

KOMMUNEPLAN 2001 - 2012



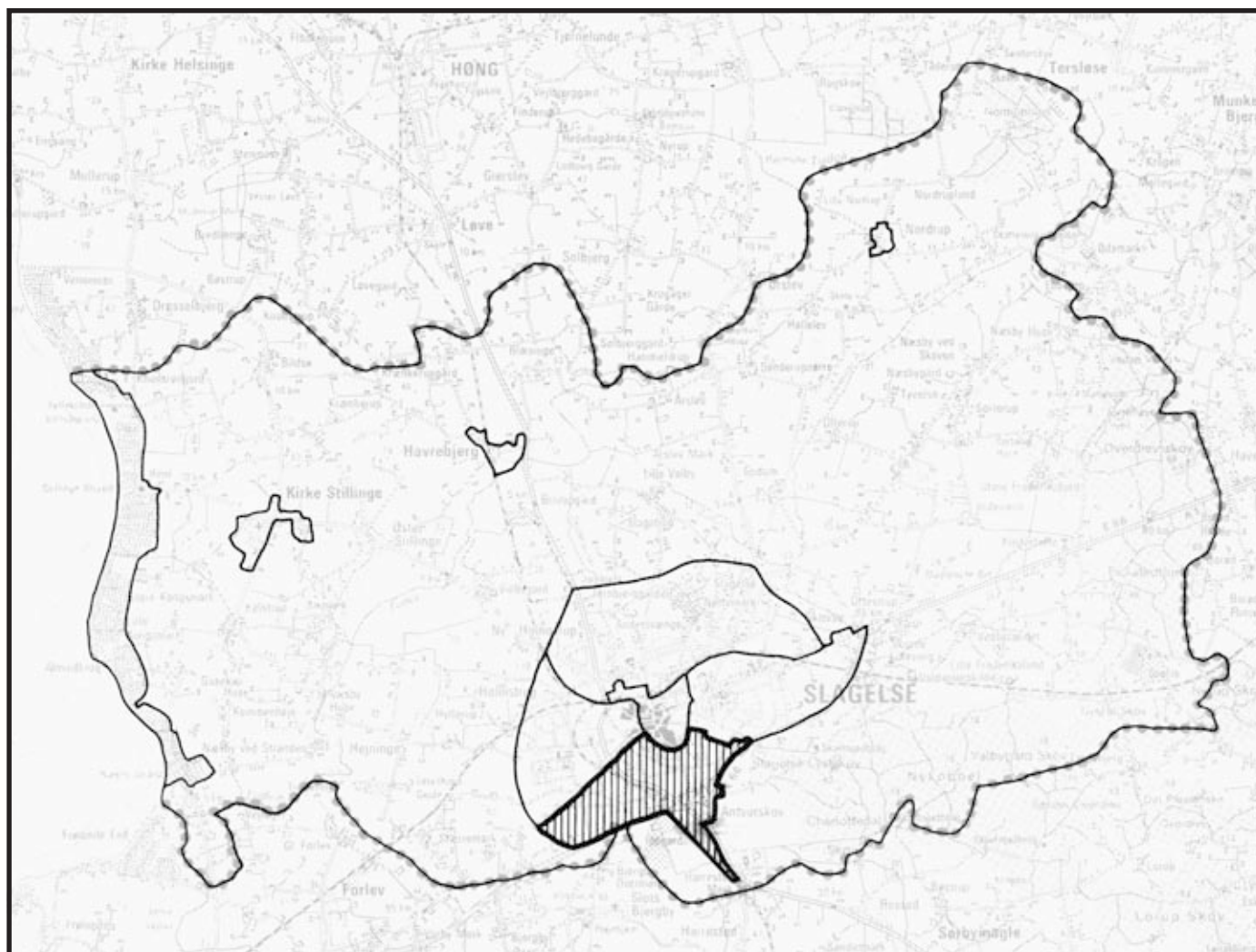
SLAGELSE KOMMUNE



SYDBYEN

4 RAMMER

FOR LOKALPLANLÆGNING



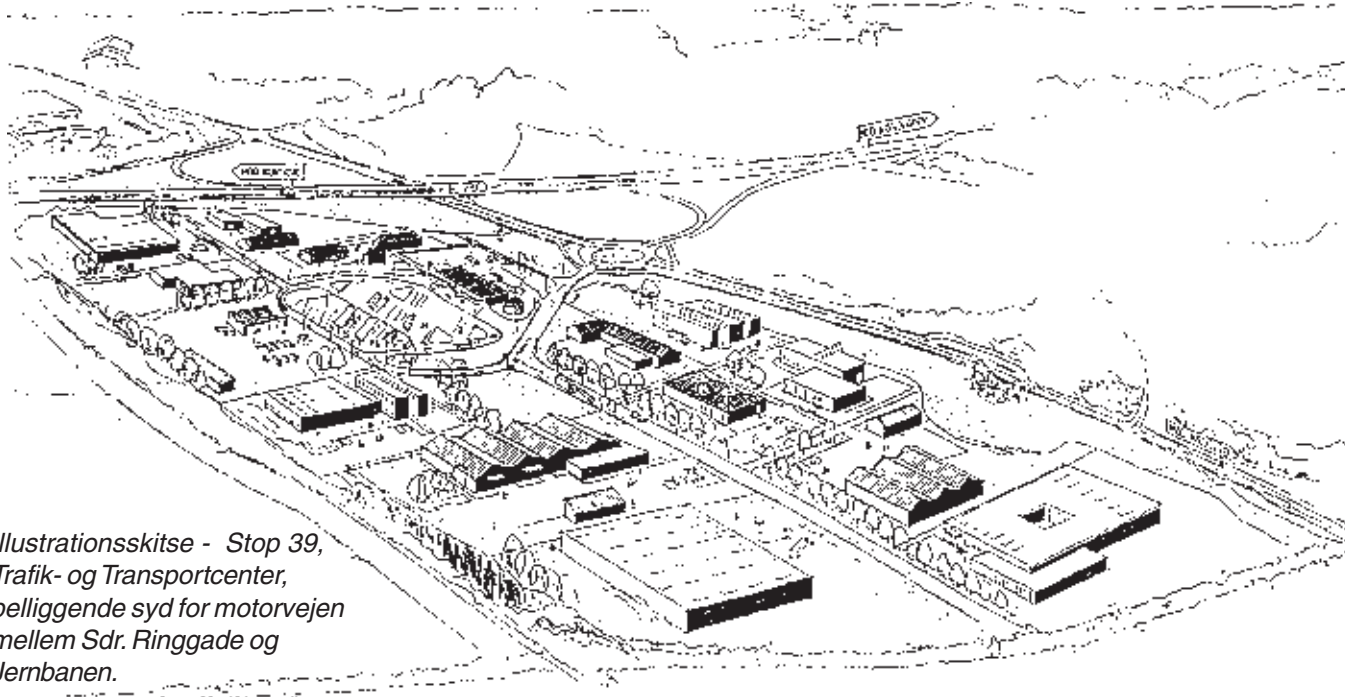
OMRÅDEBESKRIVELSE

Sydbyen i dag	s. 2
Planens hovedtræk	s. 2
Centerstruktur	s. 2
Befolkning og boliger	s. 2
Erhverv	s. 3
Undervisning	s. 3
Sociale institutioner	s. 3
Kultur og fritid	s. 4
Rekreative områder	s. 4
Trafik	s. 4
Forsyning og energi	s. 5

