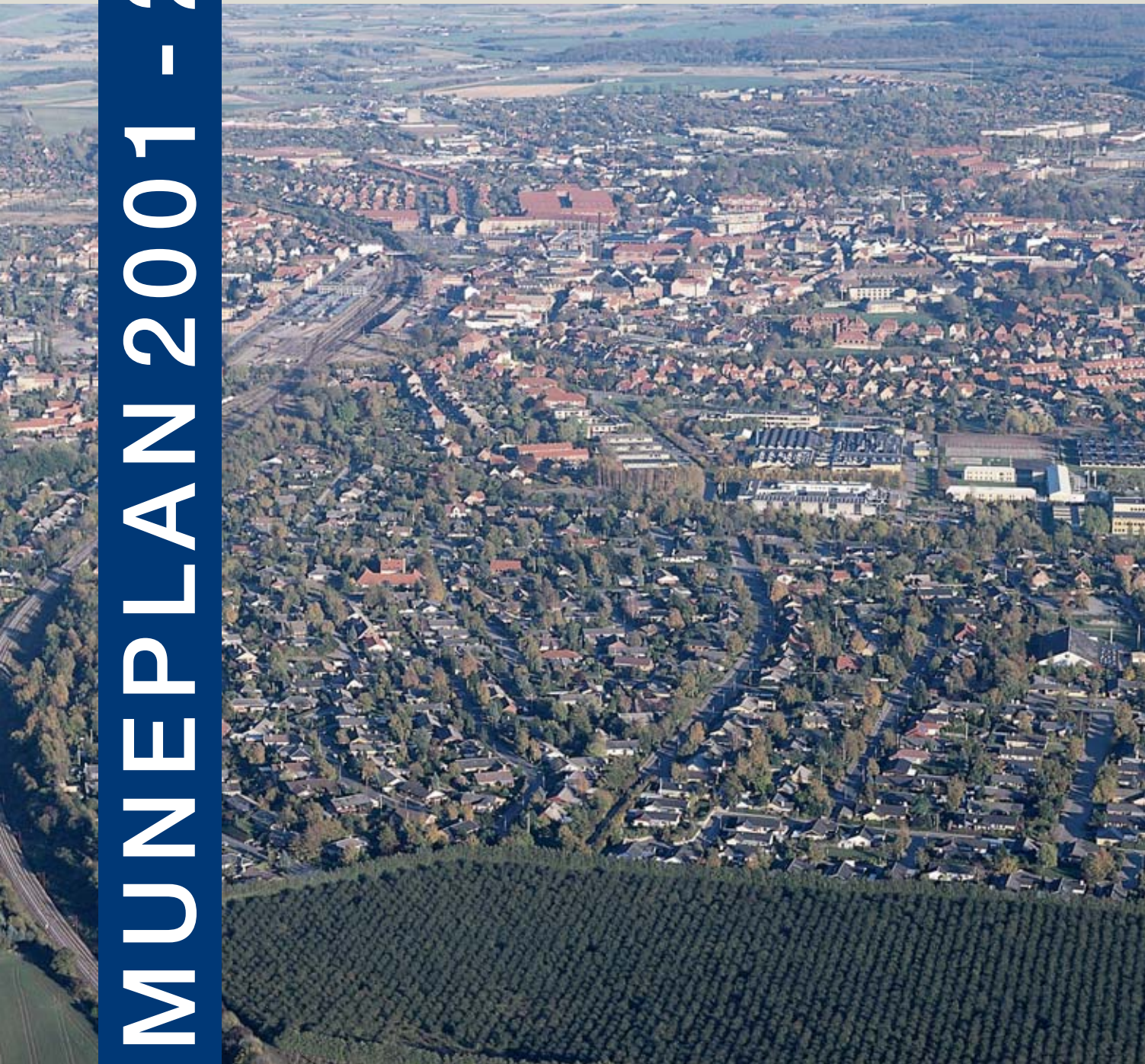


# KOMMUNEPLAN 2001 - 2012



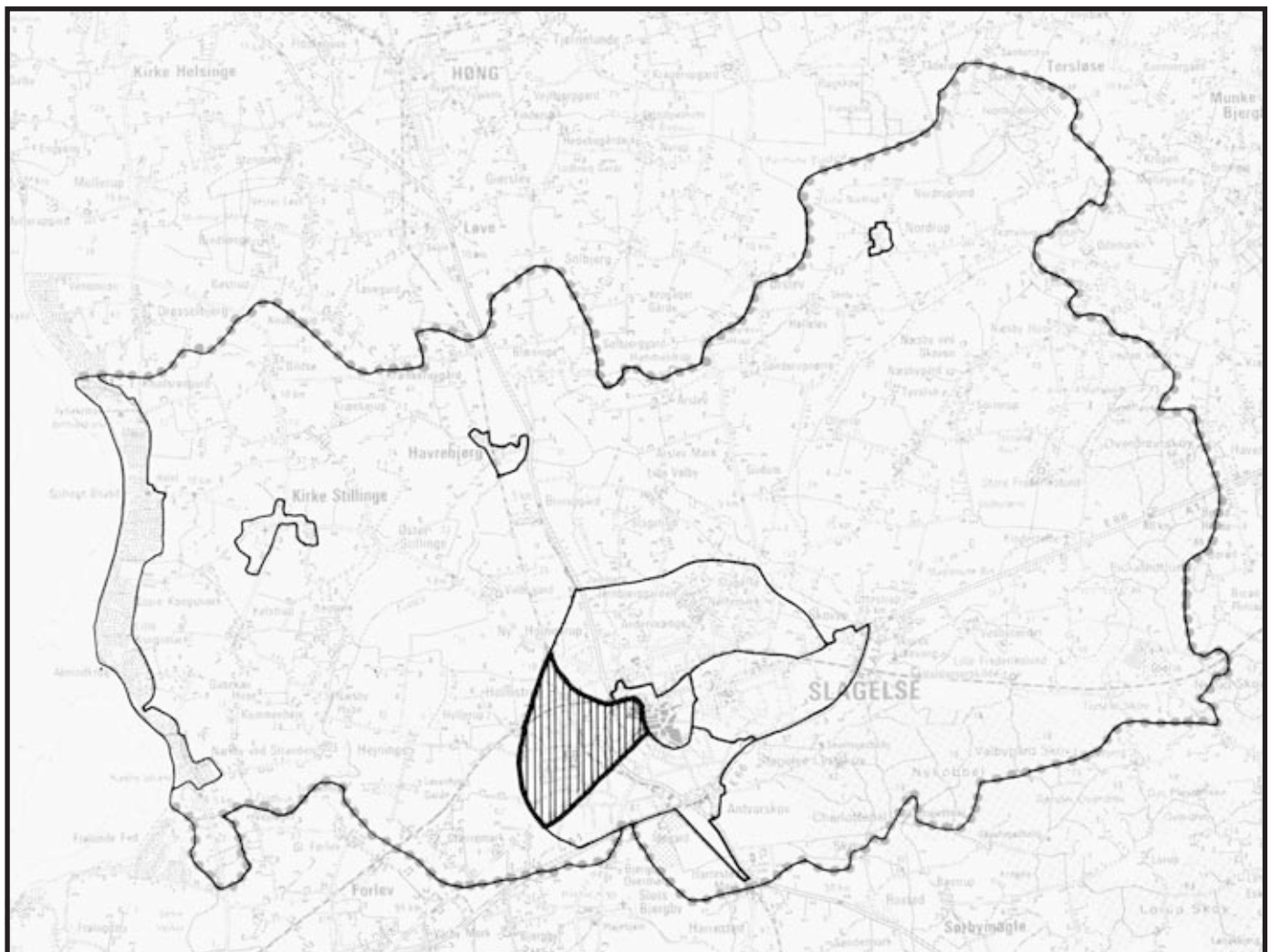
**SLAGELSE  
KOMMUNE**



VESTBYEN

**5 RAMMER**  
FOR LOKALPLANLÆGNING





## OMRÅDEBESKRIVELSE

Vestbyen i dag .....	s. 2
Planens hovedtræk .....	s. 3
Centerstruktur .....	s. 4
Befolkning og boliger .....	s. 4
Erhverv .....	s. 4
Undervisning .....	s. 4
Sociale institutioner .....	s. 5
Kultur og fritid .....	s. 6
Rekreative områder .....	s. 6
Trafik .....	s. 6
Forsyning og energi .....	s. 7

## RAMMER

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

# Områdebeskrivelse



*Vejkrydset Strandvejen - Holmstrupvej - Landsgravvej er det centrale centerområde i Vestbyen.*

## VESTBYEN I DAG

Vestbyen afgrænses mod Nordbyen af Høng-banen, mod Bymidten af Absalonsgade og Herrestræde og mod Sydbyen af Bredegade, Mariendals Alle og Korsørvej. Grænsen mod det åbne land er den planlagte vestlige omfartsvej.

