



BYGNINGSHØJDER I SLAGELSE

INDLEDENDE RAPPORT

CENTER FOR MILJØ, PLAN OG TEKNIK // JULI 2020

HØJE HUSE I SLAGELSE

Der er i dag kun få høje huse og ingen højhuse i Slagelse. Af nyere, høje huse ses Professionshøjskolen Absalon (op til 6 etager, under opførelse) og Kløverhuset (8 etager, under projektering). Dertil kommer et par projekter, der endnu ikke har et vedtaget plangrundlag.

I et historisk perspektiv har der generelt været politisk enighed om, at Slagelse er en flad by, og der er kun givet enkelte tilladelser til bygninger på mere end 4 etager. Med den generelle tendens til at bygge højere og en stigende efterspørgsel fra bygherrer også i Slagelse, øges presset for at få godkendt højere huse end tidligere.

Det er en naturlig udvikling, og den er vanskelig at argumentere sagligt imod: Slagelse kan ud fra en byarkitektonisk synsvinkel godt tåle en større bygningshøjde visse steder. Samtidig må vi konstatere et stigende behov for fortætning, hvilket matcher bygherrernes stigende ønske om højere byggerier.

Det handler om at skabe en balanceret højdetilvækst, altså at sikre en styring af, hvor, hvordan og hvor meget byens højdeprofil øges - så der bygges højt, hvor det er muligt og giver mening, men til gengæld ikke bygges højere, hvor det synes vanskeligt i forhold til omgivelserne, oplevelsen af det byggede etc.

Denne rapport indeholder en række principper og anbefalinger, der skal opfattes som grundlag for en konstruktiv og bred dialog om bygningshøjder - både generelt og især i forhold til konkrete projekter. Der er ikke tale om ufravigelige regler, men en kvalificering af diskussionerne om bygningshøjder i Slagelse. Målet er, at principperne indarbejdes som et egentligt administrationsgrundlag i Kommuneplan '21.

Slagelse Kommune
Juli 2020


*FORSIDE:
Skitse af muligheden for at forøge bygningshøjden på Torvegade og Rådhuspladsen i Slagelse (Arkitema)*



*KLØVERHUSET
Projektskitse for punkthus i 8 etager med kontorer og studieboliger
på hjørnet af Stormbroen og Østerbro (Arkitema)*

SLAGELSES TOPOGRAFI

-  Højdedrag
-  Lavninger

 TVEHØJE (58 m)

 HOLMSTRUPBAKKEN (49 m)

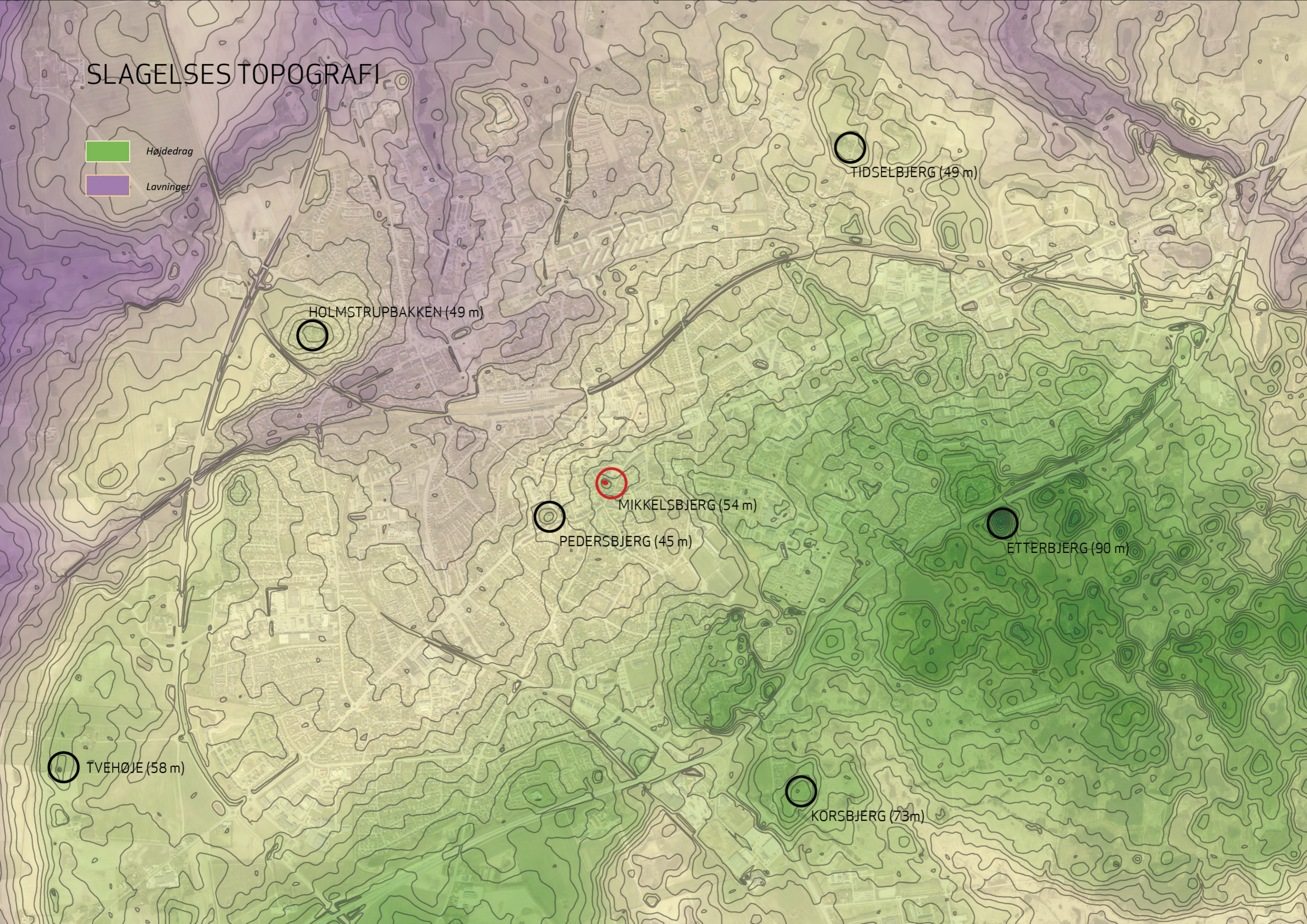
 PEDERSBJERG (45 m)