RAMMER

Oversigt	s. 7
Generelle rammer	s. 7
Områdebestemmelser	s. 7
Boligområder	s. 7
Centerområder	s. 9
Serviceområder	s. 10
Erhvervsområder	s. 12
Kolonihaveområder	s. 12
Generelle bestemmelser	s. 13
Rammekort, indlagt bag i hæftet	

Områdebeskrivelse



Illustrationsskitse - Stop 39, Trafik- og Transportcenter, beliggende syd for motorvejen mellem Sdr. Ringgade og Jernbanen.

SYDBYEN I DAG

Sydbyen afgrænses mod Vestbyen af Korsørvej-Mariendals Alle og Bredegade, mod Bymidten af klostret, Kærlighedsstien og Parkvej og mod Østbyen af centralsygehuset og Skovvejen. Mod det åbne land afgrænses Sydbyen af motorvejen, idet dog et større område "slipset" syd for denne er medtaget som byområde.

Sydbyen præges af indfaldsvejene fra Korsør, Skælskør og Næstved. Slotsalléen er tillige den gamle forbindelse mellem byen og Antvorskov kloster.

Der er en del ældre bebyggelse langs indfaldsvejene, men den overvejende del af området er parcelhuse fra tiden efter 1950.

Der er etageboliger fra ca. 1950 ved Klostergade og ved Ærøvej og Agersøvej er der en nyere almennyttig etagebebyggelse.

Området syd for Antvorskov Alle er udbygget fra omkring 1970 og har mange centerfunktioner. Der er skole, opvisningshal, svømmehal, plejehjem, teknisk skole, falckstation og politistation.

Sydvest for skolen ved Antvorskov ligger Bilka og hotel. Hele dette centerområde fungerer som aflastning af Bymidten og det er godt placeret i forhold til det overordnede vejnet.

De største erhvervsområder i Sydbyen er Kongstedvej og Bornholmsvej, som er fuldt udbyggede.

Det mest markante grønne område er stadionanlægget, der forbinder Bymidten med skovene mod sydøst og de åbne militære arealer.

PLANENS HOVEDTRÆK

Området vest for Amerika-kvarteret mellem Korsørvej og Idagårdsvej disponeres fortsat til fremtidige offentlige og private servicefunktioner. Området vil navnlig efter anlæg af en vestlig omfartsvej ligge ideelt i forhold til det overordnede vejnet.

I området syd for motorvejen mellem Sdr. Ringgade og jernbanen er udlagt areal til transportcentret-"Slipset".

CENTERSTRUKTUR

Der er en klar centerdannelse omkring skolen ved Antvorskov. Udover bydelsservicen (skole, idrætsanlæg, en stor butik og børneinstitution) rummer området svømmehal, plejehjem og politistation.

Der er enkelte lokale butikker fordelt i området.

Området ved Sdr. Ringgade og området ved Korsørvej er ikke tænkt udbygget med bydelsorienteret service, men med funktioner, der betjener kommunen og hele regionen.

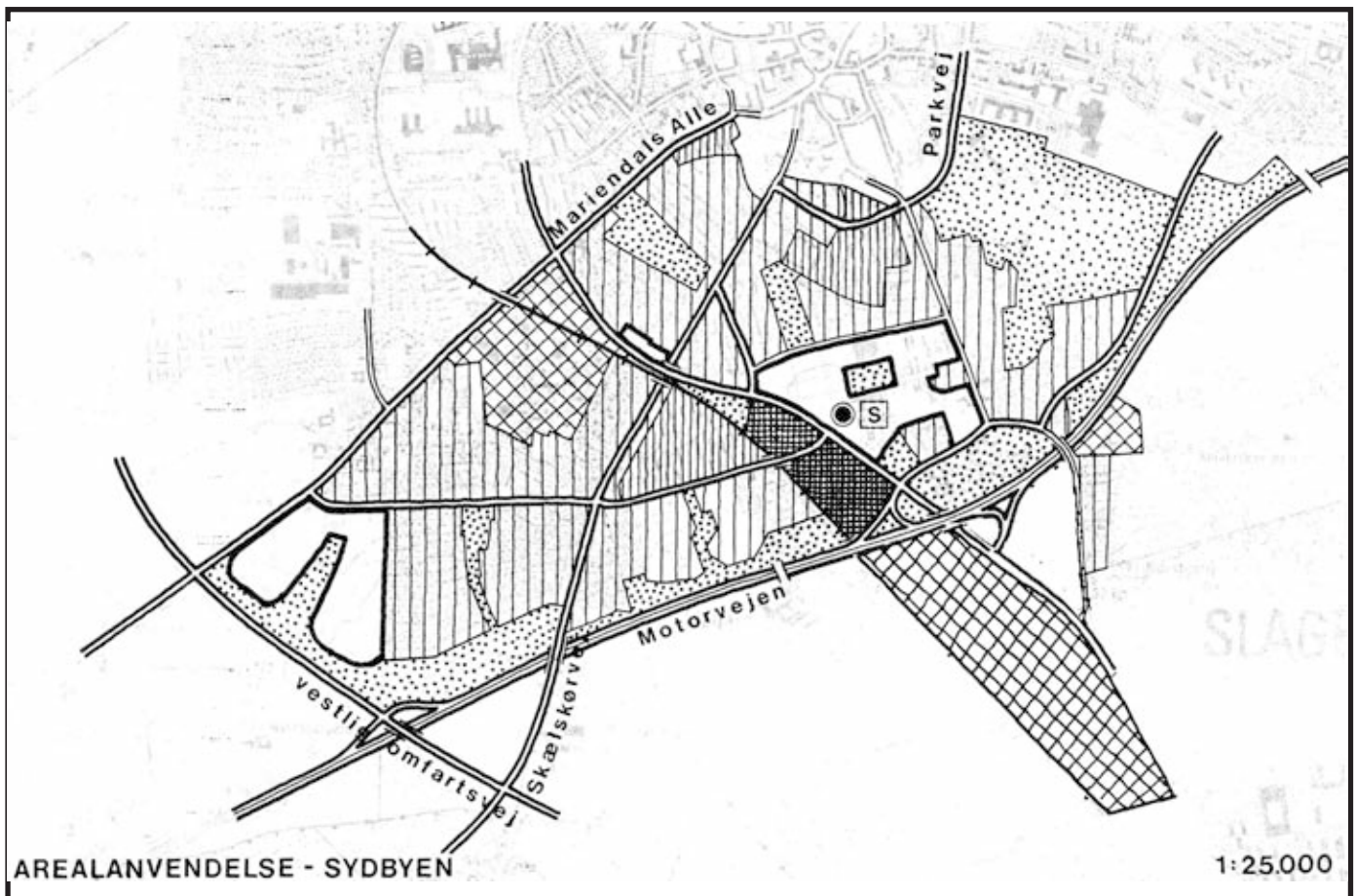
BEFOLKNING OG BOLIGER

Der var i 1985 ca. 2.400 boliger og ca. 5.700 indbyggere i Sydbyen.