Vestbyen er opstået i rummet mellem Slagelse købstad og de gamle landsbyer Holmstrup og Landsgrav. Bebyggelsen ved Strandvejen er fra omkring århundredeskiftet og der er flere tidstypiske bygningsanlæg fra andeltiden.

Kvarteret nærmest stationen er fra århundredeskiftet med blandet bolig og erhverv.

Langs Bredegade og Mariendals Alle er der karakteristisk landevejsbebyggelse langs den daværende hovedfærdselsåre.

Bebyggelsen inden for Vestre Ringgade er overvejende fra mellemkrigstiden med mange flerfamilieboliger.

Bebyggelsen iøvrigt består af parcelhuse fra efterkrigstiden og der er flere rækkehuskvarterer som er indpasset mellem parcelhuskvarterene.

Der er enkelte etagehusbebyggelser bl.a. bebyggelsen Vesterport.

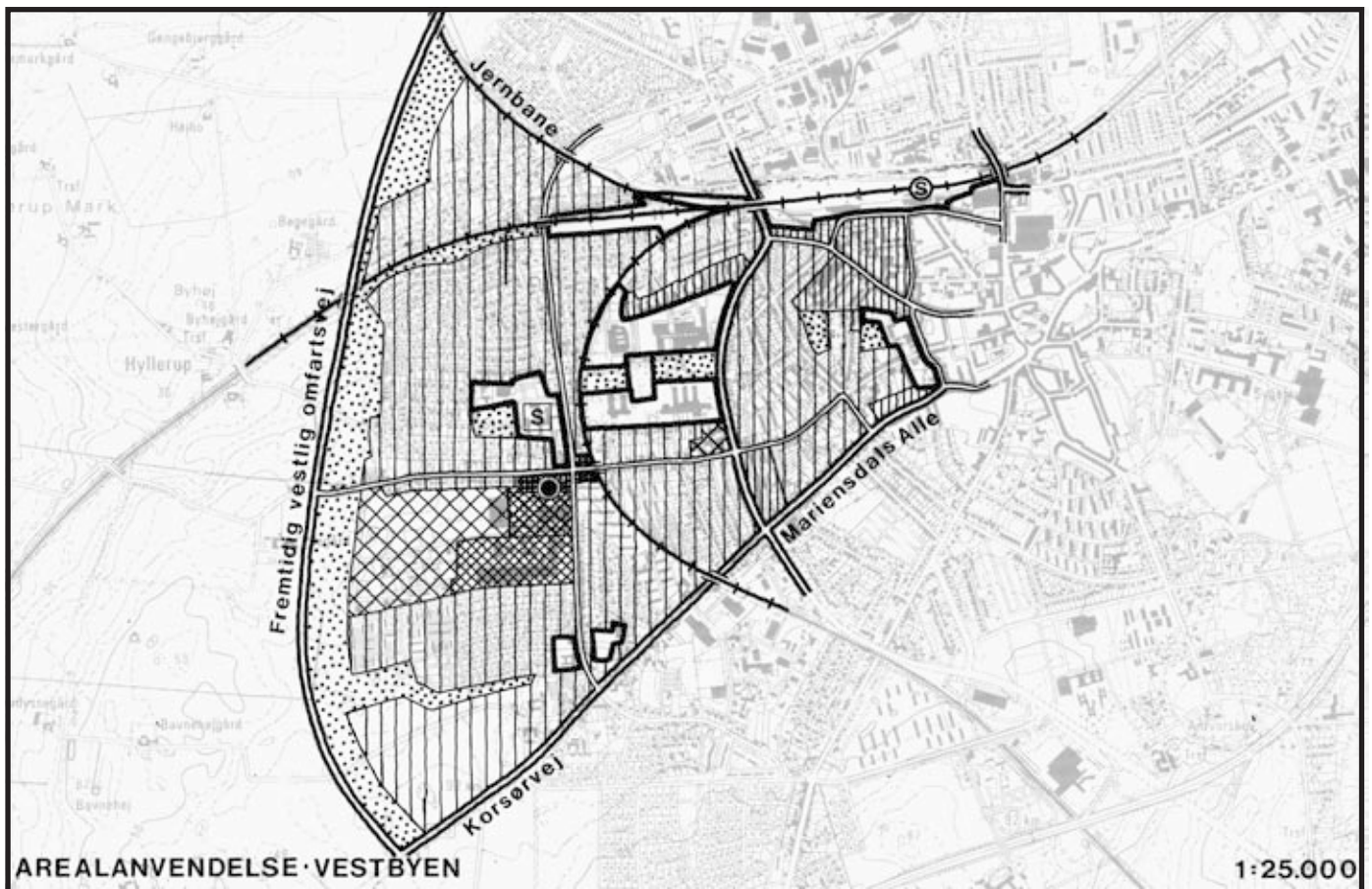
Der er et større erhvervsområde sydvest for Strandvejen, med bl.a. ferskvareterminal og andre grossistvirksomheder for dagligvarer. Den vestlige del af området anvendes til mindre virksomheder.

