



KVÆGTORVET

HELHEDSPLAN

CENTER FOR MILJØ, PLAN OG TEKNIK // JANUAR 2021

KVÆGTORVET

HELHEDSPLANEN

Helhedsplanen er et værktøj til fælles overblik over den igangværende og fremtidige udvikling af Kvægtorvet i Slagelse. Den er ikke juridisk bindende men skal ses som et fundament for dialog om kommune- og lokalplanlægning i området. Den er således ikke forpligtende for grundejere eller øvrige interessenter i området.

INDHOLD

- 2 Baggrund
- 3 Historien
- 4 Planafgrænsning
- 5 Kvægtorvet i 1072
- 6 Kvægtorvet i dag
- 7 Grunde og grundejere
- 8 Private udviklingsprojekter
- 9 Offentlige udviklingsprojekter
- 10 Disponering af området
- 11 Bygningshøjder, principper

Helhedsplanen er udarbejdet af Planafdelingen i Slagelse Kommunes Center for Miljø, Plan og Teknik

Illustrationer: Slagelse Kommune
Layout: Slagelse Kommune

KVÆGTORVET

Kvægtorvet eller Kvægtorvskvarteret er benævnelsen for byudviklingsområdet nord for stationen, mellem Ndr. Stationsvej og Ndr. Ringgade. En del af området benævnes også 'Slagelse Bypark', der er en reminiscens fra et tidligere, ikke realiseret projekt i området.

Området er tidligere industriområde, især præget af to store slagterier, produktionsvirksomheder og et gasværk. Med afviklingen af disse virksomheder opstod muligheden for at skabe ny udvikling i området. Kommuneplanen har derfor udlagt området til boligområde. Grundene i området har ligget uudnyttet hen i nogle år, mens de løbende har skiftet ejere. Men gennem det seneste års tid har der været en tendens i retning af en realisering af nogle af projekterne. I samme periode har Slagelse Byråd udpeget Kvægtorvet som en egnet placering for en sammenlægning af en del af den kommunale administration. Denne beslutning udmøntes dog ikke på nuværende tidspunkt.

Kommunen ejer, ud over vejareal, kun en enkelt grund i området, nemlig den gamle gasværksgrund, der er stærkt forurenet og derfor er fastlagt anvendt til parkeringsplads – dels som sup-

plement for de nye boligbebyggelser, der opføres i området, og dels som aflastningsparkeringsplads for pendlere og studerende. Økonomiudvalget besluttede på sit møde den 4. juni 2020 at beholde arealet til dette formål og efterfølgende igangsætte forberedelse af en parkeringsfond for området. Gasværksgrunden er udlånt til Banedanmark i forbindelse med deres renovering af banelegemet på Slagelse Station i 2021. Gasværksgrunden kan derfor først disponeres til anden anvendelse fra 2022.

Aktuelt er der igangsat lokalplanlægning for en af grundene, to er lokalplanlagt og afventer igangsætning af byggeri, og en grund afventer lokalplanlægning.

Samlet set er der en del tiltag til udvikling af området i gang. Derfor er der nu udarbejdet en samlet, men forenklet, helhedsplan for området. Den har til formål at skabe overblik over den igangværende udvikling og samtidig formulere relevante rammer for fremtidige indsatser.



ET STYKKE INDUSTRIHISTORIE

- TÆT PÅ CENTRUM

Kvægtorvet er et næsten 90.000 m² stort byområde, der ligger attraktivt med kort afstand til både Slagelse Station, Campus Slagelse og Slagelse Bymidte.