Der var i 1998 6.000 indbyggere.

Der er ikke yderligere samlede arealer til rådighed for boligudbygning. Meget tyder således på, at befolkningstallet i Sydbyen på langt sigt vil falde.

Der er ikke større samlede områder, som trænger til byfornyelse. Der kan overvejes byomdannelsesplanlægning for etageboligområderne.



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

ERHVERV

Erhvervsområderne i Sydbyen er samlet langs sydsiden af Korsørvej og Sdr. Ringgade.

Centerområdet ved Sdr. Ringgade og serviceområdet ved Korsørvej - Idagårdsvej kan blive udbygget med serviceerhverv med et betydeligt antal arbejdspladser.

UNDERVISNING

Den overvejende del af Sydbyen betjenes af Skolen ved Antvorskov.

Der er aktuelle planer om udbygning af skolen ved Antvorskov.

SOCIALE INSTITUTIONER

Der er 4 børneinstitutioner i Sydbyen, ved Idagårdsvej, ved Kongelyset, ved Anholtvej og ved Stadionvej.

Plejehjemmet Antvorskov har 60 plejehjemspladser og ca. 36 beskyttede boliger og 29 kollektivboliger.

Der er planer om at ombygge plejehjemmet med henblik på serviceforbedring.

Områdebeskrivelse

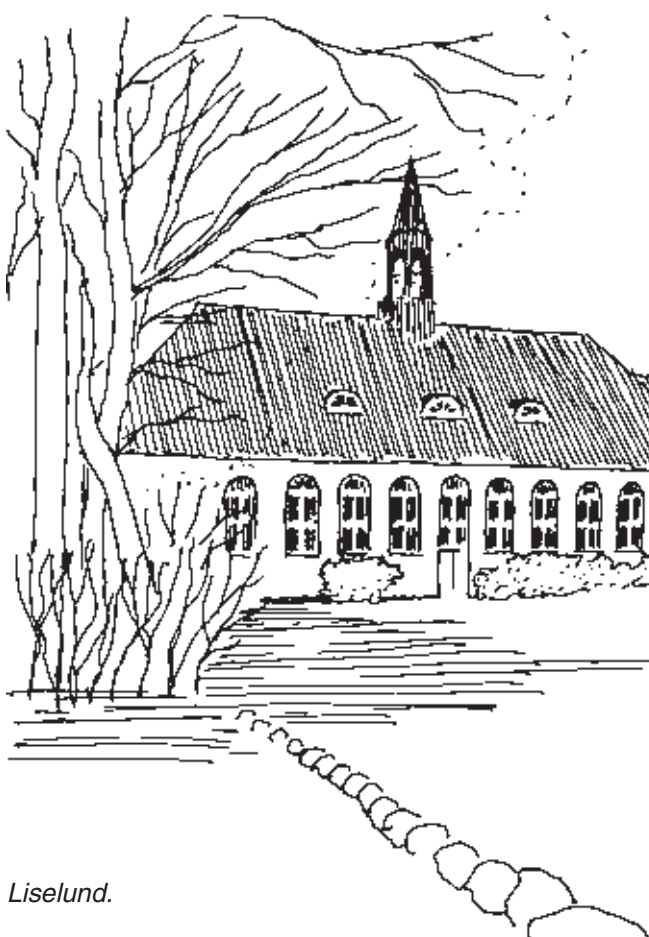


En af forbindelserne mellem Bymidten og Sydbyen er Slotsgade - Slotsalleen.
I forgrunden til venstre den fredede Brænderigården, nu dommerkantor.

KULTUR OG FRITID

Sydbyen er velforsynet med idrætsanlæg. Der er boldbaner og opvisningshal på skolen ved Antvorskov og tæt herved ligger svømmehallen. Stadionområdet har mange boldbaner og 2 idrætshaller samt tenniscenter med hal. Antvorskov Kaserne har boldbane og 2 haller, der i et vist omfang anvendes af kommunens borgere.

Der er opført en midlertidig kirke ved Agersøvej. Om få år vil der blive opført en permanent kirke i området.



Liselund.

REKREATIVE OMRÅDER

Det største samlede grønne område i byen er stadionområdet, der strækker sig som en landskabskile helt ind til Bymidten.

Den grønne ring ud for stadionområdet, Amerikavej-Afrikavej, Agersøvej - Helleholmkvarteret og Fejøvej-kvarteret er anlagt. Den grønne ring ud for byudviklingsområderne ved Korsørvej anlægges, når arealerne udbygges.

Området omkring Antvorskov ruin bør udformes som en offentligt tilgængelig park.