Mellem Vestre Ringgade og Næstved-banen er byens 4 største uddannelsesinstitutioner samlet med relativ kort afstand til stationen.

Der er en folkeskole - Marievangsskolen samt Landsgrav friskole. Det gamle gymnasium anvendes til voksenundervisningscenter og teater.

Der er et boligområde i Vestbyen, som endnu ikke er fuldt udbygget. Det er et stort område ved Kildevej.

Områderne mod nordvest er højtliggende, men terrænet er i sin helhed temmelig fladt.



-  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

## PLANENS HOVEDTRÆK

De eneste større ledige arealer til boliger findes ved Kildevej og omfatter ca. 16 ha.

Der udlægges ikke flere erhvervsarealer i Vestbyen.

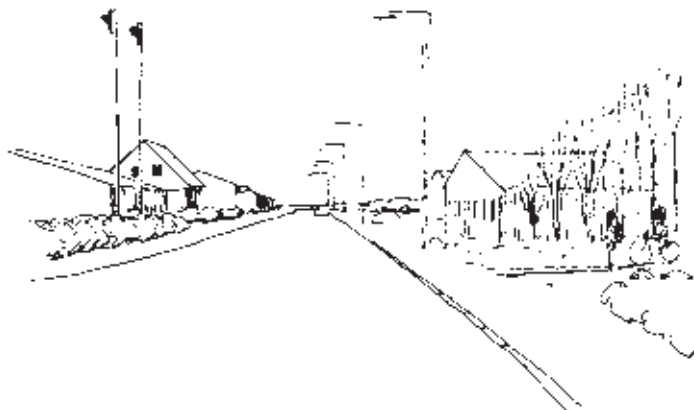
Der er fortsat behov for boligorienteret byfornyelse i kvartererne nærmest Bymidten.

Den kommunale indsats i området vil bl.a. bestå i at forbedre trafiksikkerheden f.eks. med cykelstier langs de overordnede veje.

# Områdebeskrivelse



*Grønnebakken.  
Tæt-lave boliger samlet omkring et boligstræde.*



*Erhvervsområdet ved Karolinevej.*

## CENTERSTRUKTUR

Bebyggelserne nærmest Bymidten har en del lokale servicefunktioner, men der er ikke et egentlig bydelscenter her, man kan snarere opfatte det som en del af Bymidten.

Områdets naturlige bydelscenter er ved Marievangsskolen, hvor der foruden skolen er idrætshal og børneinstitutioner. Området sydvest for krydset Strandvejen-Landsgravvej er udlagt til lokale centerformål. Det anvendes i dag til servicestation, håndværk og foreningsklubhus. Der er planer om at opføre en dagligvarebutik ved dette bydelscenter.

## BEFOLKNING OG BOLIGER

Der var i 1985 ca. 3.200 boliger og ca. 6.700 indbyggere i Vestbyen.

Der var i 1998 6.900 indbyggere.

Der er mulighed for boligudbygning ved Kildevej, antagelig 200-400 boliger afhængig af, hvor tæt der bygges.

Byfornyelsen kan føre til en begrænset boligtilvækst.

Meget tyder på, at befolkningstallet i Vestbyen på længere sigt vil falde, fordi befolkningstallet i den eksisterende boligmasse vil falde og ikke opvejes af nybyggeri.

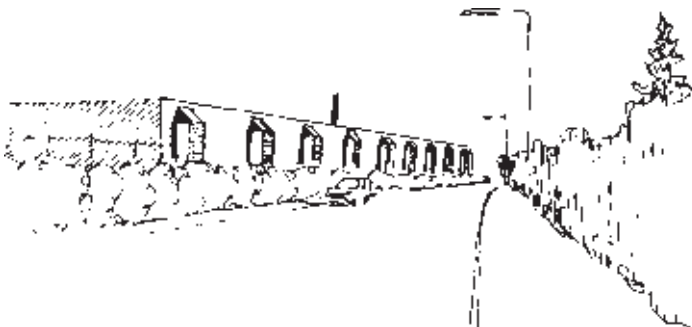
## ERHVERV

Erhvervsområdet ved Karolinevej er opdelt i 3 områder. Mod sydøst findes ferskvareterminal og mejeri, mod nord-øst flere engrosvirksomheder for dagligvarer. Det vestlige område anvendes til mindre miljøbelastende virksomheder med mulighed for tilknyttede boliger. Området er fuldt udbygget.

