byskovvej-kvarteret

3.B.14 Byskov Allékvarteret

3.B.16 Skovseparken-Eventyrkvarteret

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

- c. I området må der efter nærmere planlægning foretages byomdannelse, som f.eks. kan omfatte boligforbedring, trafiksanering og friarealforbedringer.

3.B.12 Thorsvej-kvarteret

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et et må ikke overstige 35.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

3.B.17 Skovvænget

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for et nærmere afgrænset område, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan, må ikke overstige 30.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- d. Området mod Vestmotorvejen skal planlægges som en del af den grønne ring rundt om Slagelse og skal anlægges i takt med områdets udbygning. Den grønne ring skal principielt have en bredde på 150 m fra motorvejen. Bebyggelsen kan dog placeres nærmere motorvejen, hvis terræn og bebyggelse udformes så støjbekæmpelsen ikke overstiger normerne herfor. Der må ikke anlægges jordvolde tæt ved motorvejen.
- e. Boligområderne skal opdeles i overskuelige enheder. De enkelte enheder skal hver for sig udgøre et afsluttet hele, med fællesarealer, afskærmende beplantning o.s.v.
- f. Eksisterende større beplantning og vådområder skal bevares.
- g. Området trafikbetjenes af et differentieret vej- og stisystem. Adgangsveje etableres fra Byskovvej.
- h. Bebyggelsen skal holde mindst 10 m afstand fra skel mod Byskovvej.
- i. Bebyggelsen udbygges i etaper fra vest mod øst.

3.B.18 Frederiksminde

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

- b. Bebyggelsesprocenten for et nærmere afgrænset område, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan, må ikke overstige 30.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage for fritliggende bebyggelse og mere end 2 etager for tæt-lav bebyggelse.
- d. Området mod Vestmotorvejen skal planlægges som en del af den grønne ring rundt om Slagelse og skal anlægges i takt med områdets udbygning. Den grønne ring skal principielt have en bredde på 150 m fra motorvejen. Bebyggelsen kan dog placeres nærmere motorvejen, hvis terræn og bebyggelse udformes så støjbelastningen ikke overstiger normerne herfor. Der må ikke anlægges jordvolde tæt ved motorvejen.
- e. Boligområderne skal opdeles i overskuelige enheder. De enkelte enheder skal hver for sig udgøre et afsluttet hele, med fællesarealer, afskærmende beplantning o.s.v.
- f. Eksisterende større beplantning og vådområder skal bevares og kan indgå i bebyggelsens fællesarealer, evt. i forbindelse med arealerne i den grønne ring.
- 9. Området trafikbetjenes af et differentieret vej- og stisystem. Adgangsveje etableres fra Byskovvej og Nykobbelvej.
- h. Bebyggelsen skal holde mindst 20 m afstand fra skel mod Byskovvej og må ikke placeres nærmere end 100 m fra motorvejen.
- i. Området udbygges i etaper fra vest mod øst.
- j. Før området disponeres yderligere, skal der udarbejdes en helhedsplan, som skal følge intentionerne i idéskitsen for Kassebjerggårdområdet m.v.

3.B.19 Kassebjerggård

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for et nærmere afgrænset område, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan, må ikke overstige 30.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage for fritliggende bebyggelse og mere end 2 etager for tæt-lav bebyggelse.
- d. Samlede fælles friarealer skal anlægges efter en samlet plan, i princippet som vist på idéskitsen, og således at friarealerne anlægges i takt med områdets udbygning. Bygningerne på Kassebjerggården kan bevares og suppleres, hvis anlægget kan anvendes til fælles funktioner for området eller bydelen.
- e. Boligområderne skal opdeles i overskuelige enheder. De enkelte enheder skal hver for sig udgøre et afsluttet hele, med fællesarealer, afskærmende beplantning o.s.v.

- f. Eksisterende større beplantning og vådområder skal bevares. Der skal kunne anlægges et eller flere regnvandsbassiner i de samlede fælles friarealer, fortrinsvis i den nordlige del af området.
- g. Området trafikbetjenes af et differentieret vej- og stisystem. Adgangsveje etableres fra Byskovvej og ved forlængelse af Merkurvej.
- h. Bebyggelsen skal holde mindst 50 m afstand fra jernbanen og 20 m afstand fra skel mod Byskovvej samt fra skel mod områder, der ikke anvendes til boligformål.
- i. Der skal etableres afskærmende beplantning mod jernbanen, evt. i form af en beplantet jordvold.
- j. Området udbygges i etaper.