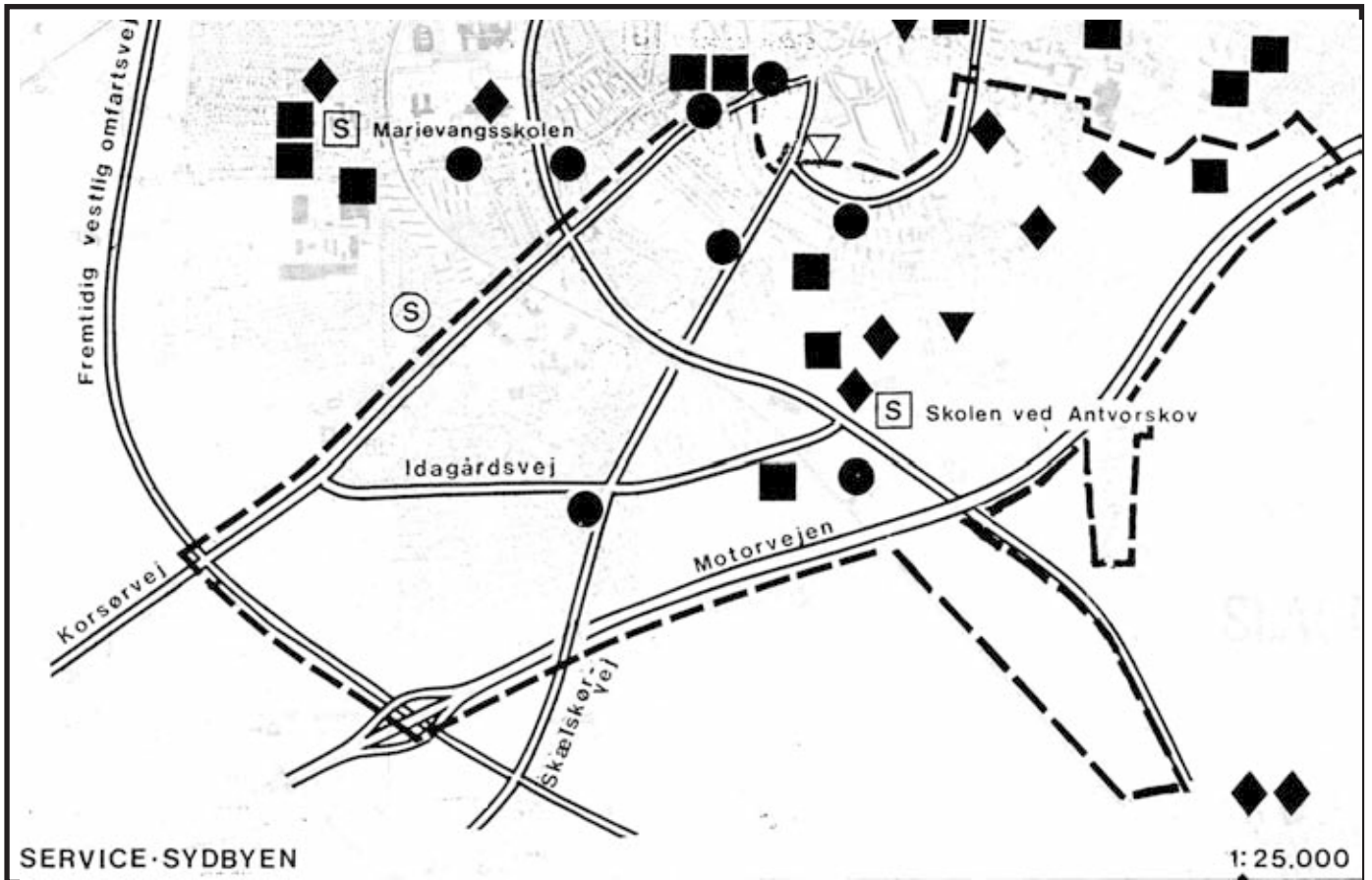
Der er to mindre ældre kolonihaveområder i Sydbyen, Fredly og Søndervang. Der er ikke planer om nye havekolonier i Sydbyen.

TRAFIK

Anlæg af den vestlige omfartsvej vil aflaste Sdr. Ringgade, som dog stadig vil fungere som en vigtig fordelingsvej.

Der mangler cyklistsikring og fodgængersikring på flere af de overordnede veje, først og fremmest indfaldsvejene. Ifølge kommunens Trafik- og miljøhandlingsplan bør der på Bjergbygade (Bredegade - Klostergade) etableres cyklistsikring, krydsningsmuligheder og fartdæmpning.





Den vigtigste stiforbindelse til byen går fra Skolen ved Antvorskov via Priorgade til Fruegadeområdet og bykernen. Der er et nyt stisystem omkring skolen ved Antvorskov med gode forbindelser til Vestbyen og til Østbyen ad flere ruter gennem stadionområdet.

Der er god sammenhæng mellem trafikstierne og stierne langs den grønne ring. Dog mangler forbindelsen ved Antvorskov ruin.

Udover forbindelserne til Bymidten og skolerne er det vigtigt med stiforbindelser til stadionområdet, som benyttes af mange unge.

Skolevejene må anses for at være godt udbyggede i Sydbyen, men der skal tages særlige hensyn til svage trafikanter på Parkvej - Klostergadelinien, og Slotsalleen kan overvejes hastighedsdæmpet.

Bybusbetjeningen kan fortsætte efter samme principper som i dag.

ekst.	mulig	
		folkeskole
		børneinstitution
		idrætshal/svømmehal
		plejehjem/ældrecenter
		større dagligvarebutik
		områdegrænse