## UNDERVISNING

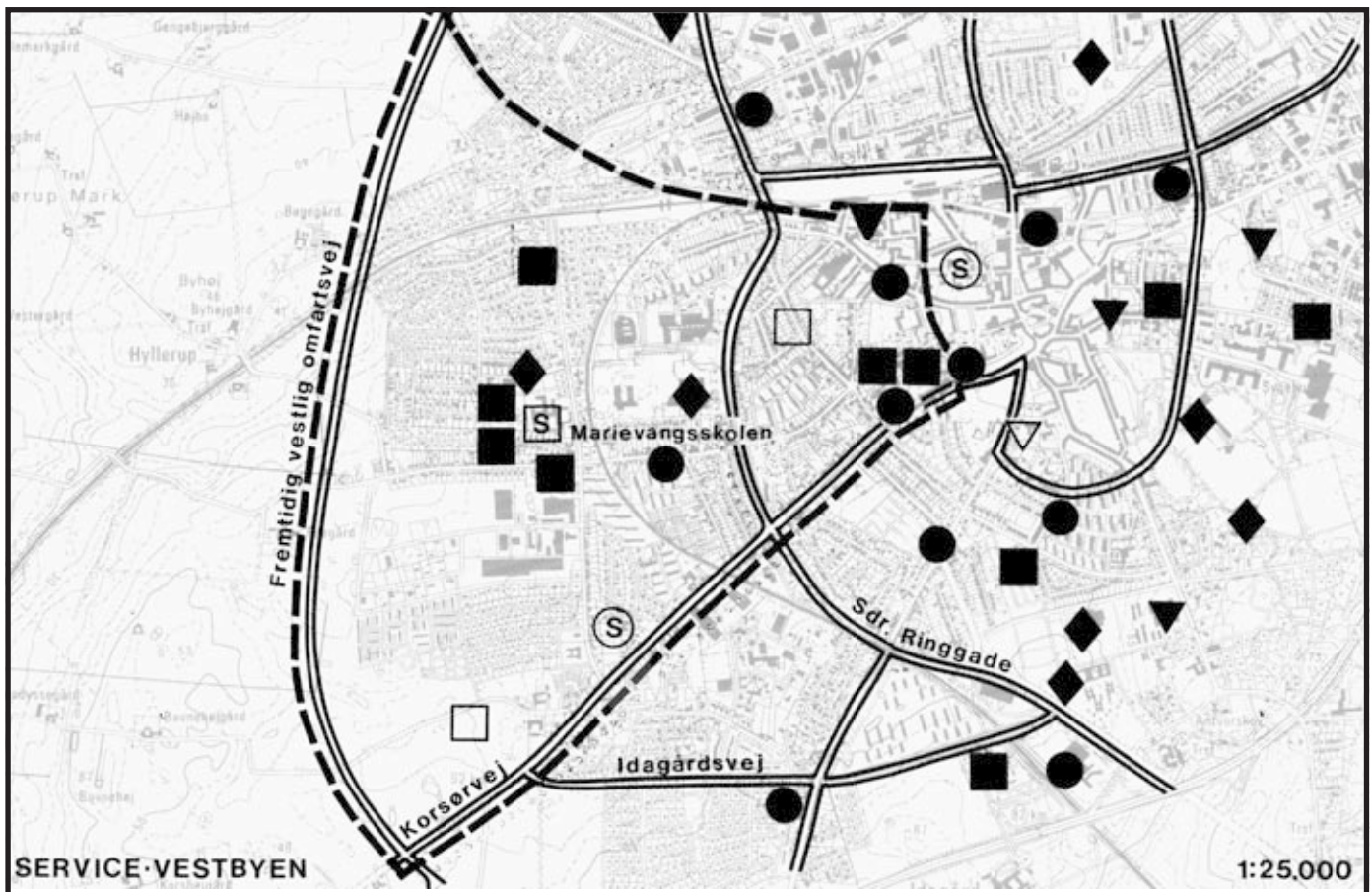
Vestbyen betjenes overvejende af Marievangsskolen. Der er skoleudbygningsopgaver i området.

Vestbyen rummer byens store uddannelsesområde med gymnasiet, handelsskolen, amu-center og teknisk skole samt kursusvirksomhed. Området er næsten helt udbygget.



*En af de store arbejdspladser er mejeriet og ferskvareterminalen.*





ekst. mulig

	folkeskole
	privatskole
	børneinstitution
	idrætshal/svømmehal
	plejehjem/ældrecenter
	større dagligvarebutik
	områdegrænse

## SOCIALE INSTITUTIONER

Der er 5 børneinstitutioner, 2 som ligger samlet 2 og 2, både i Oehlenschlägersgade og ved Marievangsskolen samt børnehave på Holmstrupvej. Der er skole og fritidsordning ved Marievangsskolen.

Der er ikke aktuelle planer om nye børneinstitutioner i Vestbyen, men det kan overvejes at placere en institution i Kildevejsområdet, hvis der bliver underlag for det. En sådan eventuel institution skal placeres ved hovedstinettet, så den også kan betjene de omliggende boligområder.

Der er ikke umiddelbart egnede placeringsmuligheder for nye plejehjem i bydelen.

Ved nyt boligbyggeri og ved ombygninger skal der sikres boliger til rådighed for ældre.

# Områdebeskrivelse

## KULTUR OG FRITID

Der er idrætsanlæg ved området folkeskole og ved gymnasiet. Der er herudover nye boldbaner i den grønne ring ud for erhvervsområdet mod Karolinevej.

Der er idrætshaller ved Marievangsskolen og gymnasiet.

Eventuelle offentlige lokale servicefunktioner bør placeres i bydelscentret ved Marievangsskolen.

## REKREATIVE OMRÅDER

Det vigtigste grønne område er den grønne kile i uddannelsesområdet ved Vestre Ringgade.

Den grønne ring er ikke helt sammenhængende, da bebyggelsen omkring jernbanen til Korsør er ført helt ud til den planlagte vestlige omfartsvej. Her er kun plads til en sti.

Den grønne ring skal i øvrigt have en ret åben karakter i Vestbyen, da grænsen mellem byen og det åbne land er klart opfattet. Friarealerne skal have karakter af åbne friarealer.

Der er planlagt en landskabskile mellem den grønne ring og Landsgravvej. Den skal samtidig rumme Trelleborgstien.

Der er ingen kolonihaveområder i Vestbyen og der er ikke planlagt nye. En del af den grønne ring ved Kildevej kan evt. anvendes til nyttehaver, hvis bebyggelsesformen lægger op til det.

## TRAFIK

Der er indgået aftale mellem Vestsjællands Amtskommune og Slagelse Kommune om at gennemføre den vestlige omfartsvej, som vil aflaste Vestre Ringgade, som dog stadig vil være en vigtig forbindelse mellem bydelene. Omfartsvejens 1. etape til Skælskørvej, vil blive etableret inden 2006.