KVÆGTORVET

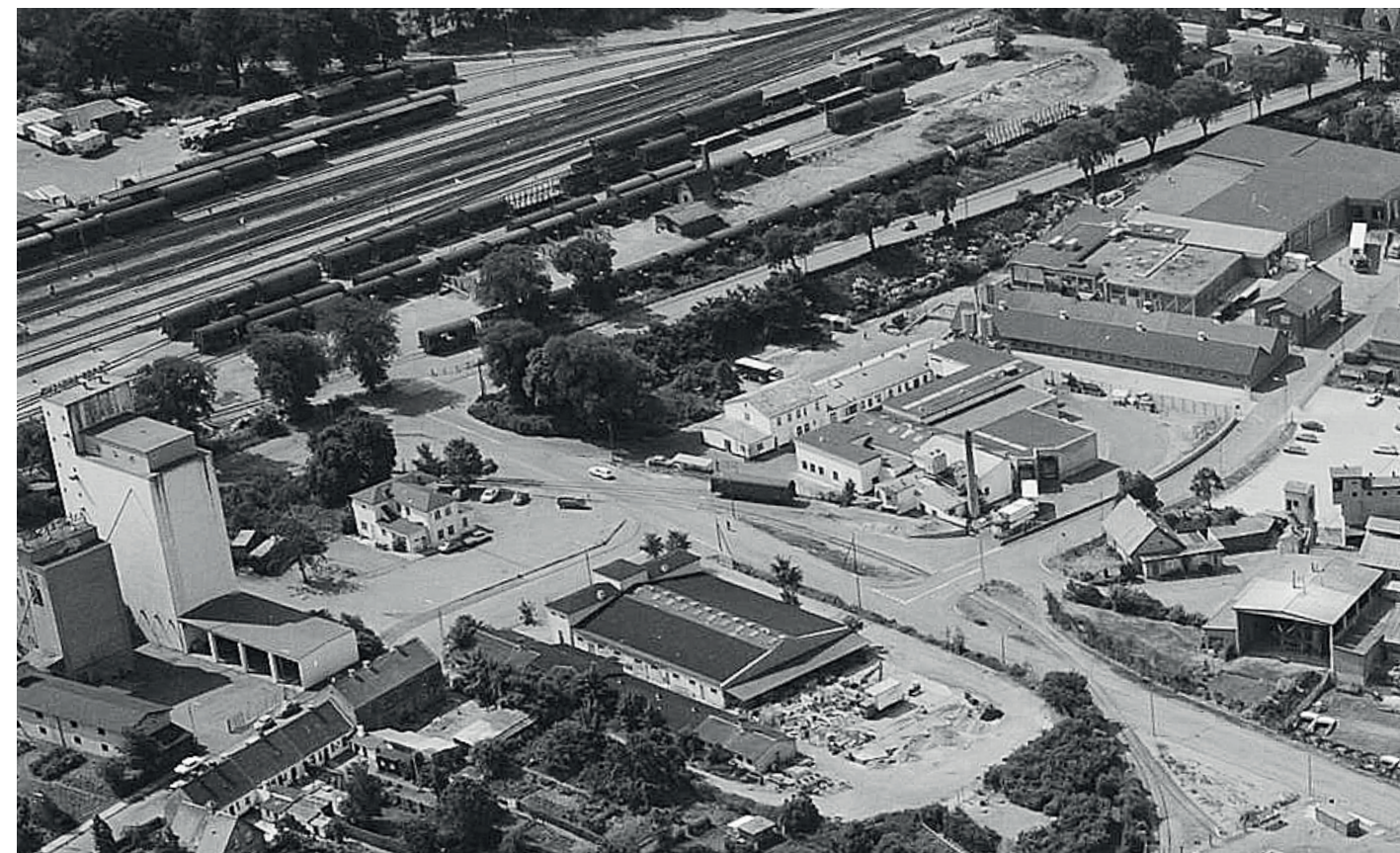
Området har indtil for få år siden været et af byens store - og ældste - industriområder. Det voksede ud af en tid, hvor adgangen til jernbanen var vigtig. Først var området knyttet til den første station i Slagelse, der lå der, hvor senere Magarinefabriken på Volden (nu Ndr. Ringgade) etablerede sig, og senere til det 'nye' stationsområde mod syd. Dermed har området - uagtet jernbanens flytning - kunnet udvikle sig over tid.

Slagelse har i et historisk perspektiv altid været knudepunkt for handel med fødevarer på Vestsjælland. Det store opland og byens størrelse gav grundlag for udveksling af varer fra især landbrugene i området. Ikke mindst slagterierne fyldte godt i området, men også konserverfabrik og korn- og foderstofhandel udnyttede den attraktive beliggenhed.

Centralt i området lå derfor også byens kvægtorv, der senere gav navn til Kvægtorvsvej. I en periode har området været kaldt Slagelse Bypark, men da vi i forvejen har en park - Anlægget - og for at fastholde historien, kaldes området nu igen for 'Kvægtorvet'.



KVÆGTORVET OG GASVÆRKET, 1950
LOKALARKIVET, SLAGELSE



KVÆGTORVET, CA. 1985 / DET KGL. BIBLIOTEK



FØR KVÆGTORVSVEJ (1963)
LOKALARKIVET, SLAGELSE



KVÆGTORVSVEJ, NYANLÆG (1964)
LOKALARKIVET, SLAGELSE

KVÆGTORVSVEJ

I takt med at der opstod øgede transportbehov til de stadigt voksende industrivirksomheder i området, var en udvidelse af tilkørselsmulighederne nødvendig. Oprindeligt var der kun adgang til området fra Ndr. Stationsvej, men da den daværende Volden (i dag Ndr. Ringgade) fik karakter af en omfartsvej, var det nærliggende at koble områdets tunge trafik direkte på den. Oprindeligt var der kun en sti fra Volden og ind i området, men i 1964 blev Kvægtorvsvej anlagt og indviet. Området blev desuden betjent af en godsbane-forbindelse fra stationsområdet.

I dag ligger Kvægtorvsvej og venter på igen at modtage trafik i takt med at området udvikles. Når det sker, må det forventes, at vejen bliver renoveret, så den fremstår som en passende ankomst til Kvægtorvet.