 MIKKELSBJERG (54 m)

 TIDSELBJERG (49 m)

 KORSBJERG (73 m)

 ETTERBJERG (90 m)



DEN FLADE BY

Slagelses topografi er interessant, fordi byen - som er en af de højest beliggende købstæder i Danmark - populært sagt ligger i et hul på toppen af en bakke.

Topografien har endda bidraget til byens navn: SLAGELSE er en nutidig sammenrækning af det olddanske 'slagh' og 'else', der svarer til 'løse'. Sidstnævnte betyder 'lysning', mens 'slagh' bedst kan oversættes til 'en sænkning i terrænet'.

Når topografien nævnes som en grundlæggende faktor i denne sammenhæng, skyldes det dens betydning for oplevelse af bygningers højde - på afstand.

Som det ses på kortet på forrige side, er Slagelse kendetegnet af en placering, hvor store dele af byen ligger relativt lavt, omkring nogle bakker og højdedrag.

Mod Korsør (vest) og Skælskør (syd) falder terrænet markant mod Storebælt mens det ligger højere på plateauerne mod Kalundborg (nord) og Sorø (øst).

Fælles er, at Slagelse og dens profil (skyline) ikke er særligt synlig i landskabet. Flere steder begrænses indsigten yderligere af skovområder og andre større bevoksninger. Kører man ad motorvejen rundt om byen, kan man stort set passere Slagelse

uden at opdage byen. Støjvolde og støjskærme har taget de sidste indkig.

De steder, hvor man faktisk oplever Slagelse på afstand, opfattes byen som flad. Kun et par kirketårne og enkelte siloer bryder profilen. Det mest markante træk i byens skyline er reelt de ganske mange skorstene, der løfter sig op over byens øvrige struktur. På endnu større afstand er det tværtåret i Slots Bjergby, der fungerer som bygningsmæssigt 'vartegn' for Slagelse.

Kigger vi ind i byen, er den højeste bygningsdel (der ikke er en skorsten eller lignende teknisk installation) Sct. Mikkel's Kirkes tårn, med spirets top cirka 120 meter over vandet. Også Sct. Peders Kirke, rådhuset og det nye campusbyggeri Professionshøjskolen Absalon, markerer sig - men underlægger sig oplevelsen af Sct. Mikkel's Kirkes tårn.

Når vi taler om etagehøjder i mere almindelige ejendomme, er det kun få bygninger, der er mere end 3-4 etager (14-18 meter, inklusiv tagkonstruktion, 10-13 meter for bygninger med flade tage).

På kortet over Slagelse på næste side ses, hvordan bygningshøjderne - ud fra en generel og let forenklet betragtning - fordeles i Slagelse.

Fra Galgebakkerne i Slots Bjergby får man det vel nok bedste kig ind over Slagelse. Som det ses, ligger bymassen fladt ud over landskabet, og meget få elementer markerer sig i horisontlinjen: Forbrændingsanlægget på Elmedalsvej, en del skorstene og Sct. Mikkel's Kirkes tårn.