Centerområder

3.C.1 Byskovcentret

- a. Området anvendes til centerformål (butikker og liberale erhverv) samt fællesanlæg for den omliggende boligbebyggelse.
- b. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse.

Serviceområder

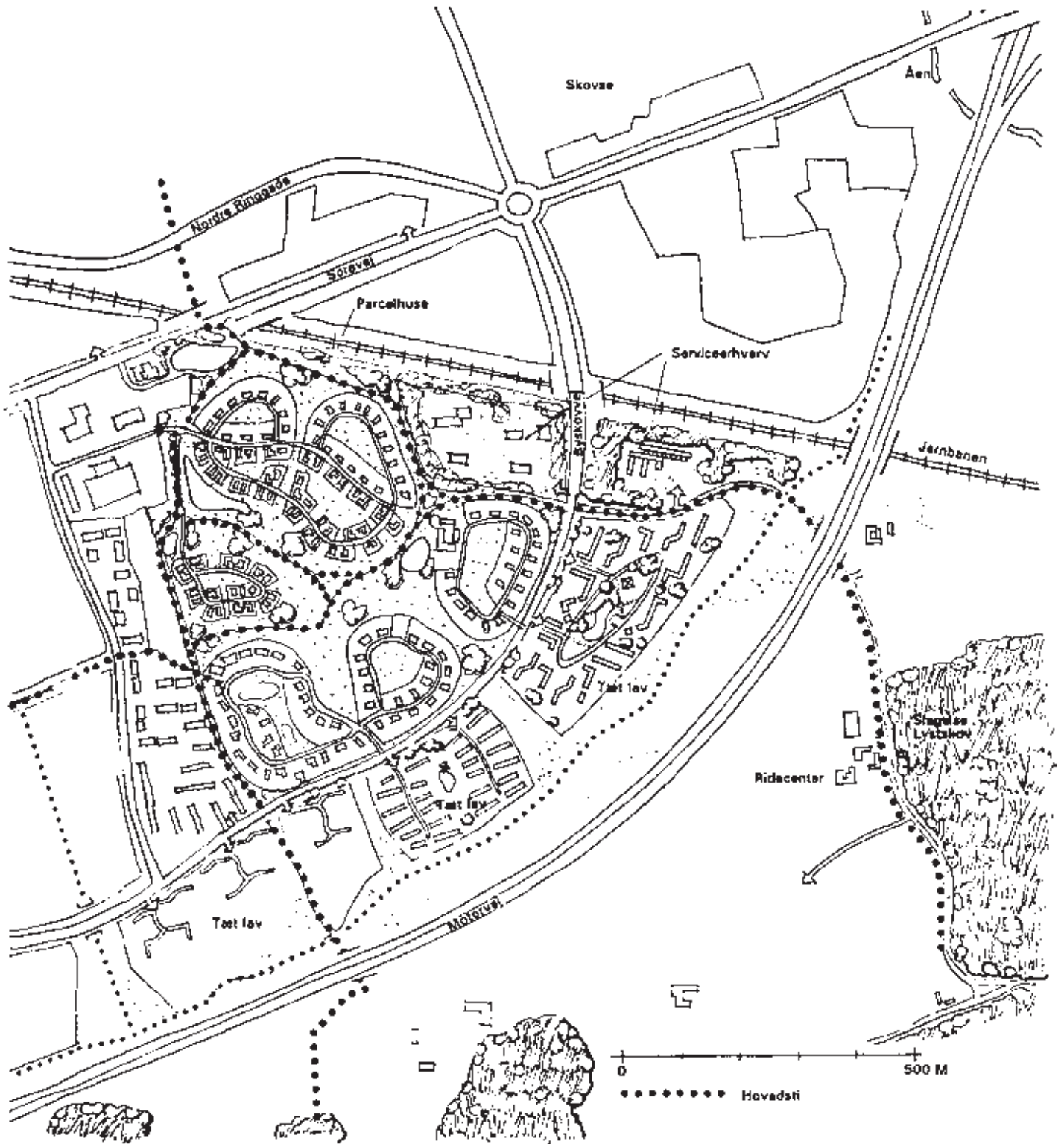
- 3.D.1 Nymarkskolen
- 3.D.2 Amtsinstitution, Holbækvej
- 3.D.4 Plejehjem, Smedegade
- 3.D.6 Sygeplejeskolen
- 3.D.7 Hellig Anderssskolen
- 3.D.8 Astro-området
- 3.D.10 Varmecentral øst m.v.
- 3.D.11 Bakkehuset
- 3.D.12 Plejehjem, Skovvang
- 3.D.13 Søndermarksskolen

- a. Området anvendes til offentlige formål (sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle institutioner idrætsanlæg m.v.).
- b. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 50.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage.
- d. Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- e. I område 3.D.8 kan tillige placeres private institutioner m.v., der naturligt kan indgå i området.