KVÆGTORVSVEJ I DAG (2020)
GOOGLE STREETVIEW

PLANAfGRÆNSNING

KVÆGTORVET I DAG



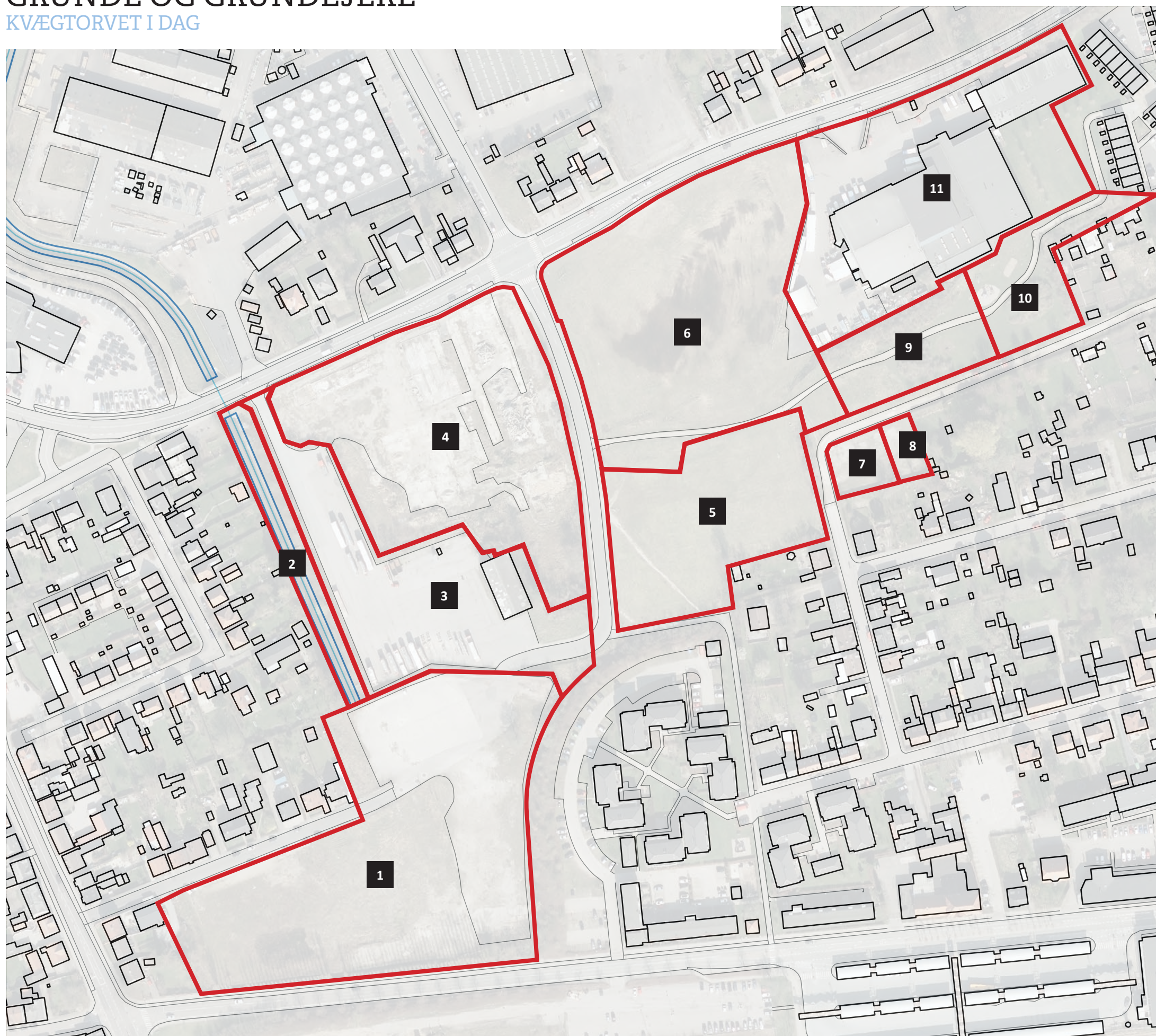
KVÆGTORVET SOM INDUSTRIOMRÅDE

KVÆGTORVET I 1972



GRUNDE OG GRUNDEJERE

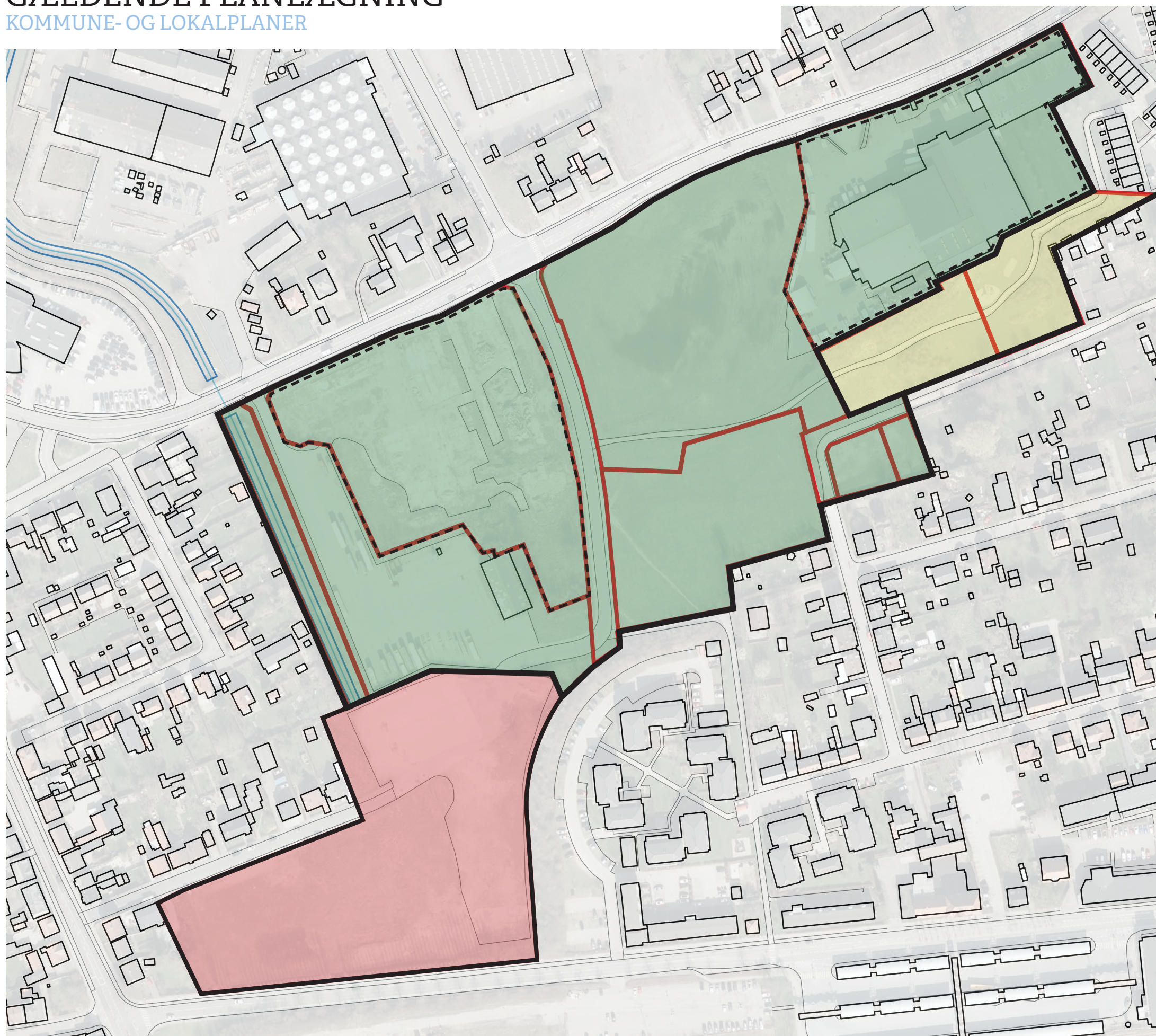
KVÆGTORVET I DAG



- 1 MATR. NR. 36z
BEREGNET AREAL: 19.131 m²
EJER: DAN MARK EJENDOMME UDVIKLING A/S
- 2 MATR. NR. 43h
BEREGNET AREAL: 2.111 m²
EJER: SK SPILDEVAND A/S
- 3 MATR. NR. 43a
BEREGNET AREAL: 9.676 m²
EJER: SLAGELSE KOMMUNE
- 4 MATR. NR. 63f
BEREGNET AREAL: 14.146 m²
EJER: CO/ DANSK FORVALTNINGSSKAB A/S
- 5 MATR. NR. 44ao
BEREGNET AREAL: 7.681 m²
EJER: PFA BOLIGER SLAGELSE A/S
- 6 MATR. NR. 44d
BEREGNET AREAL: 15.345 m²
EJER: PFA BOLIGER SLAGELSE A/S
- 7 MATR. NR. 44bg
BEREGNET AREAL: 817 m²
EJER: PFA BOLIGER SLAGELSE A/S
- 8 MATR. NR. 44bf
BEREGNET AREAL: 502 m²
EJER: PFA BOLIGER SLAGELSE A/S
- 9 MATR. NR. 44bh
BEREGNET AREAL: 3.339 m²
EJER: EJENDOMSSKABET CASA NORD APS
- 10 MATR. NR. 23dr
BEREGNET AREAL: 3.054 m²
EJER: EJENDOMSSKABET CASA NORD APS
- 11 MATR. NR. 44ah
BEREGNET AREAL: 13.611 m²
EJER: EJENDOMSSKABET NDR. RINGGADE 20