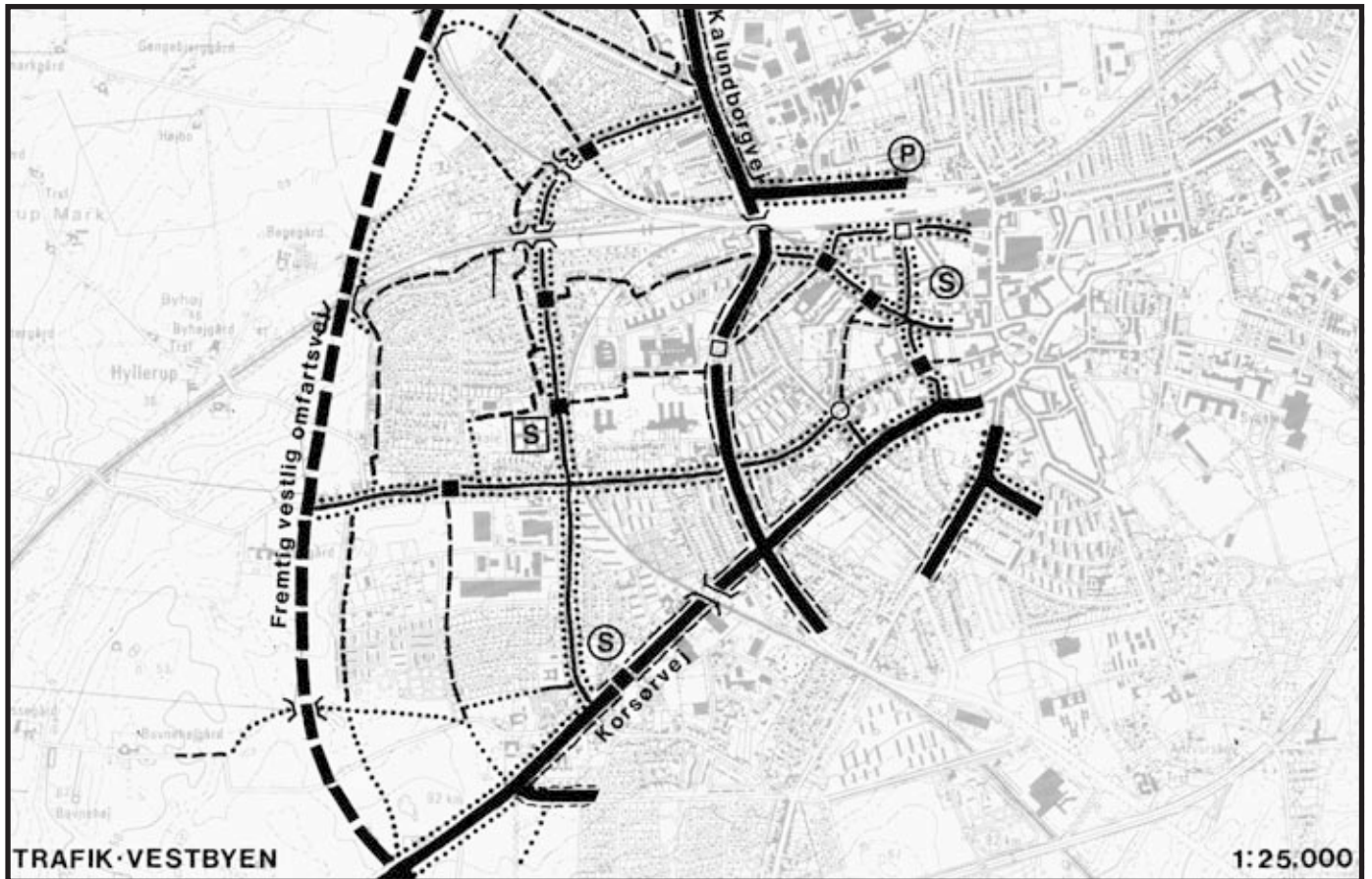
Kommunens Trafik- og Miljøhandlingsplan peger på flg. opgaver i Vestbyen:

- Holmstrupvej bør trafiksaneres med bl.a. cykelstier.
- Der bør laves indgreb for at dæmpe trafikhastighederne.
- Udover cykel- og gangforbindelserne langs de overordnede veje er der flere vigtige stiforbindelser i Vestbyen.
- Bortset fra strækningen mellem Hjorthøjparken og Idagårdsvej er der en sammenhængende nord-syd gående stiforbindelse i de ydre bydele.
- Forbindelsen mellem Søholmparken og Herluf Trollesvej giver god adgang til stationen.
- Forbindelsen mellem stationen og uddannelsesområdet via Tordenskjoldsgade er vigtig.
- Bybusbetjeningen tænkes opretholdt som idag.



*Sct. Pedersgade.*

# Vestbyen



ekst. mulig

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

## FORSYNING OG ENERGI

Områderne inden for Næstvedbanen har fjernvarme, den øvrige del af Vestbyen har naturgas.



# Rammer

## Oversigt

### GENERELLE RAMMER OMRÅDEBESTEMMELSER

#### Boligområder

- 5.B.1 Grønnebakken m.v.
- 5.B.2 Hyllerupvej kvarteret
- 5.B.3 Mosevej
- 5.B.4 Roarsvej kvarteret
- 5.B.5 Søholmparken m.v.
- 5.B.6 Herluf Trollesvej
- 5.B.7 Bredahlsvej
- 5.B.8 Strandvejen - Willemoesvej
- 5.B.9 Løvegade nord
- 5.B.10 Løvegade syd
- 5.B.11 Holbergsgade kvarteret
- 5.B.12 Bredegade nord
- 5.B.13 Vesterport - Marievej
- 5.B.14 Møllebakken m.v.
- 5.B.15 Bagervej kvarteret
- 5.B.16 Prinsessekvarteret
- 5.B.17 Hjorthøjparken
- 5.B.18 Kildevej - Landsgravvej
- 5.B.19 Kildevej kvarteret
- 5.B.20 Korsørvej kvarteret

#### Centerområder

- 5.C.1 Strandvejscentret

#### Serviceområder

- 5.D.1 Grøn ring, Skolevej
- 5.D.2 Marievangsskolen m.v.
- 5.D.3 Uddannelsesområde, V. Ringgade
- 5.D.4 Vestre skole
- 5.D.5 Slagelse teater m.v.
- 5.D.6 Sct. Peders kirke m.v.
- 5.D.7 Landsgrav friskole
- 5.D.8 Kernehuset, m.v.
- 5.D.9 Grøn ring, Roarsvej m.v.
- 5.D.10 Grøn ring, Hjorthøjvej
- 5.D.11 DSB terræn
- 5.D.12 Kursus og udviklingscenter

#### Erhvervsområder

- 5.E.1 Karolinevej syd
- 5.E.2 Karolinevej nord
- 5.E.3 Karolinevej vest
- 5.E.4 Strandvej øst

## Vestbyen

### GENERELLE RAMMER OMRÅDEBESTEMMELSER

For samtlige områder i Vestbyen 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.