3.D.3 Sct. Mikkel's kirkegård

- a. Området anvendes til offentlige formål (kirkegård med tilhørende bygningsanlæg).
- b. Området friholdes for anden bebyggelse end af de af hensyn til områdets anvendelse som kapel og kirkegård nødvendige bygningsanlæg.

Rammer



Idéskitse.
Kassebjerggårdsområdet m.v.

3.D.5 Centralsygehuset

- a. Området anvendes til offentlige formål (centralsygehus med tilhørende servicefunktioner).
- b. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 55.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager og med større højde over terræn end 20 m.
- d. Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- e. Bebyggelsen skal tilrettelægges således, at det samlede sygehuskompleks til enhver tid fremtræder som en afsluttet helhed med tilhørende parkeringspladser, stiforbindelser, udearealer m.v., uanset at udbygningen sker etapevis.

3.D.9 Østparken

- a. Området anvendes til friarealer (bypark m.v.)
- b. Området friholdes for anden bebyggelse end de af hensyn til områdets anvendelse som friareal nødvendige mindre bygninger, som f.eks. toiletbygninger, klubhuse, legehuse, spejderhuse o.lign.

3.D.14 Motorvejsparken

3.D.17 Grøn ring, Skovse

- a. Området anvendes til friarealer (bypark, fritidsformål, landbrug, skovbrug o.lign.) som en del af den grønne ring rundt om Slagelse.
- b. Området friholdes for anden bebyggelse end de af hensyn til områdets anvendelse til friareal nødvendige mindre bygninger, som f.eks. toiletbygninger, klubhuse, legehuse, spejderhuse o.lign.

3.D.15 Serviceerhverv, Kassebjerggård

3.D.16 Serviceerhverv, Nykobbelvej

- a. Området anvendes til offentlige formål (institutioner m.v.), private institutioner og erhvervsvirksomheder inden for handel og administration, men uden egentlig produktion, der kan omfattes af miljølovens liste. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- d. Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- e. Bebyggelsen skal holde mindst 40 m afstand fra midten af jernbanen og 20 m fra skel mod Byskovvej. Bebyggelsen skal udformes, så støjen fra disse trafik anlæg ikke giver gener for bebyggelsens anvendelse.
- f. I område 3.D.16 skal arealerne i en afstand af 150 m fra motorvejen planlægges som en del af den grønne ring rundt om Slagelse.
Arealerne skal anlægges som fælles friarealer i takt med områdets udbygning.

Erhvervsområder

3.E.1 Tjørne Allé-Sorøvej

3.E.5 Merkurvej

- a. Området anvendes til erhvervsformål - mindre miljøbelastende virksomheder. Anmeldelsespligtige virksomheder der kan etableres efter byrådets godkendelse. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, men byrådet kan tillade, at en bygning eller en del af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.
- d. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v.
- e. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod Sorøvej, Tjørne Allé, Merkurvej og Søndermarksvej.

3.E.2 Industrivej-Sorøvej

3.E.3 Norgesvej-Sverigesvej

3.E.4 Strudsbergsvej-Sorøvej

- a. Området anvendes til erhvervsformål - miljøbelastende virksomheder, d.v.s. godkendelsespligtige virksomheder og anmeldelsespligtige virksomheder i henhold til miljøloven. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, men byrådet kan tillade, at en bygning eller en del af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.
- d. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v.
- e. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod Sorøvej og Strudsbergsvej.

Rammer

3.E.6 Skovsø vest

- a. Området anvendes til erhvervsformål - miljøbelastende virksomheder, d.v.s. godkendelsespligtige virksomheder og anmeldelsespligtige virksomheder i henhold til miljøloven. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 15 m, men byrådet kan tillade, at en bygning eller en del af en bygning opføres i op til 35 m's højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift eller arkitektoniske forhold nødvendiggør dette.
- d. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v.
- e. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod Sorøvej og Byskovvej.
- f. Området er velegnet til virksomheder med stort transportbehov.