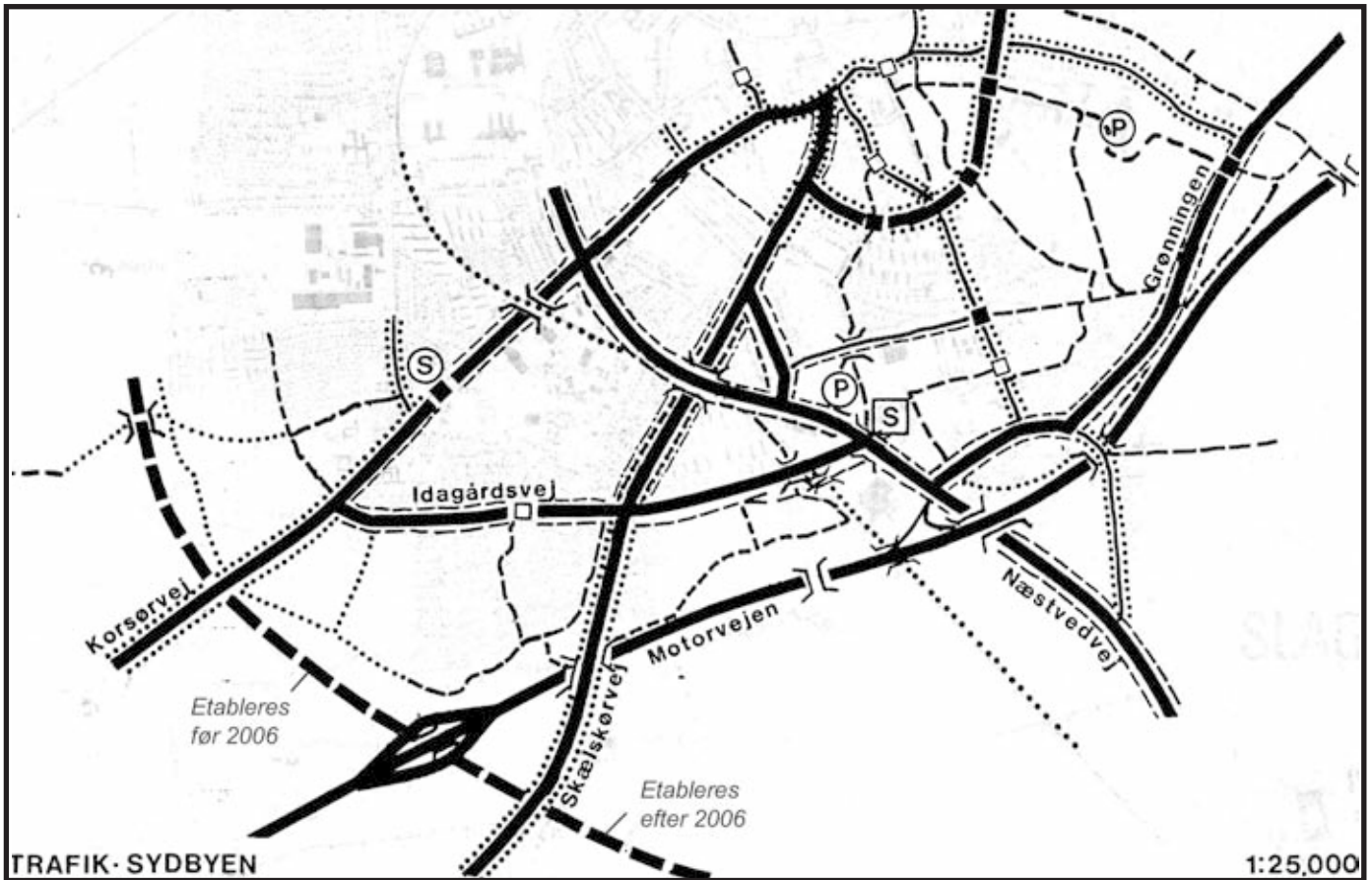
FORSYNING OG ENERGI

Bydelscenterområdet og områderne omkring Idagårdsvej har fjernvarme fra en selvstændig varmecentral ved Bilka. De øvrige områder i Sydbyen forsynes med naturgas.



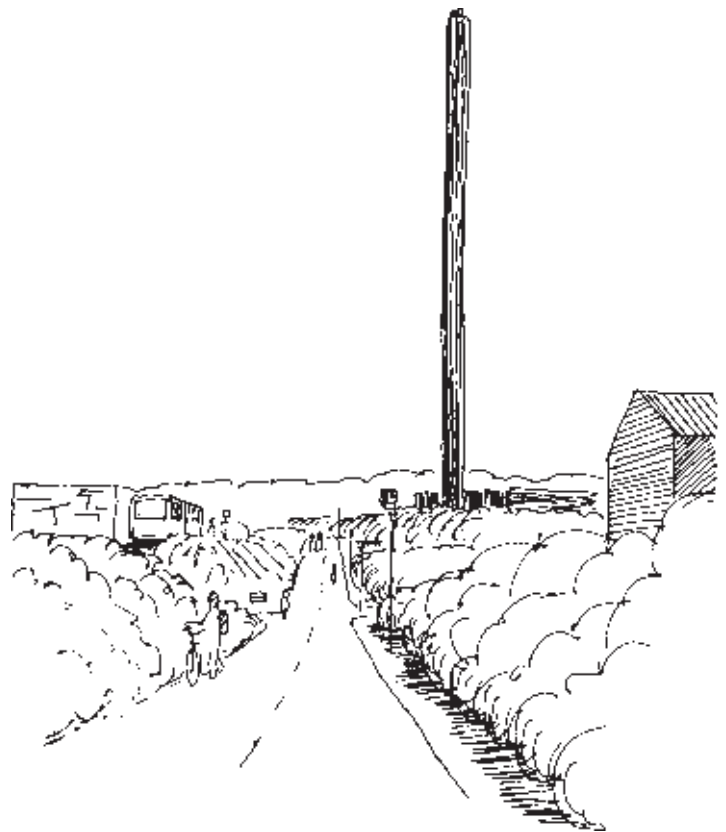
Slagelse Svømmehal.

Områdebeskrivelse



ekst. mulig

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



Sydbyens stisystem er udbygget til en høj standard ved bydelscentret.

Oversigt

GENERELLE RAMMER OMRÅDEBESTEMMELSER

Boligområder

4.B.1	Lillevangsvej kvarteret
4.B.2	Afrikavej-Amerikavej
4.B.3	Gl. Kongevejkvarteret
4.B.4	Agersøvej kvarteret
4.B.5	Ærøvej kvarteret
4.B.6	Idagårdsvej kvarteret
4.B.7	Fejøvej-Femøvej
4.B.8	Sjællandsvej kvarteret
4.B.9	Sct. Jørgensgadekvarteret
4.B.10	Bredegade syd
4.B.12	Bjergbygade øst
4.B.13	Parkvej-Priorgadekvarteret
4.B.14	Slotsallekvarteret
4.B.15	Munkestien
4.B.16	Munkebakken
4.B.17	Herthalund
4.B.18	Teglværksvej
4.B.19	Gl. Næstvedvej
4.B.20	Hulvejen

Centerområder

4.C.1	Bilka-området
4.C.2	Idagårdsvej/Sdr. Ringgade
4.C.3	"Slipset"

Serviceområder

4.D.1	Korsørvej - Idagårdsvej
4.D.2	Grøn ring, Korsørvej
4.D.3	Grøn ring, Amerikavej
4.D.4	Teglparken
4.D.5	Grøn ring, Fejøvej
4.D.6	Ungdomsborgen m.v.
4.D.7	Sct. Peders Kirkegård
4.D.8	Anholtvej
4.D.9	Antvorskov skole m.m.
4.D.10	Plejehjem, Antvorskov
4.D.11	Liselund m.v.
4.D.12	Antvorskov ruin
4.D.13	Stadionområdet
4.D.14	Grønningen

Erhvervsområder

4.E.1	Rugvænget-Kongstedvej
4.E.2	Bornholmsvej
4.E.4	Amtsvejvæsenets materielplads
4.E.5	Kontorhus Slotsalleen
4.E.6	Tankstation Næstvedvej
4.E.7	Hjørnet Korsørvej - Kongstedvej

Kolonihaveområder

4.K.1	Havekolonien Fredly
4.K.2	Havekolonien Søndervang

GENERELLE RAMMER

For samtlige områder i Sydbyen 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 der 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.
- H. Regionsplanens bestemmelser for maximale detailhandels enheder skal til enhver tid overholdes, P.T. 3000 m² for daglivarebutikker og 1000 m² for udvalgte varebutikker, regnet som brutto etageareal.

OMRÅDEBESTEMMELSER Boligområder

4.B.1	Lillevangsvej kvarteret
4.B.2	Afrikavej-Amerikavej
4.B.3	Gl. Kongevejkvarteret
4.B.4	Agersøvej kvarteret
4.B.7	Fejøvej-Femøvej
4.B.8	Sjællandsvej kvarteret
4.B.9	Sct. Jørgensgadekvarteret
4.B.12	Bjergbygade øst
4.B.14	Slotsallekvarteret
4.B.15	Munkestien
4.B.16	Munkebakken
4.B.17	Herthalund
4.B.18	Teglværksvej
4.B.19	Gl. Næstvedvej
4.B.20	Hulvejen

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervs typer, der kan indpasses i området uden genervirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for fritliggende parcelhuse må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

Rammer

Bebyggelsesprocenten for et nærmere afgrænset område, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan, må ikke overstige 30.

- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- d. I område 4.B.9 er den østlige side af Bag Klostret omfattet af »Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer og opholdsarealer i Slagelse bymidte«.

