

# KALUNDBORGVEJ, SLAGELSE

HELHEDSPAN FOR NY BYDEL - SEPTEMBER 2023





## INDHOLDSFORTEGNELSE

Beliggenhed	02
Introduktion	03
Bebyggelsesprincipper	04
Den nye bydel	05
Ny bydel i Slagelse	06
Bydelens plan	07
Bygade møder grøn kile	08
Principsnit gennem bebyggelse	09
Bydelens funktioner	10
Bygade møder grøn kile	11
Nye veje og stiforbindelser	12
Den nye grønne bydel	13

Nærværende forslag præsenterer principperne for en ny helhedsplan for det bynære område der afgrænses af Kalundborgvej, Dalsvinget samt erhvervsområdet mod øst ved Vandværksvej og Nordvej. Projektet er udviklet af Steen Palsbøll Arkitekter for: John Ravnskjær, Thomas Lindboe og STARK Danmark A/S, som ejer hovedparten af matriklerne inden for området, i nær dialog med Slagelse Kommune. Endvidere er STENA Recycling A/S passiv deltager, som også er grundejer.

Helhedsplanens afgrænsning er kun vejledende og er ikke defineret alene af udviklernes matrikler, men omfatter desuden en række mindre matrikler, samt et par kommunalt ejede matrikler. Helhedsplanens omrids skal derfor forstås som en overordnet vision for en mulig byudvikling henover de kommende årtier.

Med helhedsplanen ønskes at skabe grundlag for udviklingen af en ny attraktiv, grøn bydel med de arkitektoniske og landskabelige greb der beskrives i det følgende, så den nye bydel bliver en integreret og harmonisk del af fremtidens Slagelse.

Forslaget tager afsæt i de overordnede rammer i Slagelse Kommunes gældende Kommuneplan 2021.

# BEBYGGELSESPRINCIPPER



Området for den nye bydel er lokaliseret ca. 1 km nord for Slagelse Midtby og omfatter samlet ca. 7 hektar og ligger i dag delvist ubenyttet hen i en blanding af selvsået skov, - forskellige erhvervsjendomme, herunder en større autoophugvirksomhed - samt en række småhuse mv.

I bysammenhæng grænser helhedsplanens område op til villakvarterer mod vest, - Slagelse renseanlæg mod nord samt blandede erhvervsfunktioner mod syd og øst.

Med sin nærhed til midtbyen samt Slagelses allerede gode overordnede trafikale forbindelser, er området oplagt for byudvikling, hvorved Slagelse tilføres en ny attraktiv bydel med centralt beliggende boliger.

Ud over en god fysisk tilkobling på det historiske Slagelse, er det helhedsplanens sigte, at skabe en ny og bæredygtig bydel der viderefører Slagelse midtbyes historiske karakter og identitet.

Det er derfor afgørende at bydelen ikke udvikles som ensartet massebyggeri, men i stedet med rige og afvekslende variationer i skala, arkitektoniske udtryk og facadeforløb.

I forslaget er der arbejdet med følgende rammer der tager udgangspunkt i Slagelse Kommunes kommende bolig- og arkitekturpolitik samt med et overordnet fokus på bæredygtigt og varieret byggeri og landskab.

## PROJEKTETS VISIONER:

- Gode differentierede boligtyper jf. Slagelse Kommunes boligpolitik
- Mangfoldig arkitektur med afsæt i midtbyens historiske karakter
- Gode udearealer for ophold og rekreative fællesaktiviteter
- Nye arbejdspladser og butiksliv
- Bredt udvalg af trafikale forbindelser til bymidte og land
- Nye by- og vejforbindelser der styrker byens sammenhæng
- Bud på fremtidens kvalitetsprægede bydel
- FN's verdensmål
- Bæredygtigt byggeri med DGNB-certificering

## PROJEKTETS DISPONERING:

Helhedsplanen er disponeret omkring en sammenhængende bydel der favner et kileformet grønt område der udstrækkes hhv. nord og syd for helhedsplanens afgrænsning, så Slagelse gennem den nye bydel forbindes med det omkringliggende landskab.