GÆLDENDE PLANLÆGNING

KOMMUNE- OG LOKALPLANER



LOKALPLAN NR. 1183 (APRIL 2018)
ETAGEBOLIGER VED DANASVEJ:

ANVENDELSE: BOLIGER OG ØVRIGE BYFORMÅL
BEBYGGELSESPROCENT: 80%
BYGNINGSHØJDE: 3-5 ETAGER
PARKERING: JF. AKTUEL P-NORM

KOMMUNEPLANRAMMER:
1.1BE3: -

LOKALPLAN NR. 1145 (MARTS 2016)
BOLIGOMRÅDET, SLAGELSE BYPARK:

ANVENDELSE: BOLIGER OG ØVRIGE BYFORMÅL
BEBYGGELSESPROCENT: 75-110%
BYGNINGSHØJDE: 5-6 ETAGER
PARKERING: 1 P-PLADS PR. 100 m² ETAGEAREAL

KOMMUNEPLANRAMMER:
1.2T1: 0% bebygg./0 etager (teknisk anlæg)
1.2BE1: 110% bebygg./8 etager
1.2BE6: 110% bebygg./7 etager
1.2B32: 75% bebygg./5 etager

DEL AF LOKALPLAN NR. 240 (AUGUST 2006)
BOLIGOMRÅDE VED BANEVOLDEN:

ANVENDELSE: FÆLLES FRIAREAL (DELOMR. 2)
BEBYGGELSESPROCENT: -
BYGNINGSHØJDE: -
PARKERING: -

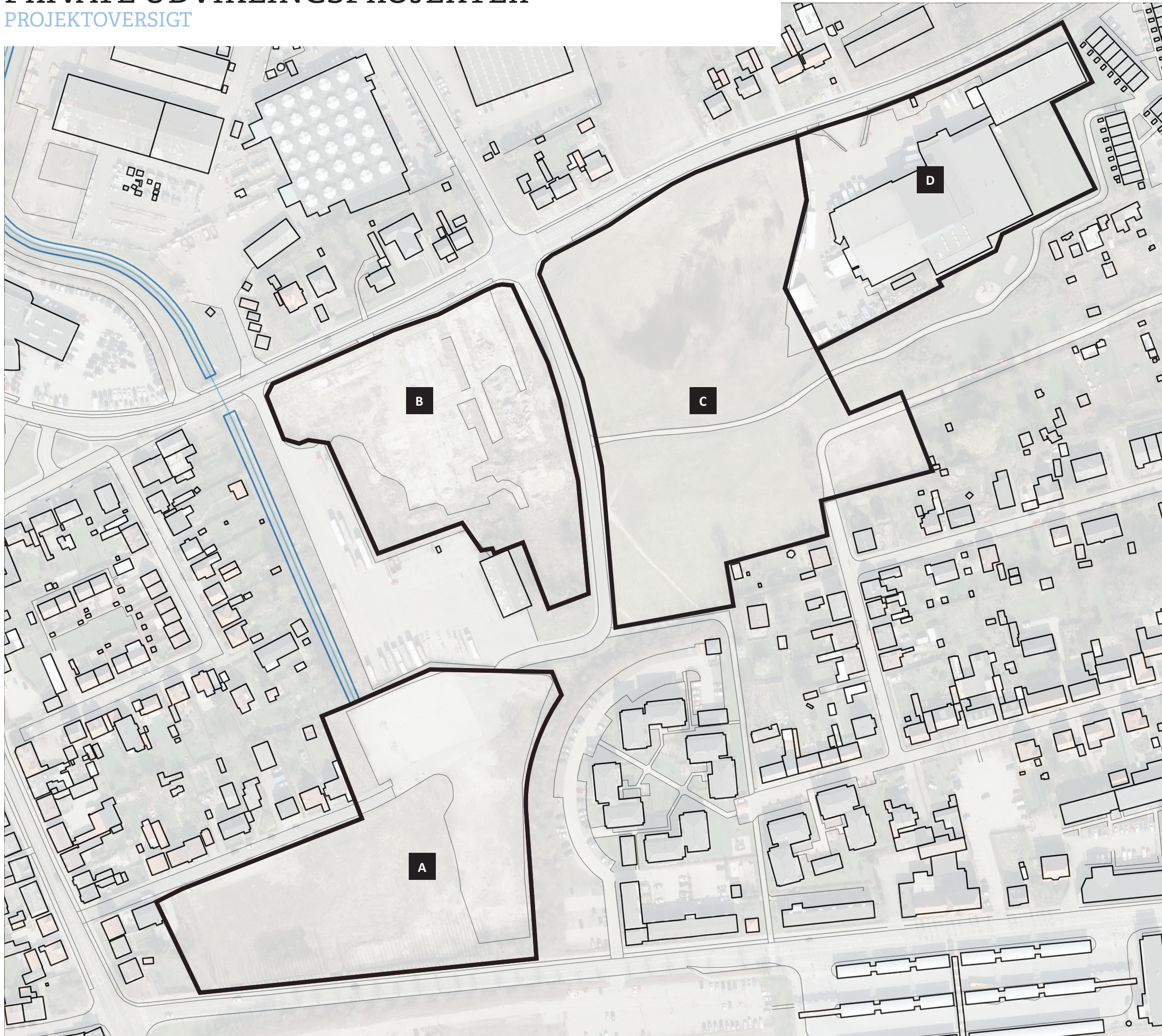
KOMMUNEPLANRAMMER:
1.2R17: REKREATIVT GRØNT OMRÅDE