Vedtægtens minimumskrav til parkerings- og opholdsarealer i relation til ejendommens anvendte etageareal er for området følgende:

anvendelse	parkerings-areal	opholds-areal	i alt
bolig	40 %	50 %	90 %
forskellige formål	60 %	30 %	90 %
detailhandel	70 %	20 %	90 %
udnyttet tagetage	0 %	0 %	0 %

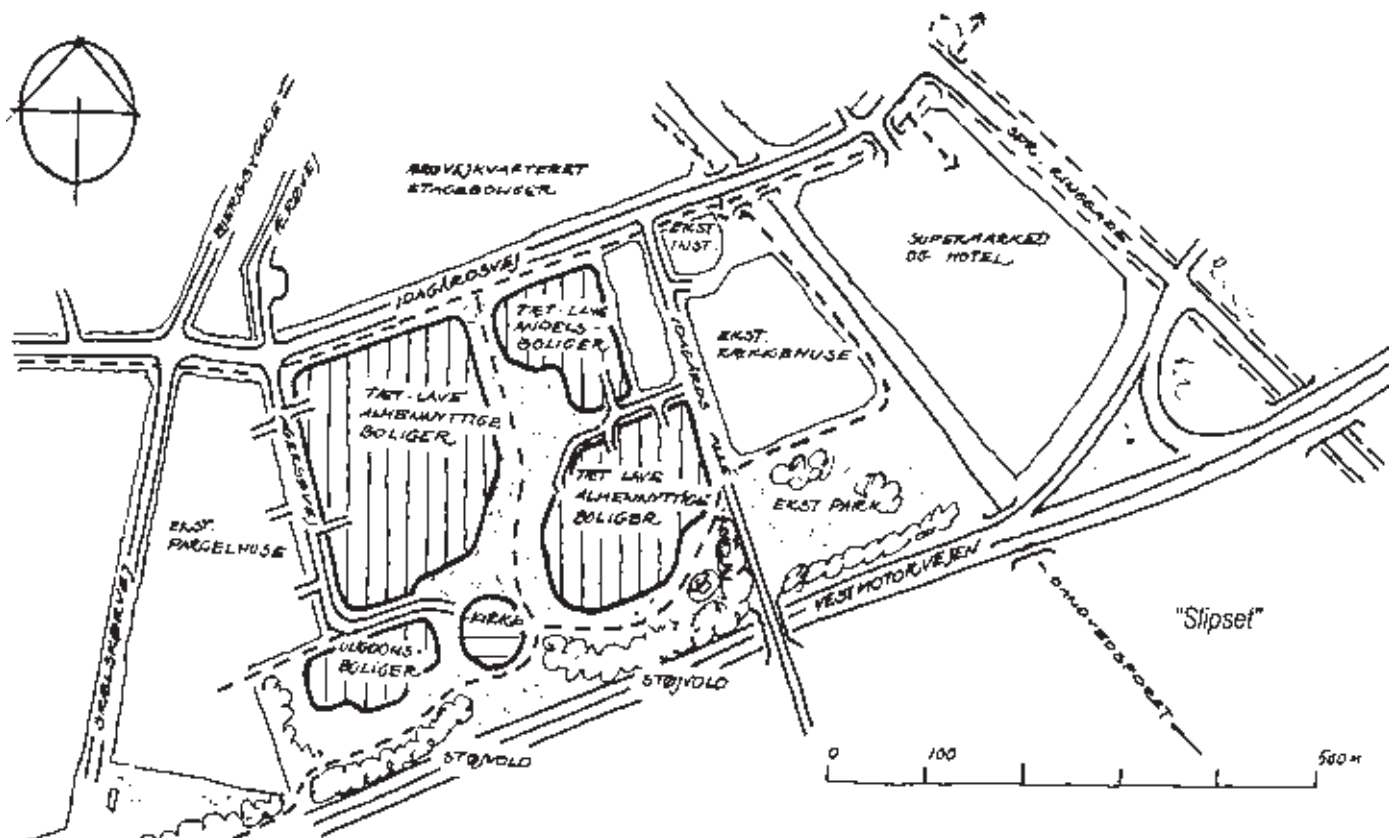
4.B.5 Ærøvej kvarteret

4.B.13 Parkvej-Priorgadekvarteret

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervs typer, 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 efter nærmere planlægning foretages byomdannelse, som f.eks. kan omfatte boligforbedring, trafiksanering og friarealforbedringer.

4.B.6 Idagårdsvej kvarteret

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



Nyere boligområde. Idagårdsvej kvarteret.

- 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 motorvejen skal planlægges som en del af den grønne ring rundt om Slagelse og skal anlægges i takt med områdets udbygning.
- e. Samlede fælles friarealer skal anlægges centralt i området, i princippet som vist på ideskitsen, og således, at friarealerne anlægges i takt med områdets udbygning.
- f. Boligområderne skal opdeles i overskuelige enheder. De enkelte enheder skal hver for sig udgøre et afsluttet hele, med fællesarealer, afskærmende beplantning osv.
- g. Eksisterende større beplantning og vådområder skal bevares og indgå i bebyggelsens fællesarealer.
- h. Området trafikbetjenes af et differentieret vej- og stisystem. Adgangsveje etableres fra Agersøvej og Idagårds Alle.
- i. Bebyggelsen skal holde mindst 15 m afstand fra skel mod Idagårdsvej og mindst 40 m fra skel mod motorvejen.
- j. Bebyggelsen skal placeres og udformes, så støjbelastningen fra motorvejen og Idagårdsvej ikke overstiger normerne herfor i bebyggelsen og på de udenørs opholdsarealer. Støjvolde skal beplantes og skal tilpasses det omgivende terræn.
- k. Før området disponeres yderligere, skal der udarbejdes en helhedsplan, som skal følge intentionerne i ideskitsen for Idagårdsvej.

4.B.10 Bredegade syd

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhverstyper, der kan indpasses i området uden genervirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 75.
- c. Forhusbebyggelsen langs Bredegade og Bag Klostreet er en sammenhængende og harmonisk bebyggelse, som skal bevares. Ny forhusbebyggelse må højst have 2½ etage og højst 10 m husdybde og skal have saddeltage med 40-50° hældning. Bevaringsværdige forhuse er bl.a. Bredegade 17.
- d. Udover forhusbebyggelsen kan der kun i særlige tilfælde tillades opført anden bebyggelse (tilbageskudte stueetager, sidehuse, baghuse, garager, udhuse o.lign.). Eventuel anden bebyggelse skal i givet fald indpasses i områdets karakter og skal have saddeltage.
- e. Friarealerne skal forbedres navnlig til ophold.

- f. Området er omfattet af »Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer og opholdsarealer i Slagelse bymidte«.