Den grønne kile udformes som et langstrakt og dynamisk, grønt parkforløb med vand, -dyrkning, -legepladser, -mindre fælleshuse og forskellige institutioner mm.



Den eksisterende afvandingskanal omlægges til et på én gang rekreativt vandtema og som klimasikring for opsamling af regnvand i et varieret forløb med vandløb og bassiner.

Bebyggelsen opdeles i 2 hovedområder omkring den grønne kile. En høj del mod øst der afgrænser bydelen mod erhvervsområdet, og en lavere del mod vest der tilpasser sig villakvarterernes lavere skala. I helhedsplanens nordøstlige hjørne placeres et højhus på kanten af den Grønne Kile som den nye bydels lokale landemærke, i en højde der underordner sig og respekterer Sct. Mikkel's Kirke som Slagelses historiske fixpunkt.

Helhedsplanen er disponeret fleksibelt for opdeling og udvikling i mange forskellige størrelser og etaper.

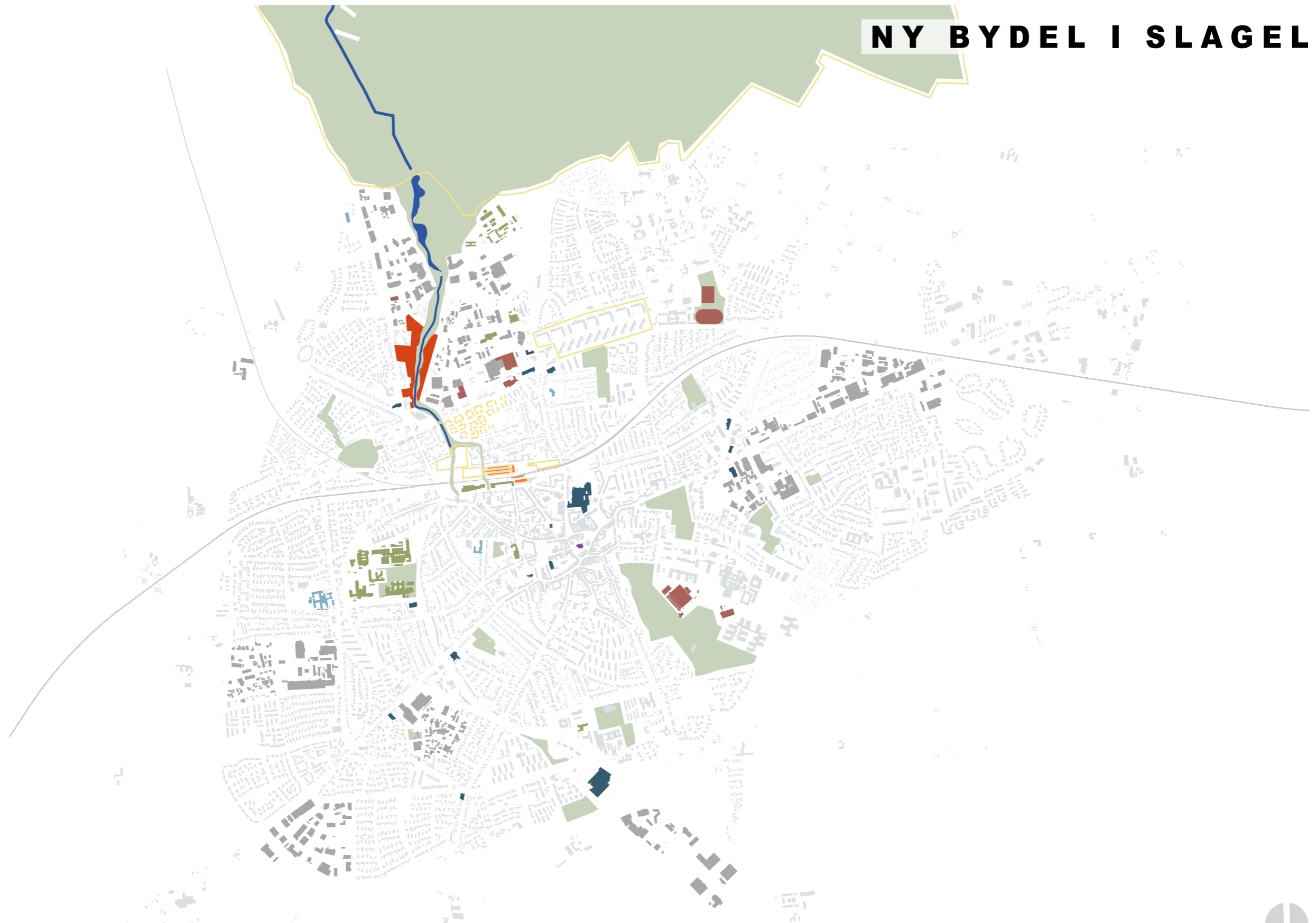
Forslagets interne infrastruktur varierer i et enkelt trafikalt hieraki fra levende bygade, - over stille lokalgader til grønne cykel- og stiforbindelser.