### OMRÅDEBESTEMMELSER

#### Boligområder

##### 5.B.1 Grønnebakken m.v.

- 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 40.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

##### 5.B.2 Hyllerupvej kvarteret

##### 5.B.3 Mosevej

##### 5.B.4 Roarsvej kvarteret

##### 5.B.5 Søholmparken m.v.

##### 5.B.6 Herluf Trollesvej

##### 5.B.8 Strandvejen-Willemoesvej

##### 5.B.11 Holbergsgade kvarteret

##### 5.B.14 Møllebakken m.v.

##### 5.B.15 Bagervej kvarteret

##### 5.B.16 Prinsessekvarteret

##### 5.B.17 Hjorthøjparken

##### 5.B.18 Kildevej-Landsgravvej

- a. Området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets dag-

- lige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervs-typer, 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 1½ etage.
- d. I område 5.B.17 skal området mod den planlagte vestlige omfartsvej planlægges som en del af den grønne ring rundt om Slagelse. Området skal indgå som samlede fælles friarealer for bebyggelsen.

## 5.B.7 Bredahlgade

### 5.B.13 Vesterport-Marievej

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

### 5.B.9 Løvegade nord

- 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. Området er omfattet af Grøn by området.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 75.
- c. Forhusbebyggelsen langs Absalonsgade og Løvegade er en harmonisk sluttet bebyggelse, som skal bevares. Forhusbebyggelsen langs Sdr. Stationsvej, Olufsgade, Svendsgade og Eriksgade kan suppleres. Ny forhusbebyggelse skal have samme proportioner som den nuværende bebyggelse, dog højst 2½ etage og højst 10 m husdybde samt have saddeltage med 40-50° hældning. Bevaringsværdige forhuse er bl.a. Absalonsgade 25, Sdr. Stationsvej 23 og 25, Løvegade 36, 38,- 40, 42, 48, 52, 56, 60 og 62 samt Olufsgade 5-7.
- d. Udover forhusbebyggelsen må der kun i særlige tilfælde tillades opført anden bebyggelse (tilbageskudte stueetager, sidehuse, baghuse, garager, udhuse og lignende). Eventuel anden bebyggelse skal indpasses i områdets karakter og skal have saddeltage. Der er værdifulde baghuse bl.a. i Løvegade 38 og 40.

- e. Friarealerne skal forbedres på den enkelte ejendom ved en udtynding af bebyggelsen. Værdifulde gårdmiljøer og bebyggelse skal dog respekteres.
- 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	parkerings-areal	opholds-areal	i alt
bolig	35 %	40 %	75 %
forskellige formål	50 %	25 %	75 %
detailhandel	60 %	15 %	75 %
udnyttet tagetage	0 %	0 %	0 %

### 5.B.10 Løvegade syd

- 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. Erhverv kan kun etableres i stueetagen.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 60.
- c. Forhusbebyggelsen langs Løvegade og Herrestræde er overvejende en harmonisk sluttet bebyggelse, som skal bevares. Ny forhusbebyggelse skal have samme proportioner som den nuværende bebyggelse, dog højst 2½ etage og højst 10 m husdybde og skal have saddeltage med 40-50° hældning. Forhusbebyggelsen langs Nansensgade og Sct. Pedersgade er en harmonisk bebyggelse, som skal bevares. Ny forhusbebyggelse skal højst have 1½ etage og højst 10 m husdybde og skal have saddeltage med 40-50° hældning. Bevaringsværdige forhuse er bl.a. Herrestræde 13-15.
- d. Udover forhusbebyggelsen må der kun i særlige tilfælde tillades opført anden bebyggelse (tilbageskudte stueetager, sidehuse, baghuse, garager, udhuse og lign.). Eventuel anden bebyggelse skal i givet fald indpasses i områdets karakter og skal have saddeltage.
- e. Friarealerne skal forbedres ved udtynding i områdets indre. Værdifulde gårdmiljøer og bebyggelse skal dog respekteres. Ved lokalplanlægningen vil der blive taget stilling til i hvilket omfang der skal ske gårdsammenlægninger.
- f. Ny bebyggelse på Løvegade 67, matr. nr. 24æ, Slagelse markjorder, kan udformes som en boligbebyggelse, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan. Der kan etableres erhverv i stueetagen mod Løvegade. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bebyggelsen kan højst have 2½ etage og gennemsnitligt 10 m husdybde og skal have saddeltage med 40-50° hældning.

# Rammer

Der skal være opholdsarealer tæt ved boligerne, og der skal være forbindelse til stien langs det sydvestlige skel.