Fra øst (Korsørvej): Sct. Mikkel's Kirke ses relativt tydeligt



Fra vest (Sorøvej): Her anes siloen på Sorøvej

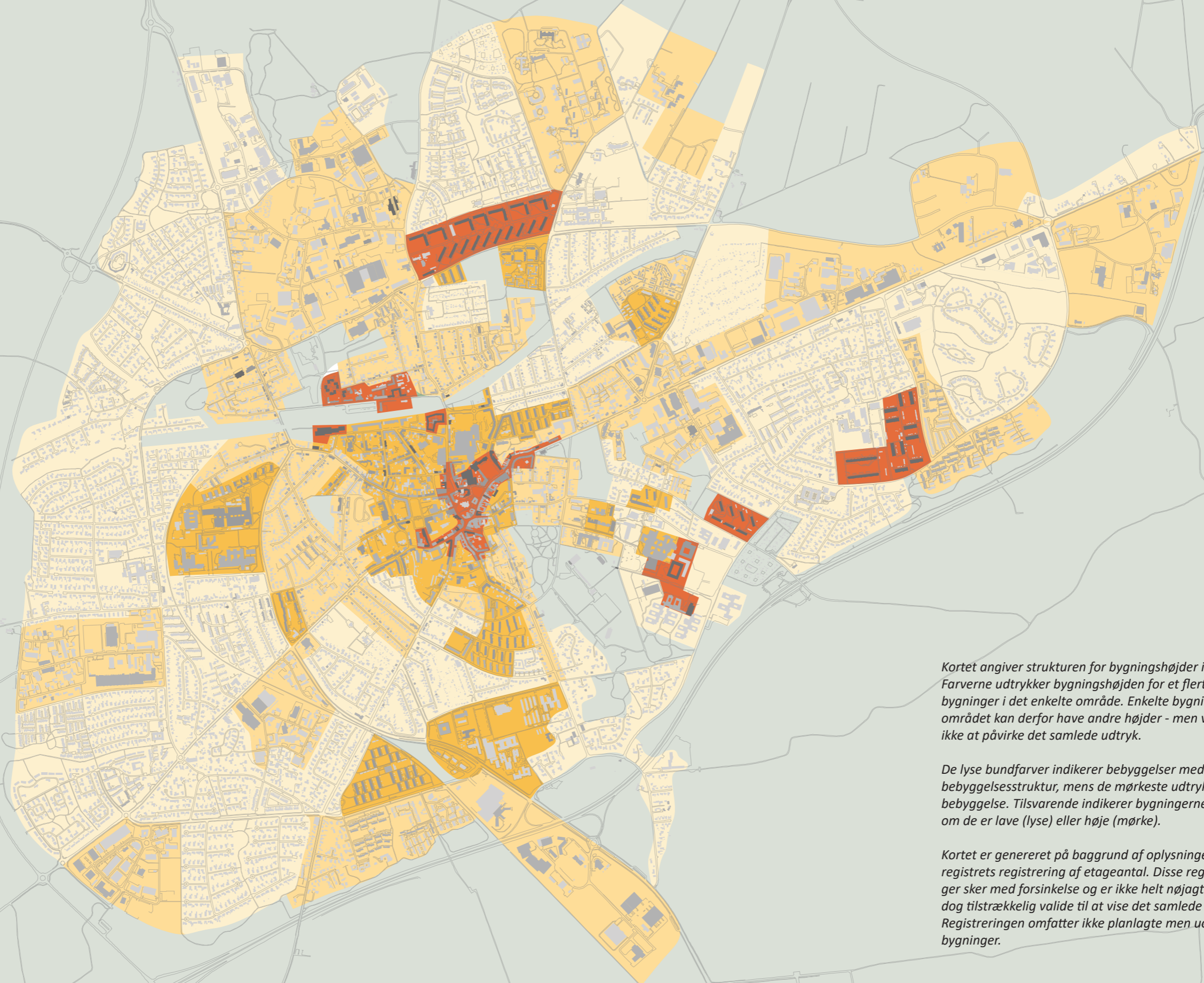
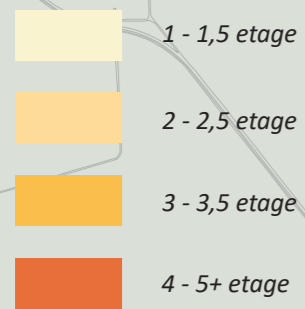


Fra nord (Kalundborgvej): Også herfra ses kirketårnet



Fra syd (Skælskørvej): Ret forude ses skorstenen ved Bilka, mens kirketårnet anes til venstre

BYGNINGSHØJDESTRUKTUR, I DAG



Kortet angiver strukturen for bygningshøjder i Slagelse. Farverne udtrykker bygningshøjden for et flertal af bygninger i det enkelte område. Enkelte bygninger i området kan derfor have andre højder - men vurderes ikke at påvirke det samlede udtryk.

De lyse bundfarver indikerer bebyggelser med en lav bebyggelsesstruktur, mens de mørkeste udtrykker en høj bebyggelse. Tilsvarende indikerer bygningernes gråtone om de er lave (lyse) eller høje (mørke).

Kortet er genereret på baggrund af oplysninger i BBR-registrets registrering af etageantal. Disse registreringer sker med forsinkelse og er ikke helt nøjagtige, men dog tilstrækkelig valide til at vise det samlede billede. Registreringen omfatter ikke planlagte men uopførte bygninger.

VEST



Storebæltsbroen Vor Frue Kirke

Absalon

Vandtårnet, Holmstrup

NORD



Betonsilo, Fabrikvej

Forbrændingsanlæg

Varmeværk

Ringparken

ØST



Silo, Sorøvej

SYD



Sygehus

Lysmaster, stadion

Sct. Mikkels Kirke

Sct. Peders Kirke

INGEN HØJHUSE I SLAGELSE

Når man går tættere på og kigger på Slagelse indefra - som her fra toppen af Slagelse Rådhus - er det tydeligt, at Slagelses skyline er flad. Kun få bygninger bryder fornemmelsen af en, for byens størrelse, lav bebyggelsesstruktur.

Der er i dag ingen bygninger, man kan betragte som højhuse (>12 etager og >35 m), og kun enkelte man kan definere som høje huse.

Som nævnt i indledningen, er der dog i disse år en tendens til - også i Slagelse - at byen begynder at vokse. Slagelse kan med sin nuværende flade og lave bebyggelsesstruktur godt tåle at vokse - det skal bare ske ud fra en bevidst holdning til, hvor, hvordan og hvor højt.