NYE LOKALPLANER:

LOKALPLAN NR. 1247 (OMR. 4, JF. SIDE 6)
LOKALPLAN NR. 1231 (OMR. 11, JF. SIDE 6)

PRIVATE UDVIKLINGSPROJEKTER

PROJEKTOVERSIGT



A RUMMELIGHED: CA. 15.000 m²
 ANVENDELSE: BOLIGER OG ØVRIGE BYFORMÅL
 BOLIGTYPE: PRIMÆRT STUDIEBOLIGER
 BOLIGANTAL: ESTIM. 200-300
 PARKERING: ESTIM. 170-255 PLADSER (NUV. NORM)
 ANDET: 2 HOVEDETAPER/DELOMRÅDER

B RUMMELIGHED: CA. 15.000 m²
 ANVENDELSE: BOLIGER OG ØVRIGE BYFORMÅL
 BOLIGTYPE: FAMILIEBOLIGER, SENIORBOLIGER
 BOLIGTYPE ANDET: FRIPLEJHJEM (60 PLADSER)
 BOLIGANTAL: ESTIM. CA. 160
 PARKERING: ESTIM. 127 PLADSER
 ANDET: 4 BYGGEFELTER/DELOMRÅDER

C RUMMELIGHED: CA. 27.000 m²
 ANVENDELSE: BOLIGER OG ØVRIGE BYFORMÅL
 BOLIGTYPE: SENIORBOFÆLLESSKAB, SENIORBOLIGER
 BOLIGTYPE ANDET: FRIPLEJHJEM (75 PLADSER)
 BOLIGANTAL: ESTIM. CA. 145
 PARKERING: ESTIM. CA. 250 PLADSER*

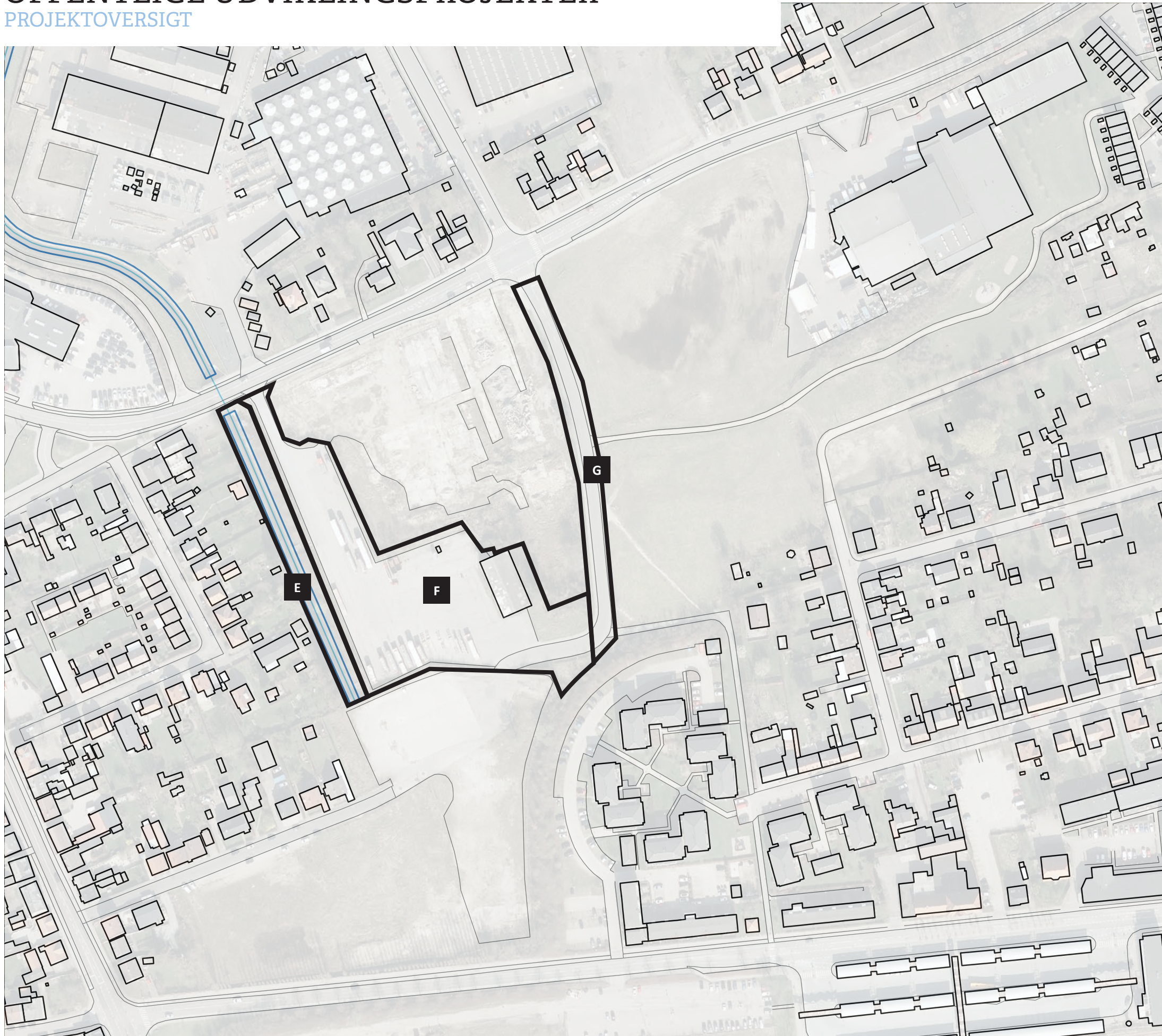
*) HERAF KAN 148 PLADSER ETABLERES PÅ KOMMUNAL PARKE-
 RINGSPADS, GASVÆRKS PARKERINGEN, JF. LOKALPLAN.