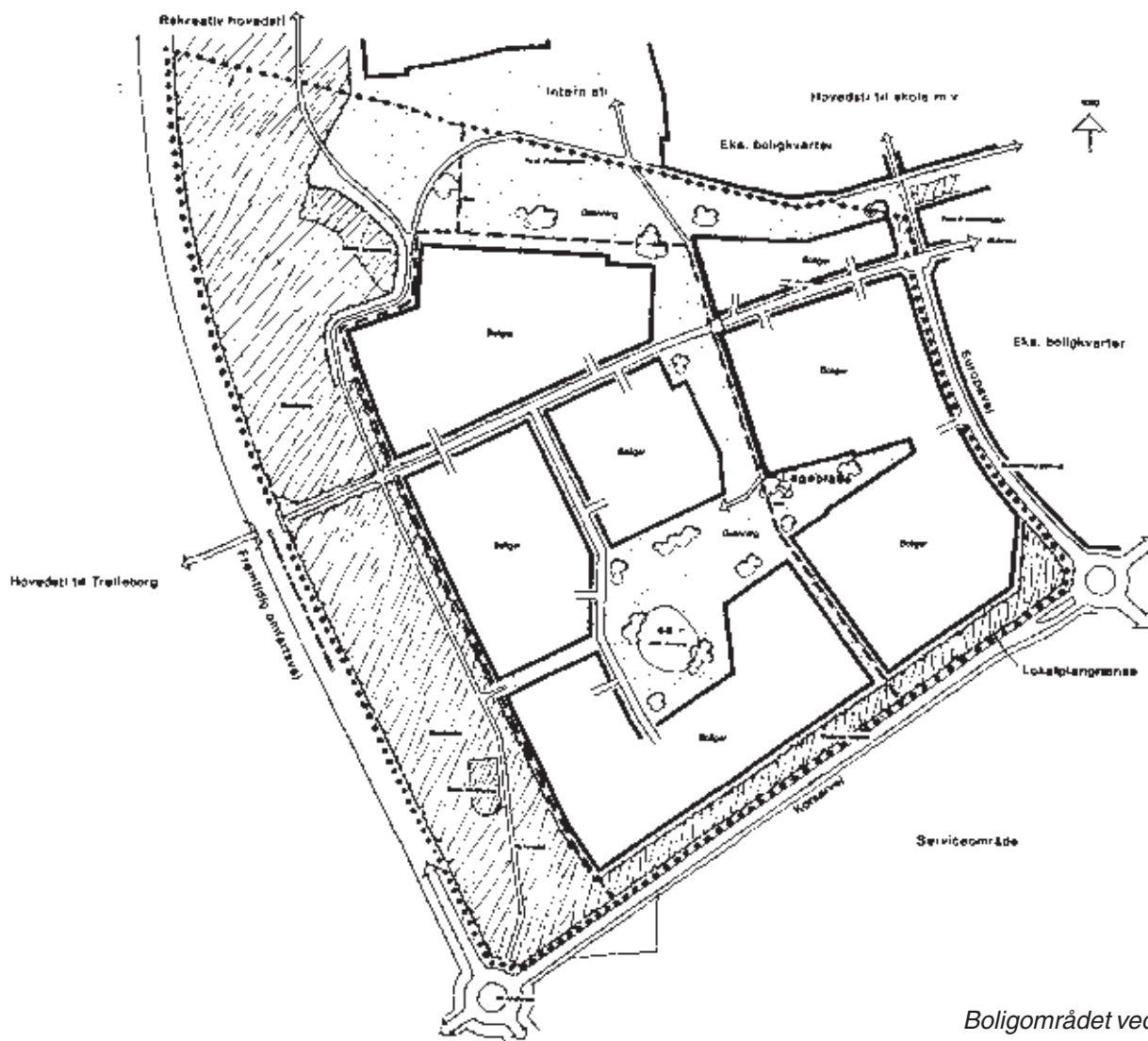
Bebyggelsen vejbetjenes fra Løvegade ad en ny lokalvej, der udformes som lege- og opholdsområde.

- g. Der vil eventuelt blive gennemført en byfornyelsesplan for området.
- h. 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 %
uudnyttet tagetage	0 %	0 %	0 %

## 5.B.12 Bredegade nord

- a. Området anvendes til boligformer 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. Erhverv kan etableres i stueetagen.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 75.
- c. Forhusbebyggelsen langs Bredegade er en harmonisk sluttet bebyggelse, som skal bevares. Ny forhusbebyggelse skal have samme proportioner som den nuværende bebyggelse, dog højst 2½ etage og højst 10 m husdybde og saddeltage med 40-50° hældning. Bevaringsværdige forhuse er bl.a. Bredegade 40.
- d. Udover forhusbebyggelsen må der kun i særlige tilfælde tillades opført anden bebyggelse (tilbageskudte stueetager, sidehuse, baghuse, garager udhuse og lignende). Eventuel anden bebyggelse skal indpasses i områdets karakter og skal have saddeltage.



Boligområdet ved Korsør by



- e. Friarealerne skal forbedres ved en udtynding i områdets indre. Værdifulde gårdmiljøer og bebyggelse skal dog respekteres, og der skal tages hensyn til Sct. Peders kirkes omgivelser.
- 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	parkerings-areal	opholds-areal	i alt
bolig	35 %	40 %	75 %
forskellige formål	50 %	25 %	75 %
detaillhandel	60 %	15 %	75 %
uudnyttet tagetage	0 %	0 %	0 %

#### 5.B.19 Kildevej 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 et nærmere afgrænset område, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan, må ikke overstige 30.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage for fritliggende bebyggelse og mere end 2 etager for tæt-lav bebyggelse.
- d. Området langs Trelleborgstien skal anlægges som samlede fælles friarealer i takt med områdets udbygning.
- e. Boligområderne skal opdeles i overskuelige enheder. De enkelte enheder skal hver for sig udgøre et afsluttet hele, med fællesarealer, afskærmende beplantning osv.
- f. Eksisterende større beplantning og vådområder skal bevares, herunder de markante træer mod Korsørvej.
- g. Området trafikbetjenes af et differentieret vej- og stisystem. Kildevej giver vejadgang og må ombygges som stillevej.
- h. Bebyggelsen skal holde mindst 30 m afstand fra skel mod Korsørvej.

#### 5.B.20 Korsørvej 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 et nærmere afgrænset område, der opføres efter en samlet bebyggelsesplan, må ikke overstige 30.

- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage for fritliggende bebyggelse og mere end 2 etager for tæt-lav bebyggelse.
- d. Området mod den planlagte vestlige omfartsvej skal planlægges som en del af den grønne ring rundt om Slagelse. Den grønne ring skal anlægges i takt med områdets udbygning.
- e. Samlede fælles friarealer skal anlægges langs områdets nordlige afgrænsning efter en samlet plan 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 kan indgå i bebyggelsens fællesarealer.
- h. Området trafikbetjenes af et differentieret vej- og stisystem. Vejadgang etableres ved en ny adgangsvej fra Europavej.
- i. Bebyggelsen skal holde mindst 30 m afstand fra skel mod Korsørvej.
- j. Området udbygges i etaper fra øst mod vest.
- k. Før området disponeres yderligere, skal der udarbejdes en helhedsplan, som skal følge intentionerne i ideskitsen for Korsørvej-Kildevej.