Ift. parkering arbejdes der med en vejl. parkeringsnorm på 1,5 p-pladser pr. etagebolig med parkering ved, -i og/eller under bebyggelserne som mulige løsninger.

Helhedsplanen tager udgangspunkt i en vejl. samlet bebyggelsesgrad på 100% iht. aftale med Slagelse Kommune

## OPDATERINGER EFTER SENESTE PRÆSENTATION D. 17.01.23:

- Helhedsplanens vestlige del er tilpasset iht. kommentarer
- Der er tilført en ny boligtype i iht. kommentarer
- Der er placeret et højhus i områdets nordøstlige hjørne
- P-huse er fjernet
- Nye vejtilslutninger er opdaterede iht. kommentarer



## HELHEDSPANENS PLACERING I SLAGELSE

- NÆRHED TIL STATION OG MIDTBY
- NÆRHED TIL FLERE IGANGVÆRENDE OG KOMMENDE BYFORNYESES- OG LANDSKABSPROJEKTER
- GRØN STIFORBINDELSE TIL BYEN OG TIL OMKRINGLIGGENDE LANDSKAB

## SIGNATURFORKLARING

	PROJEKTOMRÅDE		GRØN OMRÅDE
	KOMMENDE UDVIKLING		UDDANNELSE
	ERHVERVSOMRÅDE		DAGINSTITUTION
	BUS- OG TOGSTATION		KULTUR
	INDKØB		SPORTSFACILITETER