D RUMMELIGHED: CA. 12.200 m²**)
 ANVENDELSE: BOLIGER
 BOLIGTYPE: FAMILIEBOLIGER, STUDIEBOLIGER
 BOLIGANTAL: ESTIM. 125-175
 PARKERING: ESTIM. 120 PLADSER (NUV. NORM)

**) Rummeligheden er iht. gældende lokalplan ca. 10.200 m² (75%
 bebyggelse). Den foreslåede rummelighed baseres på en frem-
 tidig forøgelse af bebyggelsesprocenten til 90, for at opnå større
 homogenitet i den samlede bebyggelse langs Ndr. Ringgade. I både
 område B og C er bebyggelsesprocenten 110. Den bør være mindre
 i område D under hensyntagen til, at bebyggelse i dette område
 opleves som en overgang til/fra nabobebyggelsen mod øst.

OFFENTLIGE UDVIKLINGSPROJEKTER

PROJEKTOVERSIGT



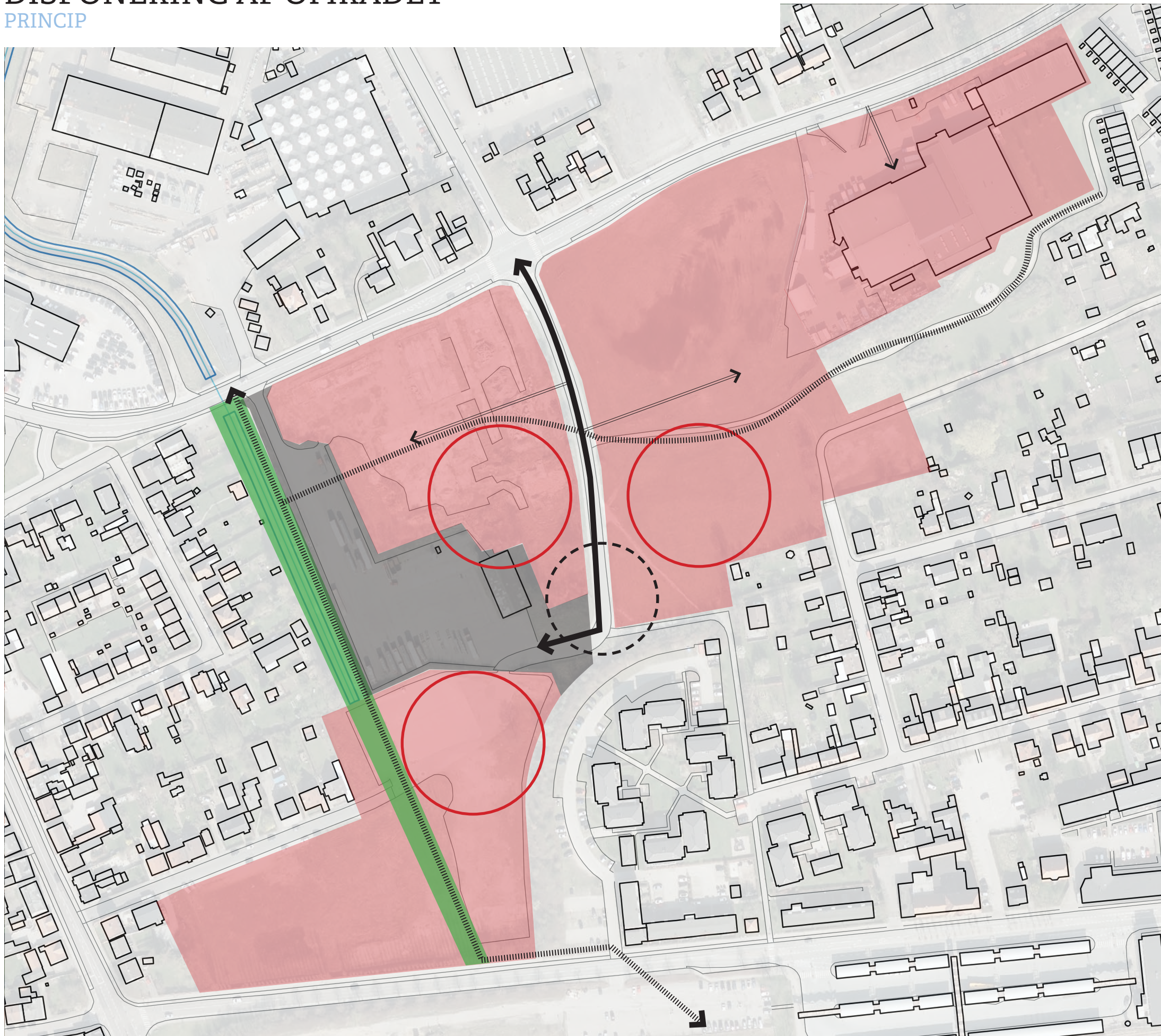
E **AKTØR:** SK FORSYNING/SLAGELSE KOMMUNE
I DAG: ÅBEN RENDE (REGNVAND) TIL RENSEANLÆG
I FREMTIDEN: MULIG DEL AF GRØN KILE MED STI-FORBINDELSE MELLEM DEN NORDLIGE BYDEL OG CAMPUSOMRÅDET TVÆRS GEMMEN KVÆGTORVSKVARTERET ('GRØNT GENNEMBRUD')
HANDLING: DIALOG MELLEM SK FORSYNING OG SLAGELSE KOMMUNE FOR AFKLARING AF MULIGHED FOR AT FORSKØNNE KANTEN AF RENDEN, HERUNDER AT ANLÆGGE EN STI ØST FOR RENDEN

F **AKTØR:** SLAGELSE KOMMUNE
I DAG: GL. GASVÆRKSGRUND. KAN IKKE BEBYGGES GRUNDET STÆRK FORURENING. BRUGT TIL SPEJLRETNINGSPLADS OG LASTBILPARKERING