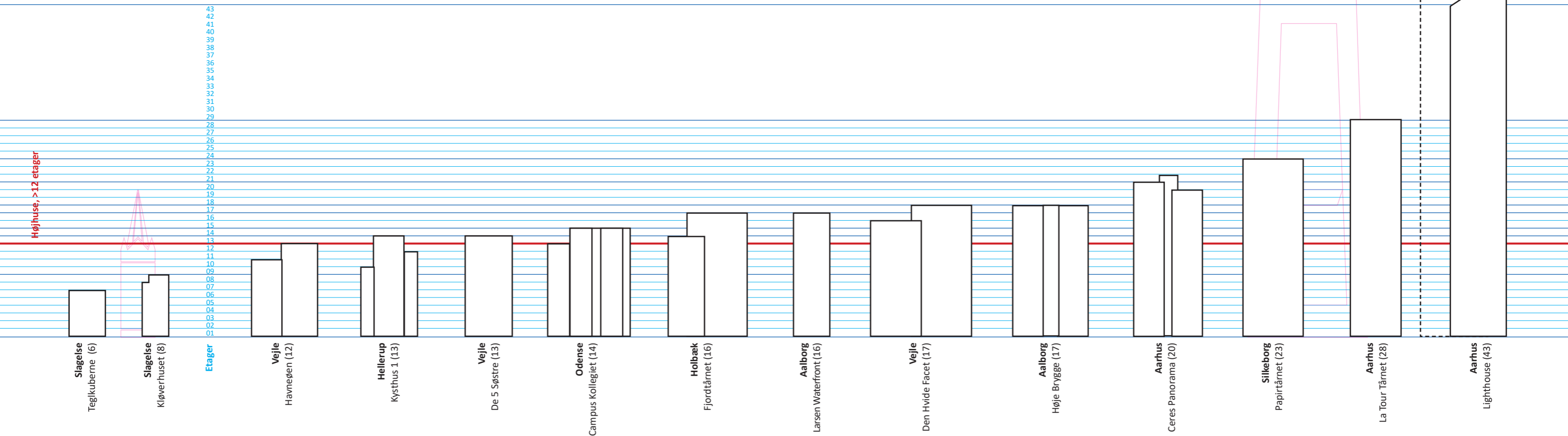
BYERNE BLIVER HØJERE

Kigger vi på udviklingen andre steder, har byerne - især efter industrialiseringen - haft tendens til at vokse i højden. Uden for landets grænser har man i mange år lagt nakken tilbage for at betragte de stadig højere og højere huse. Men først i de senere år har en lidt lignende udvikling taget fart i Danmark - og kun få steder og i en anden skala.

Vi skal ikke sammenligne Slagelse med de store metropoler, hverken i udlandet eller herhjemme. Men vi bør forholde os til den udvikling, der sker i andre danske provinsbyer, som Slagelse konkurrerer med i forhold til tiltrækning af investorer, tilflytning af borgere og erhverv og i det hele taget byens samlede identitet.

Mange byer har givet lov til at bygge både enkeltstående 'tårne' og samlede punkthusbebyggelser, hvor højder på 6-8 etager bliver normen, og væsentligt højere byggerier, typisk 12-16 etager, bliver mulige flere steder, f.eks. langs havnefronterne og enkelte steder endda højere. Diagrammet nederst sammenstiller nyere, høje boligbebyggelser i Slagelse - og andre danske byer uden for København.

Danmarks højeste boligejendom, der er under realisering, er Light House på 43 etager (142m), på havnefronten på Aarhus Ø.



Uden for kategori er Bestseller-tårnet i Brøndby med en højde på 317 meter, der omtrent svarer til 90-95 etager. Det er dog ikke givet, at projektet realiseres. Til sammenligning, så er verdens højeste bygning, Burj Khalifa i Dubai, 829 meter - og 163 etager - højt!

Det højeste bygningsværk i Danmark er Storebæltsbroen med en højde på 257 meter

HØJE HUSE ELLER HØJHUSE?

Alle huse er på sin vis høje. De har i hvert fald en højde, og oplevelsen af højden afhænger af øjnene, der ser.

For at skabe en sproglig ramme kan man opsætte simple definitioner på bygningstyper:

Tæt/lav og åben/lav udtrykker i sig selv, at der ikke er tale om høje huse men derimod lave række- eller parcelhuse i typisk 1-2 etagers højde. Hvis de har et lejlighedsskel, altså opdeling mellem flere boligenheder, er det som udgangspunkt lodret.

I etageejendomme er lejlighedsskellet derimod både vandret og oftest også lodret. Det betyder, at der bor nogen ovenpå eller nedenunder eller både og - samt ved siden af. Huset er derfor mindst to etager og som regel højere. I Slagelse har vi mange af disse ejendomme, der typisk er 3-4 etager høje. I bymidten ofte med butikker i stueetagen.

Etageejendomme er fællesbetegnelse for de bygningstyper, vi også kalder bl.a. blokke, stokke, punkthuse, højhuse og skyskrabere. Hvornår er de så hvad? Blokke og stokke vil som regel have en større facadelængde end -højde. Derimod opfattes punkthuse, højhuse og skyskrabere som tårnlignende bygninger, hvor facadehøjden er større end facadelængden.

Et hus opfattes ofte som højt, hvis proportionerne er 2:5, altså mindre end halvt så smalt som højt. Med proportionerne 1:5 opfattes det som slankt, altså tårnlignende.

En anden og meget afgørende faktor for, hvornår et hus opfattes som højt, er den kontekst bygningen opleves i. Hvis de omkringliggende huse i kvarteret har omtrent samme højde eller er blot lidt mindre, opfattes selv en relativt høj bygning ikke som helt så høj. Et hus på 6 etager vil opfattes højt og anmasende, hvis det ligger i et parcelhuskvarter i Boeslunde, mens det samme hus vil

passe bedre ind i Kvægtorvskvarteret i Slagelse. Hvis det derimod var opført på Aarhus Ø eller i Sydhavnen i København, ville mange betragte det som et lavt byggeri.

Det er dermed også af stor betydning for oplevelsen af en bygnings højde, om det står frit i landskabet og med sin fjernvirkning tiltrækker sig stor opmærksomhed, eller om det indgår som en del af en samlet bebyggelse, hvor bygningen oftest ikke opleves på større afstand. Det ene er ikke mere rigtigt end det andet; det kræver bare en bevidsthed i både planlægning og udførelse at opnå den mest positive - eller mindst negative - effekt for omgivelserne.

Nogle bygninger opleves på afstand. Men alle bygninger opleves tæt på. Det er derfor vigtigt, at arkitekturen også forholder sig til nærmiljøet. Arkitektoniske greb kan være at sikre variation i højder og facader, og facaderne skal have en højere detaljeringsgrad nærmest jorden, hvor de opleves tæt på. Og de bør så vidt muligt være offentligt tilgængelige eller i hvert fald ikke opfattes som lukkede.

Det er derfor vigtigt, at vi ikke bare taler om etageantal og bygningshøjder, men at vi, når vi planlægger, sætter en ny bebyggelse i relation til dens omgivelser.