Vedtægtens minimumskrav til parkerings- og opholdsarealer i relation til ejendommens anvendte etageareal er for området følgende:

anvendelse	parkeringsareal	opholdsareal	i alt
bolig	35 %	40 %	75 %
forskellige formål	50 %	25 %	75 %
detailhandel	60 %	15 %	75 %
udnyttet tagetage	0 %	0 %	0 %

CENTEROMRÅDER

4.C.1 Bilka-området

- a. Området anvendes til centerformål (butikformål og hotel-, restaurations- og kursusvirksomhed) samt til offentlige formål (varmecentral syd).
- b. Bebyggelsesprocenten må, excl. udlagte vejarealer, ikke overstige 40.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- d. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v.

4.C.2 Idagårdsvej/Sdr. Ringgade

- a. Området anvendes til centerformål (butikker, liberale erhverv, tankstation, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne) samt offentlige formål. Der kan ikke opføres boliger i området.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et og for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40%.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Rammer



Idéskitse for området syd for motorvejen, »Slipset«.

4.C.3 "Slipset"

- Området må kun anvendes til transportcenter. Inden for området må der ikke placeres andre anlæg og virksomheder end hvad funktionen, som transportcenter betinger. Anlæg og virksomheder, der knytter sig til transportcenterfunktionen, kan f.eks. være: Tankanlæg, parkeringsarealer for biler og lastbiler, cafeteria, minimarked, teleservicecenter, turistinformation, autodele- og campingbutik, bil- og campingudlejning, vaskehaller, autoværksteder, dækcentre, vognmandsvirksomhed, speditører, lagerhoteller, distributionscentre, køle- og frostlagre, containerbehandling, af og pålæsning af jernbanevogne og lignende.
- Det samlede bruttoetageareal til butikker til salg af dagligvarer og udvalgsvarer, herunder autodele og campingudstyr må ikke overstige 300 m². Det samlede brutto etageareal til udstillingslokaler til værksteder med salg af lastbiler må ikke overstige 200 m² og udendørs udstilling af lastbiler må kun ske i meget begrænset omfang. Brutto etagearealet for udstillingslokalet til det enkelte værksted må ikke overstige 100m².
- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 55.
- Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager eller 14 m.
- Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod Sdr. Ringgade. Plantebæltet langs banen skal bevares og suppleres.
- Der skal tages særlige landskabelige hensyn. Eksisterende større beplantninger skal bevares.
- Bebyggelsen skal, jvf. vejlovgivningen holde mindst 20 m's afstand fra skel mod Sdr. Ringgade, og mindst 30

m's afstand fra motorvejen regnet fra vejmidte + højdetillæg.

- Området vejbetjenes med tilkørelsesveje fra Sdr. Ringgade.
- Området stibetjenes langs jernbanen.

Serviceområder

4.D.1 Korsørvej-Idagårdsvej

- Området anvendes til offentlige formål (institutioner, skole m.v.), private institutioner af almennyttig karakter og erhvervsvirksomheder inden for handel og administration, men uden egentlig produktion, der kan omfattes af miljølovens liste. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- Bebyggelsen skal holde mindst 30 m afstand fra skel mod Korsørvej og 20 m mod Idagårdsvej og skel mod boligområdet øst for området.
- Området vejbetjenes fra Idagårdsvej.
- Samlede fælles friarealer skal anlægges centralt i området og skal omfatte mindst 10% af områdets areal. På de fælles friarealer kan evt. placeres mindre, fælles servicefunktioner for virksomhederne i området. De fælles friarealer skal knytte en landskabelig forbindelse mellem adgangsvejen og den grønne ring. Friarealerne skal anlægges i takt med områdets udbygning.
- Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v.
- Før området disponeres yderligere skal der udarbejdes en helhedsplan for området, som skal følge intentionerne i idéskitsen for Korsørvej-Idagårdsvej.

4.D.2 Grøn ring, Korsørvej

4.D.3 Grøn ring, Amerikavej

4.D.5 Grøn ring, Fejovej

4.D.14 Grønningen

- Området anvendes til friarealer (bypark, fritidsformål, landbrug, skovbrug o.lign.) som en del af den grønne ring rundt om Slagelse.
- 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.

4.D.4 Teglparken

- Området anvendes til friarealer (bypark o.lign.)
- 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.

4.D.6 Ungdomsborgen m.v.
4.D.9 Antvorskov skole
4.D.10 Plejehjem, Antvorskov
4.D.11 Liselund m.v.

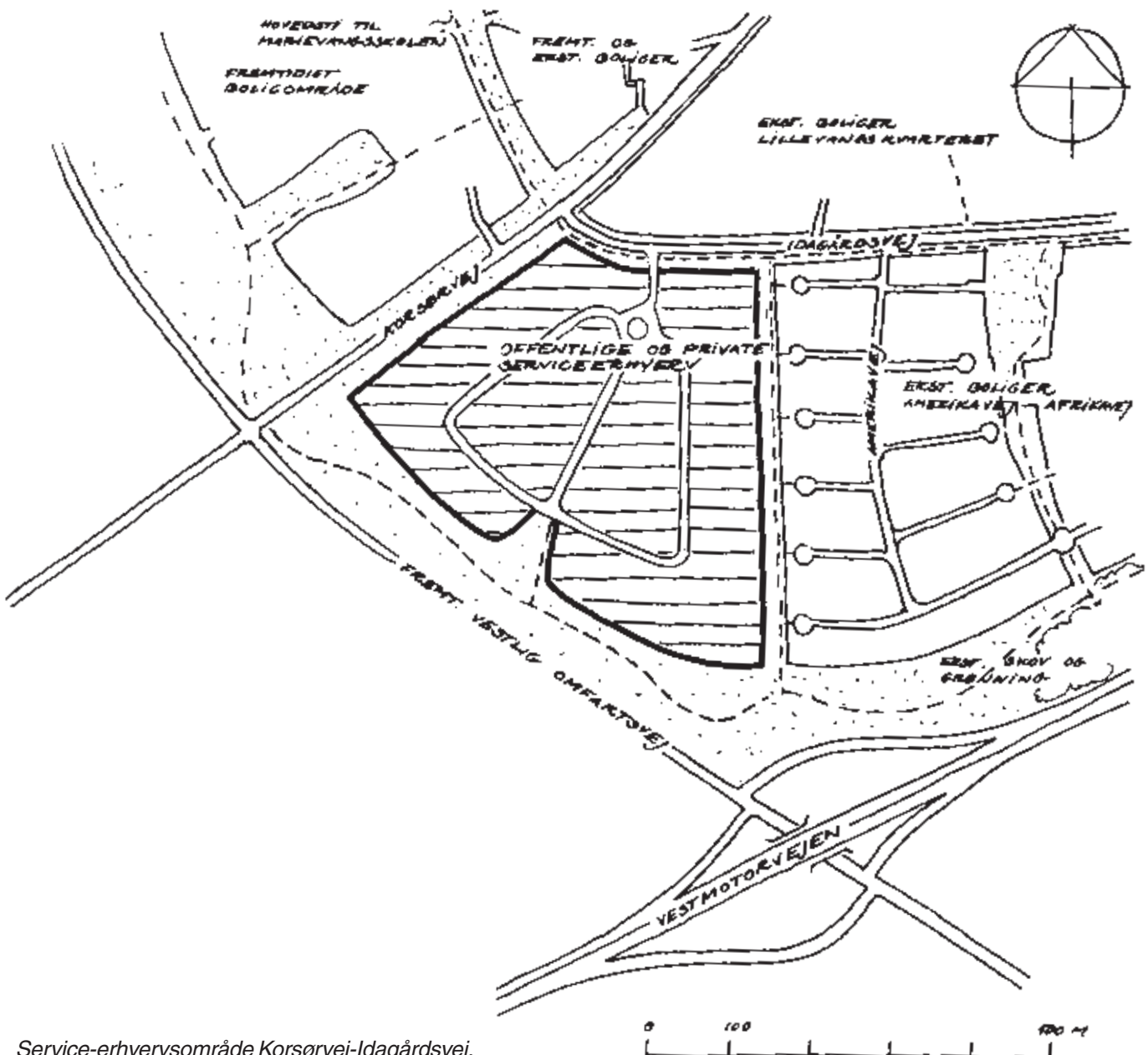
- Området anvendes til offentlige formål (sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle institutioner, idrætsanlæg, vandrerrhjem, campingplads m.v.).
- Bebyggelsesprocenten for området under et og for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- I område 4.D.11 skal der tages særlige hensyn til de oprindelige hovedbygninger på Liselund og Antvorskov højskole, som er bevaringsværdige.