3.E.7 Skovsøvej - vest

3.E.9 Skovsøvej - Sorøvej

- a. Området anvendes til erhvervsformål - miljøbelastende virksomheder, d.v.s. godkendelsespligtige virksomheder og anmeldelsespligtige virksomheder i henhold til miljøloven. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, men byrådet kan tillade, at en bygning eller en del af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.
- d. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v.
- e. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod Sorøvej og til afskærmningen i forhold til motorvejen langs området's østgrænse.

3.E.8 Skovsøvej nord

3.E.10 Skovsø mose

- a. Området anvendes til erhvervsformål - mindre miljøbelastende virksomheder. Anmeldelsespligtige virksomheder der kan etableres efter byrådets godkendelse. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, men byrådet kan tillade, at en bygning eller en del af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.
- d. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v.
- e. I område 3.E.10 skal Skovsø mose indgå som et offentligt tilgængeligt friareal midt i området i landskabelig sammenhæng med øvelsesområdet. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod Skovsø mose og til afskærmningen i forhold til Sorøvej, Byskovvej, jernbanen og motorvejen.

Kolonihaveområder

3.K.1 Havekolonien Østervang

3.K.2 Havekolonien Etterbjerg

3.K.3 Havekolonien Skovvang.

- a. Området anvendes til kolonihaver.
- b. Grundstørrelsen for nye haveparceller må normalt ikke overstige 400 m².
- c. Bebyggelsen på hver enkelt haveparcel må ikke overstige 35 m² og må ikke overstige en etage.
- d. Der må opføres bebyggelse til fællesformål for havekoloniens brugere på udlagte fællesarealer.

Generelle bestemmelser

ERHVERVSSKEMA

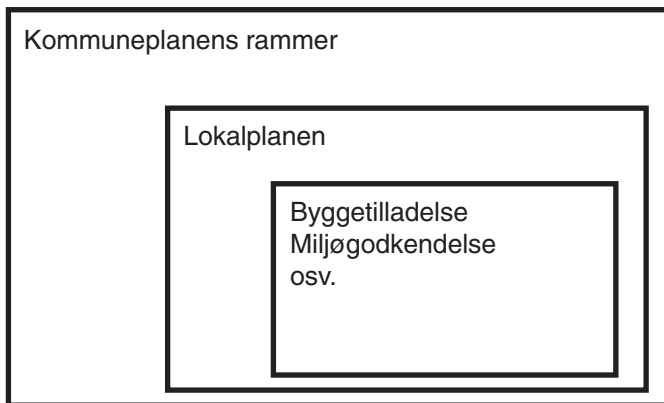
Disse anvendelsesbestemmelser gælder, hvor der **ikke** er anført andet i rammebestemmelserne for det enkelte område

- + Kan etableres
- (+) Kan kun etableres efter særlig godkendelse
- Kan ikke etableres

OMRÅDETYPE

	Miljøbelastende erhvervsområder	ikke miljøbelastende erhvervsområder	Serviceområde	Centerområde	Boligområde
ANVENDELSE	F	F	D	C	B
A VIRKSOMHEDER					
A1 Miljøbelastende virksomhed - godkendelsespligtige	+	-	-	-	-
A2 Miljøbelastende virksomhed - anmeldelsespligtige	+	(+)	-	-	-
A3 Ikke miljøbelastende virksomhed	(+)	+	(+)	(+)	(+)
A4 En gros handel: Handelsvirksomhed med lager, men uden detailsalg	(+)	+	-	(+)	-
A5 Privat service: Privat institution, hotel, klinik, restaurant m.v.	-	(+)	+	+	(+)
A6 Offentlig service: Offentlig institution, administration, fritids-anlæg m.v. (Offentlige værker henføres til A1, A2, eller A3)	-	-	+	+	(+)
B DETAILHANDEL					
B1 Detailhandel alene	-	-	+	+	(+)
B2 Detailhandel sammen med A-virksomhed	+	+	+	+	(+)
B3 Detailhandel sammen med bolig	-	-	(+)	+	(+)
C KONTOR					
C1 Kontor alene	-	(+)	+	+	(+)
C2 Kontor sammen med A-virksomhed	+	+	+	+	(+)
C3 Kontor sammen med bolig	-	(+)	(+)	+	(+)
D BOLIG					
D1 Bolig alene	-	-	-	+	+
D2 Bolig sammen med A-virksomhed	-	(+)	(+)	+	(+)