Ud over den subjektive vurdering af hvornår et hus opfattes som højt, er det også relevant med en objektiv definition. Højhusdatabasen emporis.com fastslår, at et højhus er på mere end 12 etager eller mindst 35 m højt.

I Slagelse Kommune bruger vi samme tekniske definition. Derfor er det korrekt at fastslå, at vi i dag ikke har højhuse i Slagelse.

AARhus på havnefronten på Aarhus Ø er tegnet af BIG og er med sine 20 etager et eksempel på et moderne, højt boligbyggeri. I dag er det det højeste byggeri i området - men når Lighthouse står færdigt få meter derfra, vil AARhus være mindre end halvt så højt.

MULIGHEDER OG BEGRÆNSNINGER

Hvorfor bygger vi egentlig højere huse? Fordi vi kan? Eller fordi de passer til tidsånden, hvor vi bare gerne vil passe os selv? Eller fordi det kan betale sig for investorerne? Måske er det mere bæredygtigt?

Svaret er ikke entydigt, men ja, der er nok noget om det hele.

Det er et faktum, at byerne vokser. Mange steder oplever man en såkaldt dobbelturbanisering, hvor der sker en tilflytning til hovedbyerne både fra steder uden for kommunen og internt fra landområderne i kommunen og ind i byerne. Vi skal derfor finde areal til flere mennesker og dermed flere boliger i byerne. Sådan er det også i Slagelse.

Derudover har vi et behov for mere plads at bo på end tidligere. Flere vælger at bo alene, og mange vil gerne have plads omkring sig. I Slagelse (Kommune) er det gennemsnitlige boligareal per indbygger steget fra 52,1 m² i 2010 til 53,4 m² i 2019 (kilde: Dansk Byggeri).

Samlet set skal der derfor tilvejebringes stadigt flere antal kvadratmeter til boliger.

Samtidig sker der et modpres fra staten (Erhvervsstyrelsen), der har et stigende fokus på, at væksten ikke skal medføre for store arealudlæg i det åbne land. Lidt forenklet udtrykt, så giver staten ikke lov til udlægge nye arealer uden for bygrænserne, så længe der er tilstrækkelige fortætningsmuligheder indenfor. Dermed øges værdien af grunde, der kan bruges til fortætning. Og derfor insisterer bygherrerne på en høj bebyggelsesprocent for at opnå tilstrækkelig forrentning.

Som kommune skal vi forholde os til, hvordan vi kan bygge mere på mindre areal. Den enkle måde at opnå en høj bebyggelsesprocent er ved at bygge højere på den enkelte grund.

Så enkelt er det bare ikke. For der er både fordele og ulemper forbundet med højere byggerier, og beslutningen er vigtig: Et hus har i dag, i følge Statens Byggeforskningsinstitut, en levetid på ca. 120 år. De beslutninger, vi træffer, har en længerevarende konsekvens for dem, der lever i og med bygningerne.



Optager mindre grundareal

Bedre plads omkring boligen til udeophold og parkering

Udsigtsmulighed fra mange lejligheder

Er synligt på længere afstand - kan bidrage til stedets eller byens identitet

Et fokuspunkt, et 'fyrtårn', man kan navigere efter

Rationelle, byggetekniske muligheder

Bedre byggeøkonomi/større afkast

Energieffektivitet



Vindturbulens - der er oftest blæst omkring høje bygninger, fordi vinden kastes nedad langs facaderne

Indbliksgener for naboer

Skyggedannelse

Kan virke dominerende i bybilledet

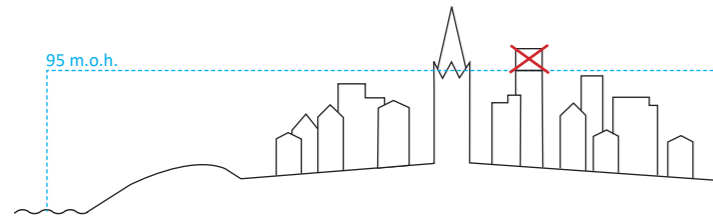
Dårlig visuel forbindelse mellem jorden og de højere beliggende boliger kan skabe svagere sociale relationer

Svært tilgængelig i forbindelse med brand og redning

Ofte ikke fokus på det oplevede byrum ved foden af det høje hus (en høj base, få indgange og detaljefattig arkitektur)

Høj bebyggelsesprocent giver forholdsmæssigt øget pres på omkringliggende veje

ANBEFALINGER



GRUNDREGEL (Regel nr. 1)

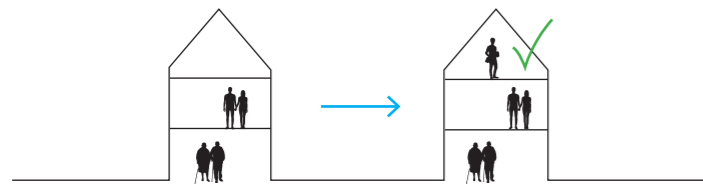
For alle bygninger og bygningsdele i Slagelse, der ikke betragtes som nødvendige, tekniske installationer, gælder, at de ikke må have et højdeplan over Sct. Mikkels Kirkes tårn, uden spir. Kirkens sokkelkote fastlægges til 55 m og tårnfacaden fastsættes til 40 m. Ingen ny bygning i Slagelse må derfor være højere end 95 meter over havet. Derved vil kirken fortsat stå som det mest markante bygningsværk i Slagelse by.

GENERELLE PRINCIPPER

Princippet herunder skal betragtes som tommelfingerregler og forventningsafstemning. En tilladelse til at bygge højere skal altid bero på en konkret vurdering af de lokale forhold, f.eks. skyggevirkning, indbliksgener og forholdet til vigtige kig. Gældende plangrundlag, f.eks. allerede vedtagne lokalplaner, ændres ikke af principperne. Hvis plangrundlaget skal tilsidesættes, vil det kræve dispensation med deraf følgende naboorientering mv.