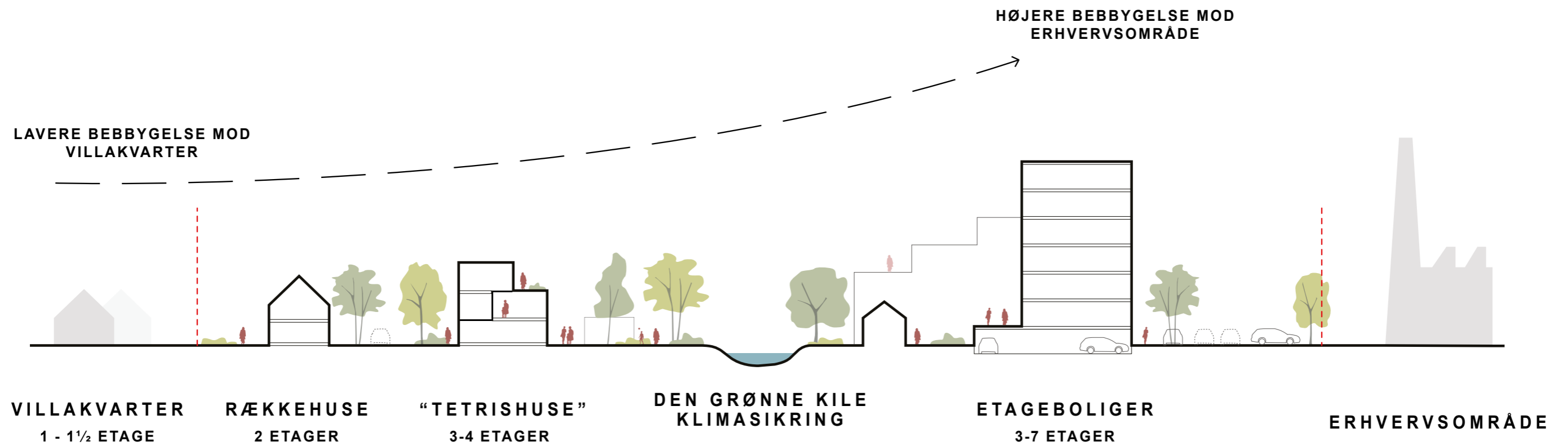


# BYGADE MØDER GRØN KILE

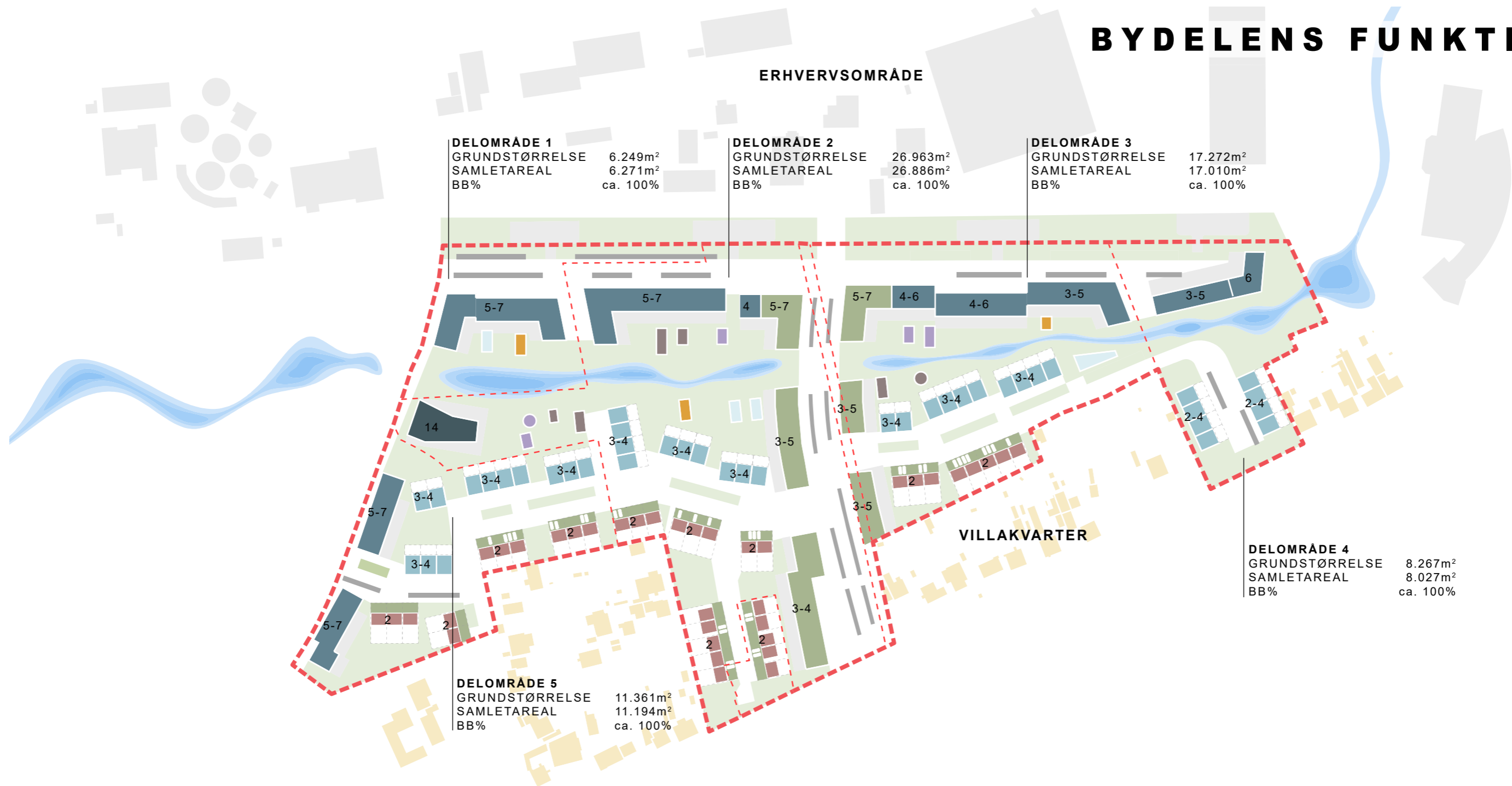




# PRINCIPSNIT GENNEM BEBYGGELSEN



# BYDELENS FUNKTIONER



## PRINCIPLAN FOR FUNKTIONSDDELING

- BLANDEDE BOLIGFORMER OG BOLIGSTØRRELSER
- MULIGHED FOR SMÅERHVERV
- BUTIKS- OG BYLIV LANGS BYGADE
- SMÅ HUSE TRÆKKER SKALAEN NED I GÅRDNUM

## AREALOVERSIGT

GRUNDSTØRRELSE	72.404 m <sup>2</sup>
SAMLET AREAL	69.717 m <sup>2</sup>
BEBYGGELSESPROCENT	96%
ETAGEBOLIGER	50.260 m <sup>2</sup>
TETRISHUSE	11.400 m <sup>2</sup>
RÆKKEHUSE	5.157 m <sup>2</sup>
BUTIK / ERHVERV	2.900 m <sup>2</sup>