Generelle bestemmelser



RAMMERNES FUNKTION

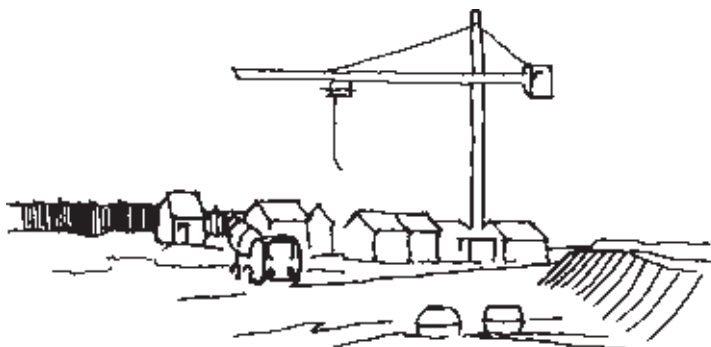
Rammernes funktion er at omsætte de generelle hensyn i planen til bestemmelser, der skal udmøntes i lokalplaner.

Hvor der allerede foreligger en byplanvedtægt eller lokalplan for et område, er det disse bestemmelser, der gælder. Hvis der laves en ny lokalplan, skal rammerne overholdes.

Hvor der ikke er byplanvedtægt eller lokalplan for et område gælder rammernes anvendelsesbestemmelser sammen med de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og i bygningsreglementet. Disse kan fraviges, men kun gennem lokalplanlægning eller dispensation. Rammerne angiver da, hvor langt man kan gå, f.eks. med hensyn til bebyggelsesprocenten.

Rammerne kan også anvendes ved enkeltstatsbehandling i tilfælde, hvor lokalplan ikke er fornøden.

Lokalplan skal tilvejebringes, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, samt før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.



Større bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter lokalplan.

ALMINDELIGE BEBYGGELSES-REGULERENDE BESTEMMELSER

Hvis der ikke i lokalplan eller byplanvedtægt er fastsat andre bestemmelser, gælder de almindelige, bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven. Disse har følgende hovedpunkter:

- ejendomme må ikke udstykkes med et mindre areal end 700 m², idet dog sommerhusgrunde mindst skal være 1.200 m².
- der skal være friarealer
- bebyggelsesprocenten for en ejendom må ikke overstige:
 - 25 for parcelhuse til helårsbeboelse
 - 10 for sommerhuse og anden bebyggelse til ferie og fritidsformål
 - 50 for etagebebyggelse i et område udlagt hertil
 - 40 for anden bebyggelse, dog 50 for grunde med særlig beliggenhed
- bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og med en bygningshøjde på højst 8,5 m over terræn
- der er særlige bestemmelser om bebyggelsens ydre udformning, herunder skiltning

De følgende afsnit behandler navnlig reglerne om bebyggelsesprocent.

BEBYGGELSESPROCENT

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal. Bygningsreglementet giver nærmere anvisninger om, hvordan etageareal og grundareal skal beregnes.

- I rammerne er bebyggelsesprocenten enten fastsat:
- for den enkelte ejendom
 - for et nærmere afgrænset område, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan, typisk en boligenhed i et nyt boligområde
 - for området under et, typisk et allerede udbygget område i bymidten.

For den enkelte ejendom gælder bygningsreglementets bestemmelser direkte.

I de 2 andre situationer omfatter grundarealet hele området med undtagelse af:

- udlagte vejarealer, herunder offentlige parkeringspladser.
- områder vist med priksignatur på rammekortet, f.eks. parker og samlede friarealer.

Sådan beregnes bebyggelsesprocenten:

$$\frac{\text{Etageareal} \times 100}{\text{Grundareal}} = \text{Bebyggelsesprocent}$$

Generelle bestemmelser

BEBYGGELSE I ALLEREDE UDBYGGEDE OMRÅDER

For de fleste områder i bymidten og i tættere bebyggede byområder i øvrigt er der i rammen angivet en maksimal bebyggelsesprocent for området under et.

Områdets bebyggelsesprocent er som regel sat efter den faktiske bebyggelse og vil næsten altid være større end de 40, der efter de generelle bestemmelser svarer til den umiddelbare byggeret på hver enkelt ejendom.

Den bebyggelsesprocent for området under ét, der er angivet i rammen, f.eks. 80, betyder altså ikke, at der på enhver ejendom i området kan tillades en bebyggelsesprocent på 80, men at en lokalplan kan indeholde en fremtidig bebyggelse på indtil 80 % af det samlede grundareal i området.