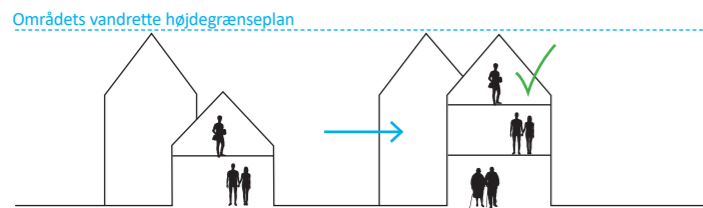
- FOR HELE BYEN (Regel nr. 2a)

Fælles for hele Slagelse by gælder, at fortætning ved udnyttelse af eksisterende tagetage kan forventes godkendt efter ansøgning, hvis alle formelle krav til byggeloven og gældende planlægning overholdes.



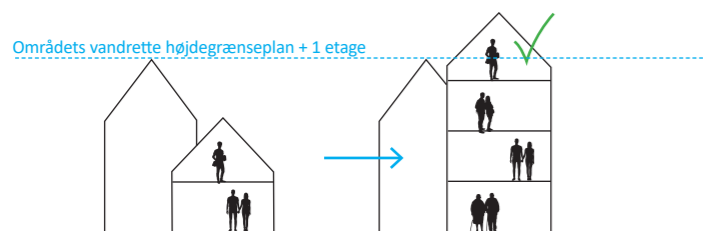
- FOR HELE BYEN (Regel nr. 2b)

Dertil kommer et generelt princip om, at man i alle områder kan forvente at få godkendt en forøgelse af bygningshøjde og etageantal, så det svarer til den typiske højde for området, jf. kortet - forudsat at bygningshøjden ikke er højere end højeste nabo-ejendomme inden for 20 m, og forudsat at byggeloven og gældende planlægning overholdes.



- FOR BYMIDTEN (TÆT-BYEN) (Regel nr. 3)

I den tættere og højere bebyggede bymidte, kan man forvente at få godkendt en forøgelse af bygningshøjde og etageantal, så det svarer til den typiske højde for området. Dertil lægges en mulighed for at øge bygningshøjden med op til 1 etage og maksimalt 3,5 m i forhold til højeste nabo-ejendom inden for 20 m, og forudsat at byggeloven og gældende planlægning overholdes, og det kan indpasses i stedets arkitektur.



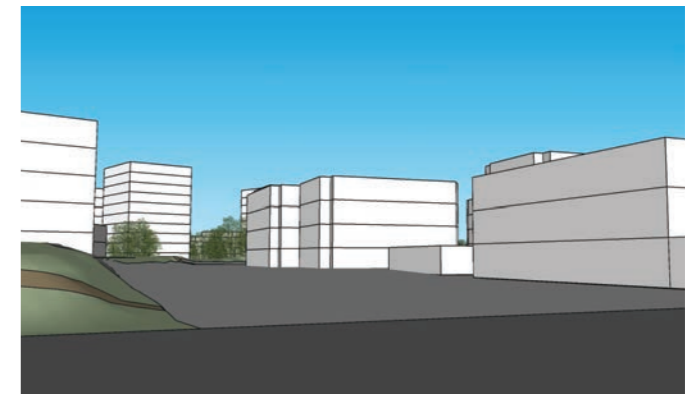
UNDTAGELSER

Der kan udpeges områder, hvor der efter særlig planlægning kan gennemføres højere byggerier, end principperne muliggør.

På kortbilaget bagest er der udpeget to positivområder i Slagelse, hvor det skønnes muligt at bygge markant højere end normen:

KVÆGTORVS-OMRÅDET (P1)

Området er lavt beliggende og er langs Ndr. Stationsvej bebygget med op til 4-etages ejendomme. Der har tidligere ligget større industribygninger, bl.a. siloer, i området. Områdets karakter og beliggenhed gør, at der kan bygges højere i dette område. Et simpelt volumenstudie anslår, at der ved en eventuel ændring af gældende plangrundlag, kan bygges op til 12 etager på en del af den lavest beliggende grund. Den nuværende lokalplan gør det dog kun muligt at bygge op til 7 etager.



Del af volumenstudie, Kvægtorvet, set fra Ndr. Stationsvej mod nord. Til højre ses Hellig Anders Park på 4 etager og i baggrunden ved Kvægtorvsvej illustreres et højhus på 12 etager (kun 10 etager er synlige, da grunden ligger lavere).

STADIONPARK-OMRÅDET (P2)

Der har tidligere været udtrykt ønske om at udvikle området omkring Slagelse Stadion til bl.a. kontorer og boliger. Projektet kaldes 'Slagelse Park'. Området ligger inden for forsvarrets såkaldte støjkonsekvensområde for Antvorskov Kaserne. Det betyder, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at bygge boliger i området. Skulle dette krav blive fraveget, har området en karakter og beliggenhed, hvor det anslås, at et byggeri på op til 12 etager visse steder i området bør være muligt - dog først efter en samlet helhedsplan og efterfølgende lokalplan for området.

Dertil kommer en række aktuelle projekter, der på forskellig vis nødvendiggør, at man forholder sig til principperne og beskriver projektområderne som særlige opmærksomhedspunkter i forhold til højder. Disse er ligeledes angivet på kortbilaget, og de beskrives på næste side.

PROJEKTOMRÅDER MED UNDTAGELSER

TIDSELBJERGET, ETAPE 2 (U1)

I den centrale del af Tidselbjergområdet, højest liggende på bakketoppen (46 m.o.h.), forventes en kommende lokalplan at foreslå en punkthusbebyggelse på 4-5 etager med mulighed for et enkelt 'tårn' på 6 etager. Herfra vil der være en unik udsigt, og byggeriet vil udgøre et vartegn for området. I en fremtidig udbygning af Bakkevej-kvarteret mod øst vil det være relevant at overveje en tilsvarende bebyggelse på 'tvillingehøjen' på den modstående side af Holbækvej.