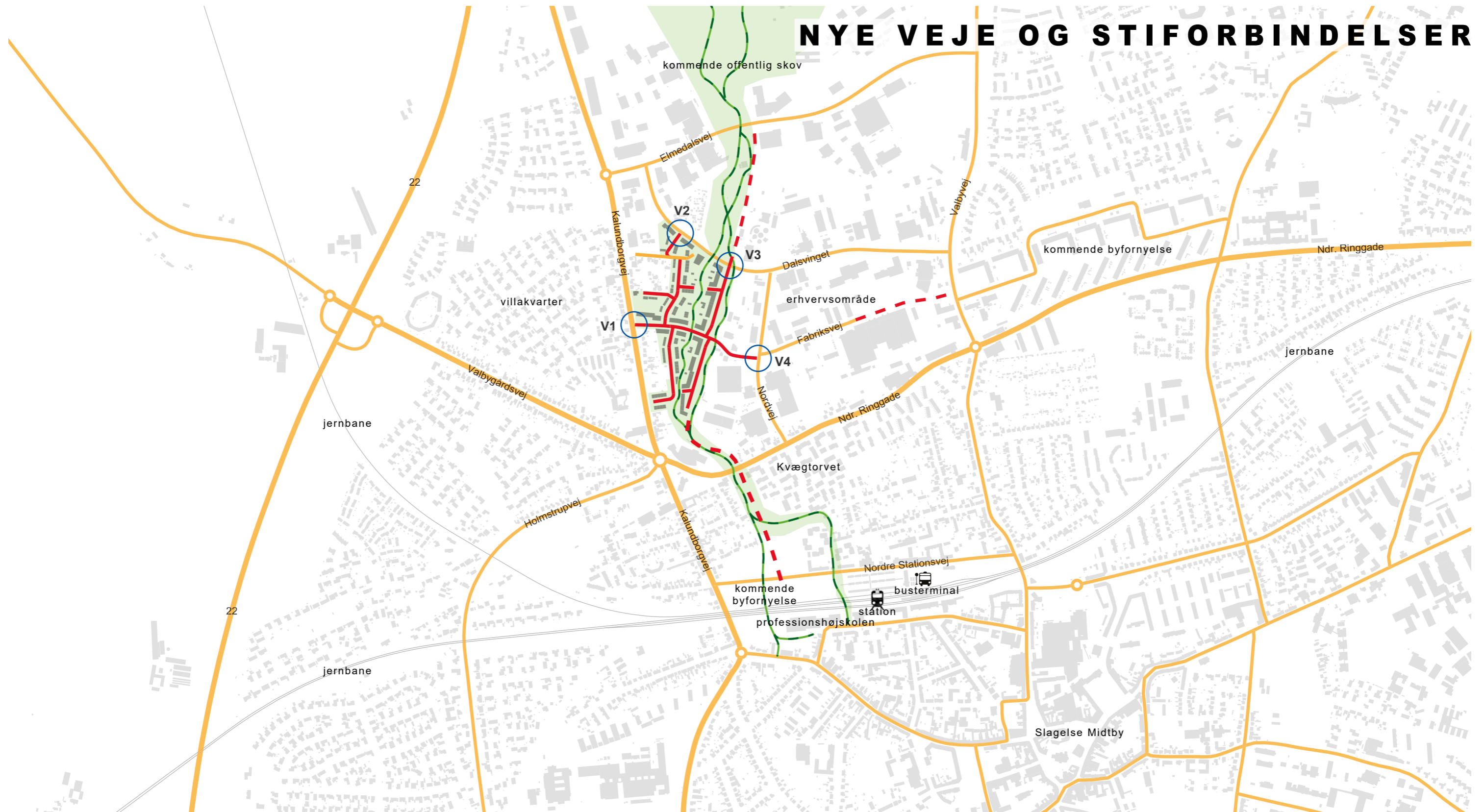
## SIGNATURFORKLARING

<span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	DELOMRÅDE	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #888;"></span>	UDEAREALER
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e57373; border: 1px solid #888;"></span>	RÆKKEHUSE	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #5d4037; border: 1px solid #888;"></span>	FÆLLESHUS
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4db6ac; border: 1px solid #888;"></span>	TETRISHUSE	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9575cd; border: 1px solid #888;"></span>	DAGINSTITUTION
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #004d40; border: 1px solid #888;"></span>	ETAGEBOLIGER	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #b2dfdb; border: 1px solid #888;"></span>	AKTIVITETSHUS
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #003366; border: 1px solid #888;"></span>	HØJHUS	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffb74d; border: 1px solid #888;"></span>	VÆKSTHUS
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #66bb6a; border: 1px solid #888;"></span>	BUTIK/ERHVERV I STUEETAGE		

# BYGADE MØDER GRØN KILE



# NYE VEJE OG STIFORBINDELSER



## VEJKORT

- TVÆRGÅENDE BYGADE FRA KALUNDBORGVEJ TIL NORDVEJ/FABRIKSVEJ
- INTERNE FORDELINGSVEJE
- LOKALGADER INDE I BEBYGGELSE
- BILFRI ZONE I GRØN KILE
- FORSLAG OM ETABLERING AF CYKEL- OG GANGSTI TIL BY OG LANDSKAB

## SIGNATURFORKLARING

- EKSISTERENDE VEJ
- NY VEJ
- NY VEJFORBINDELSE
- NY GRØN STIFORBINDELSE
- - - MULIG FREMTIDIG VEJFORBINDELSE

# DEN NYE GRØNNE BYDEL



**PROJEKTET ER UDARBEJDET AF:**

steen\_palsbøll\_arkitekter\_m.a.a.

frederikssundsvej 62, 1. sal  
dk 2400 København nv

tegnestuen@palsboell.dk  
+45 32 11 14 15  
www.palsboell.com

**I SAMARBEJDE MED:**

RÅDGIVENDE GEOTEKNIK, MILJØ OG LAR

**GEO SURFACE EXPERTISE**

RÅDGIVENDE VEJINGENIØR

**SWECO DANMARK A/S**

RÅDGIVENDE AKUSTIKER

**GADE & MORTENSEN AKUSTIK A/S**

steen\_palsbøll\_arkitekter\_m.a.a.

**SWECO** 

**GEO**  
SUBSURFACE EXPERTISE

GADE  
  
MORTENSEN  
AKUSTIK