4.D.7 Sct. Peders kirkegård

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

4.D.8 Anholtvej

- Området anvendes til offentlige formål (institutioner m.v.), private institutioner af almenyttig karakter og erhvervsvirksomheder inden for handel og administration, men uden egentlig produktion, der kan omfattes af miljølovens liste. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.



Service-erhvervsområde Korsørvej-Idagårdsvej.

Rammer

- b. Bebyggelsesprocenten for området under et og for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager.
- d. Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- e. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v.
- f. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod Sdr. Ringgade.

4.D.12 Antvorskov ruin

- a. Området anvendes til kulturelle/turistmæssige formål, herunder funktioner der knytter sig til Antvorskov ruin.
- b. Området skal disponeres efter en samlet plan hvorefter en bygningsmæssig udtynding i området skal finde sted, idet der dog samtidig åbnes mulighed for ombygning med mindre glastilbygninger, forbindelsesgange o.lign.
- c. Der skal disponeres med særlig hensyntagen til Antvorskov ruin, således at områdets historiske og rekreative værdier fremhæves.

4.D.13 Stadionområdet

- a. Området anvendes til offentlige formål (idrætsanlæg og kulturelle anlæg).
- b. Området må kun bebygges med bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse til idræts- og kulturelle formål. Eventuelle nye bygninger skal placeres på en sådan måde, at der ikke skabes øget biltrafik igennem de grønne områder og således, at parkeringsanlæg kan anvendes i fællesskab af flere funktioner i området.
- c. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage, men kan være højere, hvis særlige hensyn til bebyggelsens funktion gør dette nødvendigt.
- d. Stadionområdet skal, sammen med Slagelse lystanlæg og Lystskoven, danne en landskabelig helhed.

Erhvervsområder

4.E.1 Rugvænget-Kongstedvej

4.E.2 Bornholmsvej

4.E.2 Bornholmsvej

4.E.7 Hjørnet Korsørvej - Kongstedvej

- a. Området anvendes til erhvervsformål - mindre miljøbelastende virksomhed. Anmeldelsespligtige virksomheder, der kan etableres efter byrådets godkendelse. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. 4E7 dog 55.

- c. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, administrationsbygningen i område 4E7 må dog opføres i 13.5 m. 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. Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til omliggende boligområder undgås.
- f. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod Korsørvej og Sdr. Ringgade.

4.E.4 Amtsvejvæsenets materialplads

- a. Området anvendes til offentlige formål: Amtsvejvæsenets materialplads med tilhørende værksteder, kontorer m.v.
- 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 må ikke indrettes boliger i området.
- e. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v.

4.E.5 Kontorhus Slotsalleen

- a. Området anvendes til kontor og liberalt erhverv.
- b. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 2 1/2 etage.

4.E.6 Tankstation Næstvedvej

- a. Området anvendes til erhvervsformål: Tankstation med butik, vaskehal og lign.
- b. Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 30.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Kolonihaveområder

4.K.1 Havekolonien Fredly

4.K.2 Havekolonien Søndervang

- a. Områderne 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

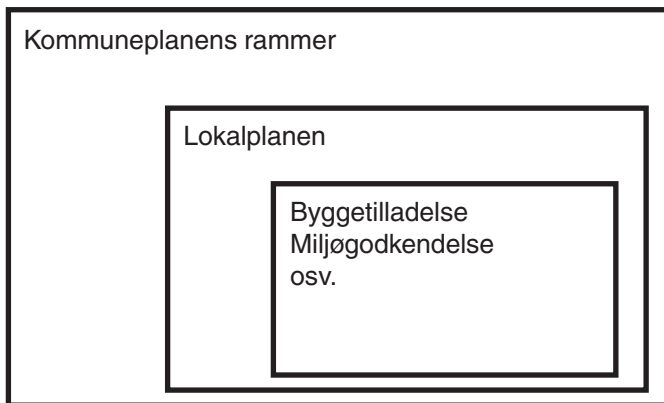
Disse anvendelsesbestemmelser gælder, hvor der **ikke** er anført andet i rammebestemmelserne for det enkelte område

- + 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, fritidsanlæg 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

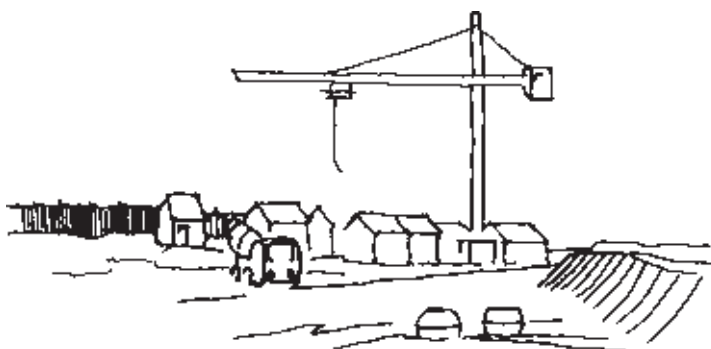
Rammernes funktion er at omsætte de generelle hensyn i planen til bestemmelser, der skal udmøntes i lokalplaner.

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 enkeltårsbehandling 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
- 4C1 områdenummer (bydel/avn./nr.)
- B boligområde
- C centerområde
- D serviceområde
- E erhvervsområde
- K kolonihaveområde
- ▨ friholdes for bebyggelse
- - - byzonegrænse
- ||||| kan overføres til byzone