SVERIGESVEJ (U2)

Her er et almenboligbyggeri, Teglkuberne, under planlægning - dog afventende Forsvarets udmelding i forhold til en lempelse af kravene inden for støjkonsekvensområdet. Byggeriet består af 7 punkthuse i 4-6 etager. Bebyggelsen skal ses som en udvidelse af almenboligområdet på Skovvejen/Færøvej (4 etager + tagkonstruktion). Det højeste nye hus er oplyst til at være ca. 0,5 m højere end nabobebyggelsens vandrette højdegrænseplan. Dertil kommer, at der er tale om relativt slanke bygningsvolumener og en beliggenhed tæt på sygehusområdet, der også rummer store bygningsvolumener af en vis højde. Samlet set vurderes en bebyggelse på overvejende 4-5 etager med 1 eller 2 punkthuse i maksimalt 6 etager, forudsat at de ikke skaber unødige skyggegener for den lavere nabobebyggelse.

INGEMANNSVEJ (U3)

Der planlægges for en ny bebyggelse på Absalons grund på Ingemannsvej/Parkvænget. Ny grundejer har søgt om at opføre boligblokke på 4-6 etager, placeret i en hesteskoform. Argumentet er, at der er behov for fortætning i Slagelse bymidte. Det er korrekt, at der er et principielt og grundlæggende ønske om at fortætte i bymidten. Men da der ikke har været boliger på denne grund tidligere, vil ethvert boligbyggeri skabe en tilvækst og dermed fortætning - så fortætning bør ikke i sig selv være argument for et byggeri, der ikke indordner sig bebyggelsesstrukturen i området. Projektskitsen synes ikke at tage særligt hensyn til den nuværen-

de bebyggelsesstruktur i området, der domineres af villaer og byhuse i 1-2 etager. Det anbefales i forbindelse med udarbejdelsen af plangrundlaget, at der indledes en dialog med bygherre om en tilpasning af projektet, herunder en reduktion af bygningshøjderne og en bevaring af indkig mod Sct. Mikkel Kirke. Det foreslås, at en ny bebyggelse på Ingemannsvej underlægger sig princippet for øget højde inden for bymidten, hvilket her vil sige en randbebyggelse på maksimalt 3 etager og kortere facadelængder og - som kompromis - eventuelt et punkthus i 4 etager, der placeres centralt på grunden, hvor genevirkningen påvirker naboerne mindst muligt.

DEN GAMLE BRANDSTATION (U4)

På Rytterstaldsstræde/Priorgade har ny grundejer ansøgt om lokalplan for et byggeri på op til 6 etager. De planfaglige anbefalinger var oprindeligt, at der kan bygges et punkthus på op til 4 etager inde på grunden, mens randbebyggelsen anbefales som 3 etager mod Priorgade (svarer til modstående bebyggelse) og 2 etager langs Kærlighedsstien. Med 6 etager virker det foreslåede byggeri noget højere end den omkringliggende bebyggelse. Ejendommen ligger inden for det udpegede område i bymidten, hvor man (jf. principperne på forrige side) efter konkret vurdering kan få lov at bygge op til 1 etage mere end højere nabobebyggelse, eller 3,5 m højere end det vandrette højdegrænseplan. Nabobebyggelserne er op til 3½ etage, hvorfor et byggeri på op til 4½ etage ud fra et byarkitektonisk synspunkt bør kunne accepteres, hvis det kun udgør en mindre del af bygningskomplekset, f.eks. som et punkthus inde i bebyggelsen eller som et 'tårn' på hjørnet af bygningen mod Ridehuspladsen - i begge tilfælde tæt på den højeste nuværende bygning i området.

HJØRNET AF ØSTERBRO/STORMBROEN (U5)



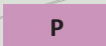

Der er vedtaget lokalplan for nyt punkthus i 8 etager, Kløverhuset. Det bliver reelt Slagelses (indtil videre) højeste boligejendom. Grunden er meget lille, og bygningen fremstår derfor slank og høj, som et tårn. Den indeholder kontorer og studiebo-