Hvis der udarbejdes lokalplan for en del af et område, skal der samtidigt gøres rede for, hvordan bebyggelsesmulighederne i den resterende del af området påvirkes.

Den generelle retningslinje for tætbebyggede områder, bl.a. i bymidten, vil være at skabe en udtynding i den tætte bebyggelse og en forbedring af opholds- og parkeringsmulighederne på den enkelte ejendom. For den overvejende del af bymidten gælder en særlig vedtægt for anlæg af parkeringsarealer og opholdsarealer. Den fastlægger, under hensyn til bebyggelsens tæthed, hvilke normer, der skal følges ved nybyggeri, om- og tilbygning samt anvendelsesændring for hver enkelt ejendom. Vedtægtens bestemmelser kan fraviges ved en lokalplan.

Normalt vil der ved nybyggeri være mulighed for at opføre et forhus, der svarer til den øvrige forhusbebyggelse i området. Der vil normalt ikke være mulighed for yderligere bebyggelse: Tilbageskudte stueetager, sidehuse, baghuse, garager, udhuse o.lign. Ved om- og tilbygning må der altid foretages en konkret vurdering.

Hvis ejendommens aktuelle bebyggelsesprocent er højere end rammens, vil her normalt altid skulle ske en udtynding af bebyggelsen, f.eks. ved nedrivning af garager, skure, sidehuse og baghuse, idet man normalt ønsker at bevare forhuset. Særlige bevaringshensyn kan dog betyde, at enkelte sidehuse eller baghuse bevares, af hensyn til gårdmiljøet.

Hvis ejendommens aktuelle bebyggelsesprocent er lavere end rammens, vil der normalt ikke være mulighed for at forøge ejendommens etageareal, medmindre det sker som en naturlig del af forhusbebyggelsen. Også her må der tages hensyn til opholdsarealer, gårdmiljø o.s.v.

STØJ

I de generelle rammer er der for de 5 byområder og lokalcentrene indsat en bestemmelse om, at regionplanens retningslinier for støj skal følges.

Der er ikke udført en systematisk kortlægning over støjklæderne og støjplagede områder i Slagelse kommune. De nærmere støjensyn må varetages i forbindelse med lokalplanlægningen samt ved miljøgodkendelser og byggesagsbehandling i øvrigt.

Retningslinierne i regionplanen svarer til miljøstyrelsens anvisninger på området og har følgende hovedpunkter:

1. Støjfølsomme områder/erhvervsområder

Ved placering af nye støjfølsomme områder i relation til virksomheder og erhvervsområder og ved placering af nye virksomheder og erhvervsområder op til støjfølsomme områder må lydniveauet ikke overstige nedenstående grænseværdier

Grænser for lydniveau i støjfølsomme områder/erhverv

Tidsrum	Kl.	Etagebolig-områder	Åben og lav boligbebyggelse	Sommerhusområder og offentlige tilgængelige rekreative områder m.v.
Dag (incl. lørd. 07-14)	07-18	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Aften	18-22	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Lørdage	14-18	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Søn- og helligdage	07-22	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Nat	22-07	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

2. Støjfølsomme områder/veje og jernbaner

Ved placering af nye støjfølsomme områder i nærheden af veje og jernbaner må støjniveauet i området normalt ikke overstige nedenstående døgn-ækvivalente grænseværdier (Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning 3/1984, »Trafikstøj i boligområder«).

Grænser for lydniveau i støjfølsomme områder fra veje og jernbaner

	Sommerhusområder	Boligområder	Kontorer, hoteller
Støj fra veje	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
Støj fra jernbaner	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)

Ved placering af nye veje op til støjfølsomme områder, bør det tilstræbes, at lydniveauet i de støjfølsomme områder ikke overstiger de værdier, som er anført i vejstøjudvalgets betænkning nr. 844, kap. 13.1.3.

Ved anlæg af eventuelle nye jernbaner bør der ske en afvejning af støjensynet og de andre hensyn, som ønskes varetaget ved etablering af den pågældende banestrækning.

3. Andre situationer

Herudover er der retningslinier for flyvepladser og særligt støjende enkeltanlæg, herunder skydebaner, motorbaner og militære øvelsesanlæg.

Noter

- områdegrænse
- 3E2 områdenummer (bydel/ anv./nr.)
- B boligområde
- C centerområde
- D serviceområde
- E erhvervsområde
- K kolonihaveområde
- ▨ friholdes for bebyggelse
- - - byzonegrænse
- ||||| kan overføres til byzone