## Centerområder

### 5.C.1 Strandvejscentret

- a. Området anvendes til centerformål (butikker og liberale erhverv) samt fællesanlæg for den omkringliggende bebyggelse.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelsesprocenten må ved bebyggelse af et ubebygget areal under et excl. udlagte vejarealer og for hver enkelt ejendom ikke overstige 40.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- d. Der må kun være en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- e. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod Strandvejen, Landsgravvej og Holmstrupvej.

## Serviceområder

### 5.D.1 Grøn ring, Skolevej

### 5.D.9 Grøn ring, Roarsvej m.v.

### 5.D.10 Grøn ring, Hjorthøjvej

- 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.

# Rammer

I område 5.D.10 skal evt. bygningsanlæg i tilknytning til sportsbanerne placeres i den nordlige del af området, nærmest Strandvejen.

- c. I område 5.D.1 og 5.D.9 kan der, efter nærmere planlægning, placeres små grupper af kolonihaver. De skal placeres således i terrænet, at landskabet fortsat kan opfattes som et samlet hele.

## 5.D.2 Marievangsskolen m.v.

## 5.D.6 Sct. Peders kirke m.v.

## 5.D.7 Landsgrav friskole

## 5.D.8 Kernehuset m.v.

- a. Området anvendes til offentlige formål (sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle institutioner idrætsanlæg m.v.).
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 50.
- 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. I område 5.D.6 er Sct. Peders kirke fredet. Bevaringssværdigt i øvrigt er bl.a. ejendommen på hjørnet af Herrestræde og Oehlschlägersgade.
- f. Område 5.D.6 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	40 %	50 %	90 %
forskellige formål	60 %	30 %	90 %
detailhandel	70 %	20 %	90 %
uudnyttet tagetage	0 %	0 %	0 %

## 5.D.3 Uddannelsesområde, V. Ringgade

## 5.D.4 Vestre skole

## 5.D.5 Slagelse teater m.v.

- a. Området anvendes til offentlige formål (sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle institutioner, idrætsanlæg m.v.).
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et og for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.  
I område 5.D.3 sættes bebyggelsesprocenten til 75.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager.
- d. Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

## 5.D.11 DSB Terræn

- a. Området anvendes til offentlige formål (jernbane).
- b. Bebyggelsesprocenten for området er 0.

## 5.D.12 Kursus og udviklingscenter

- a. Området anvendes til offentlige formål (sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle institutioner, idrætsanlæg m.v.) Området kan på grundlag af konkret vurdering anvendes til liberale erhverv og boligformål.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et og for den enkelte ejendom må ikke overstige 75.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager.
- d. Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

## Erhvervsområder

### 5.E.1 Karolinevej syd

- 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 Landsgravvej.
- f. Området skal forsynes med støjbegrænsende foranstaltninger af hensyn til den omkringliggende bebyggelse.

### 5.E.2 Karolinevej nord

### 5.E.3 Karolinevej vest

### 5.E.4 Strandvej øst

- a. Området anvendes til erhvervsformål - mindre miljøbelastende virksomheder. Anmeldelsespligtige virksomheder, der kan etableres efter 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 kan indrettes en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- 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 Landsgravvej, Strandvejen og Vestre Ringgade

# Generelle bestemmelser

## ERHVERVSSKEMA

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

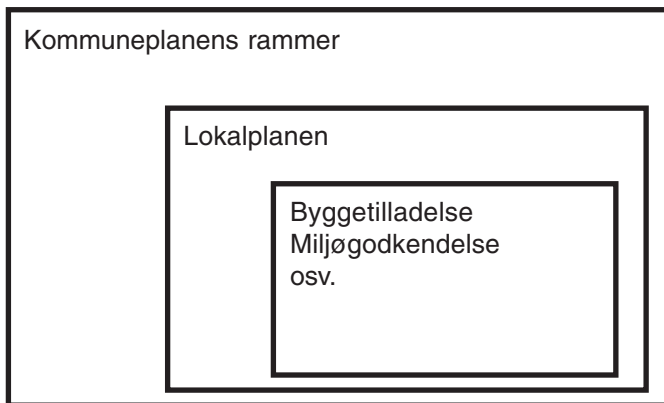
- + Kan etableres
- (+) Kan kun etableres efter særlig godkendelse
- Kan ikke etableres

### OMRÅDETYPE

	Miljøbelastende erhvervsområder	ikke miljøbelastende erhvervsområder	Serviceområde	Centerområde	Boligområde
<b>ANVENDELSE</b>	<b>F</b>	<b>F</b>	<b>D</b>	<b>C</b>	<b>B</b>
<b>A VIRKSOMHEDER</b>					
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>B DETAILHANDEL</b>					
B1 Detailhandel alene	-	-	+	+	(+)
B2 Detailhandel sammen med A-virksomhed	+	+	+	+	(+)
B3 Detailhandel sammen med bolig	-	-	(+)	+	(+)
<b>C KONTOR</b>					
C1 Kontor alene	-	(+)	+	+	(+)
C2 Kontor sammen med A-virksomhed	+	+	+	+	(+)
C3 Kontor sammen med bolig	-	(+)	(+)	+	(+)
<b>D BOLIG</b>					
D1 Bolig alene	-	-	-	+	+
D2 Bolig sammen med A-virksomhed	-	(+)	(+)	+	(+)



# Generelle bestemmelser



## RAMMERNES FUNKTION

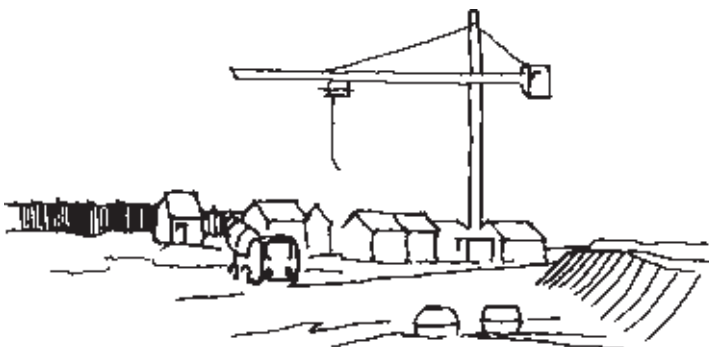
Rammernes funktion er at omsætte de generelle hensyn i planen til bestemmelser, der skal udmøntes i lokalplaner.

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 m<sup>2</sup>, idet dog sommerhusgrunde mindst skal være 1.200 m<sup>2</sup>.
- 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 boligområde 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 banetrækning.

### 3. Andre situationer

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

Vestbyen