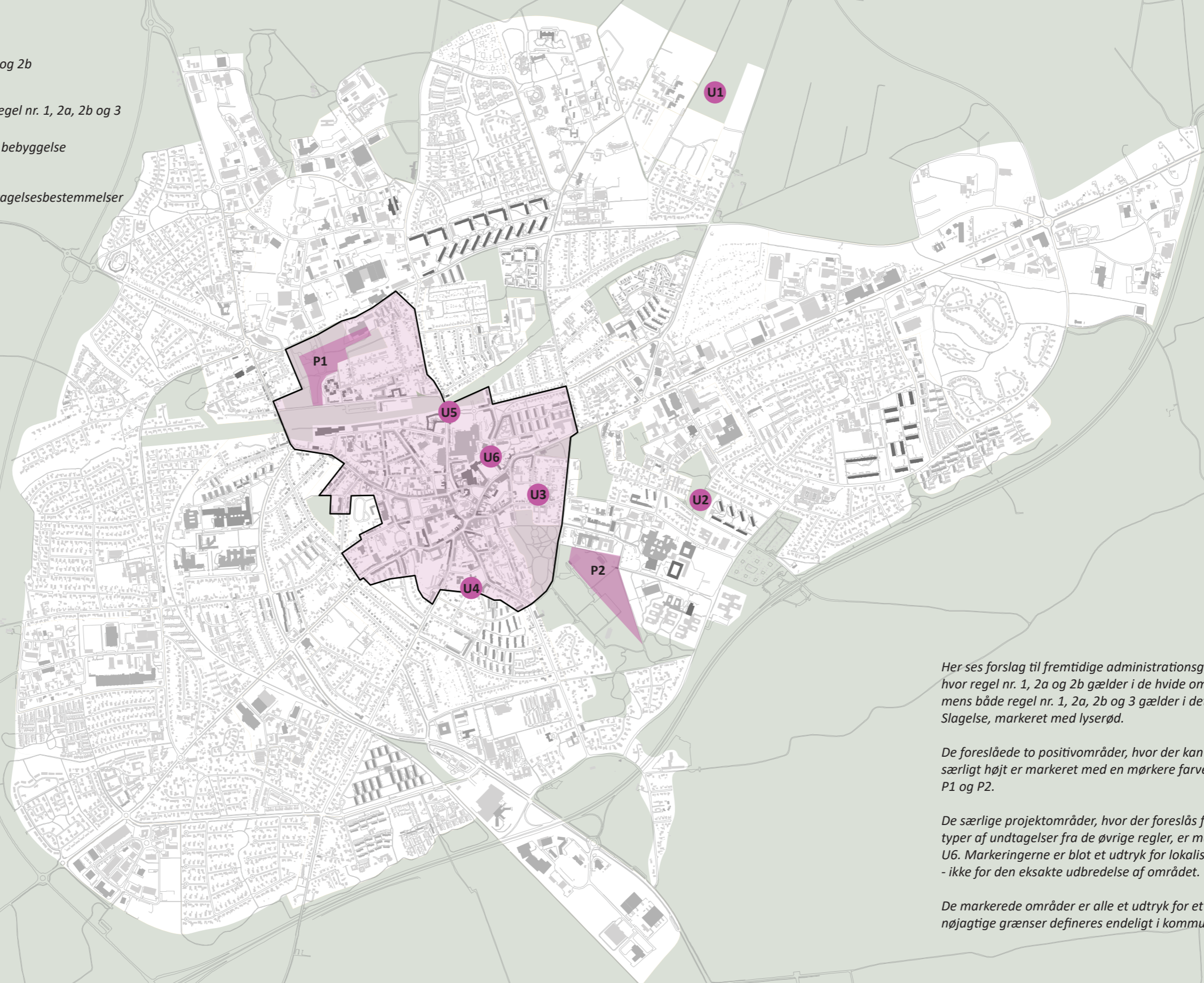
liger, og tagterrassen er tænkt som en udsigtsplatform med offentlig adgang. Denne bygning er som sådan planlagt og denne note vedrører derfor ikke selve bygningen - men derimod de nabobebyggelser både langs Jernbanegade og Østerbro, der fremadrettet vil påberåbe sig retten til at bygge lige så højt - eller i følge princippet for bymidten - 1 etage højere. Her er det afgørende for opfattelsen af den samlede bebyggelse i området, at hjørnegrunden vedbliver at være den højeste. Det sikrer et klart fokuspunkt mod krydset, set fra både Schweizerpladsen og Busterminalen og de tilstødende gader, Jernbanegade, Valbyvej og Østerbro. Langs Østerbro, på den nuværende parkeringsplads, vil der kunne bygges en randbebyggelse langs jernbanen på op til 6 etager, såfremt der ikke påvises væsentlig skyggekastning på ejendommene overfor, og langs Østerbro på 4-5 etager. Langs Jernbanegade anbefales en maksimal bygningshøjde som på den højeste bygning i rækken plus 1 etage, altså 5 etager længst mod nord med varierende højder på 5, 4 og 3 etager, trappende ned imod syd. Vestsjællandscentret bør heller ikke udvides til mere end 4-5 etager, hvis det på et tidspunkt ønskes tilbygget.

RÅDHUSPLADSEN OG NYTORV (U6)

Området omkring Rådhuspladsen, herunder en del af Torvegade, kan til en vis udstrækning udvides i højden, som udgangspunkt med 1 etage. Bedst egnet er den sydlige og østlige side samt selve rådhuset mod nord (den vestlige side kan skabe u hensigtsmæssig skyggekastning på Rådhuspladsen - især en udfordring, hvis pladsen omdannes til byens markedsplads). Også strækningen på Torvegade mellem rådhuset og krydset ved Gørtlergade vil kunne tåle en forøgelse på 1 etage. Den sydvendte del af Gørtlergade kan bygges op i samme højdegrænseplan som bebyggelsen Solgården overfor, svarende til 4-5 etager. For bebyggelser på Nytorv anbefales ikke højdeforøgelse, dels af hensyn til bygningernes arkitektur, bevaringsværdi og den samlede bebyggelsesstruktur og dels af respekt for nærheden til kirken, hvor Nytorvs skala skal underlægge sig kirkens.

ADMINISTRATIONSGRÆNSER

-  Hele byen: Regel nr. 1, 2a og 2b
-  Hele byen og bymidten: Regel nr. 1, 2a, 2b og 3
-  **P** Positivområder for højere bebyggelse (anslået max. 12 etager)
-  **U** Projektområder med undtagelsesbestemmelser



Her ses forslag til fremtidige administrationsgrænser, hvor regel nr. 1, 2a og 2b gælder i de hvide områder, mens både regel nr. 1, 2a, 2b og 3 gælder i det centrale Slagelse, markeret med lyserød.

De foreslåede to positivområder, hvor der kan bygges særligt højt er markeret med en mørkere farve og angivet P1 og P2.

De særlige projektområder, hvor der foreslås forskellige typer af undtagelser fra de øvrige regler, er markeret U1-U6. Markeringerne er blot et udtryk for lokalisering - ikke for den eksakte udbredelse af området.

De markerede områder er alle et udtryk for et forslag. De nøjagtige grænser defineres endeligt i kommuneplanen.