I FREMTIDEN: GASVÆRKS-PARKERINGEN - OFFENTLIG PARKERING MED MIN. 300 PLADSER, FØRST OG FREMMEST SOM AFLASTNINGSPARKERING FOR HHV. PENDLERE OG STUDERENDE. DESUDEN MULIGHED FOR AT LADE PLADSERNE INDGÅ SOM AFLASTNINGSPARKERING FOR NYE BOLIGBEBYGGELSER I OMRÅDET - BASERET PÅ EN PARKERINGSFOND. BEBYGGELSE I OMRÅDE C HAR VIA GÆLDENDE LOKALPLAN EN OPTION PÅ KØB AF OP TIL 148 PLADSER
HANDLING: SLAGELSE KOMMUNE IGANGSÆTTER PLANLÆGNING FOR ETABLERING AF PARKERINGSFOND OG DERNÆST EN PLANLÆGNING AF OMRÅDET MED HENBLIK PÅ BEREGNING AF ANLÆGSUDGIFT.
ANDET: OMRÅDET ANVENDES I 2021 AF BANEDANMARK IFM. SPORARBEJDER PÅ SLAGELSE STATION. BYRÅDET SKAL FORVENTE PROJEKTET GENNEFMØRT I 2022, HVORFOR DET SKAL INDGÅ I KOMMENDE BUDGETFORHANDLING

G **AKTØR:** SLAGELSE KOMMUNE
I DAG: KVÆGTORVSVEJ, STAMVEJ TIL OMRÅDET
I FREMTIDEN: DET SAMME - MEN DET SKAL OVERVEJES, OM VEJPROFIL OG -UDTRYK MATCHER OMRÅDETS FREMTIDIGE BEHOV, HERUNDER OM DER SKAL ETABLERES EN KVARTERSTORV SOM FORAREAL TIL EVT. OFFENTLIGE/HALVOFFENTLIGE FUNKTIONER
HANDLING: SLAGELSE KOMMUNE AFKLARER SPØRGSMÅLET MED HENBLIK PÅ EVENTUEL REALISERING - FORMODENTLIG I 2023.

DISPONERING AF OMRÅDET

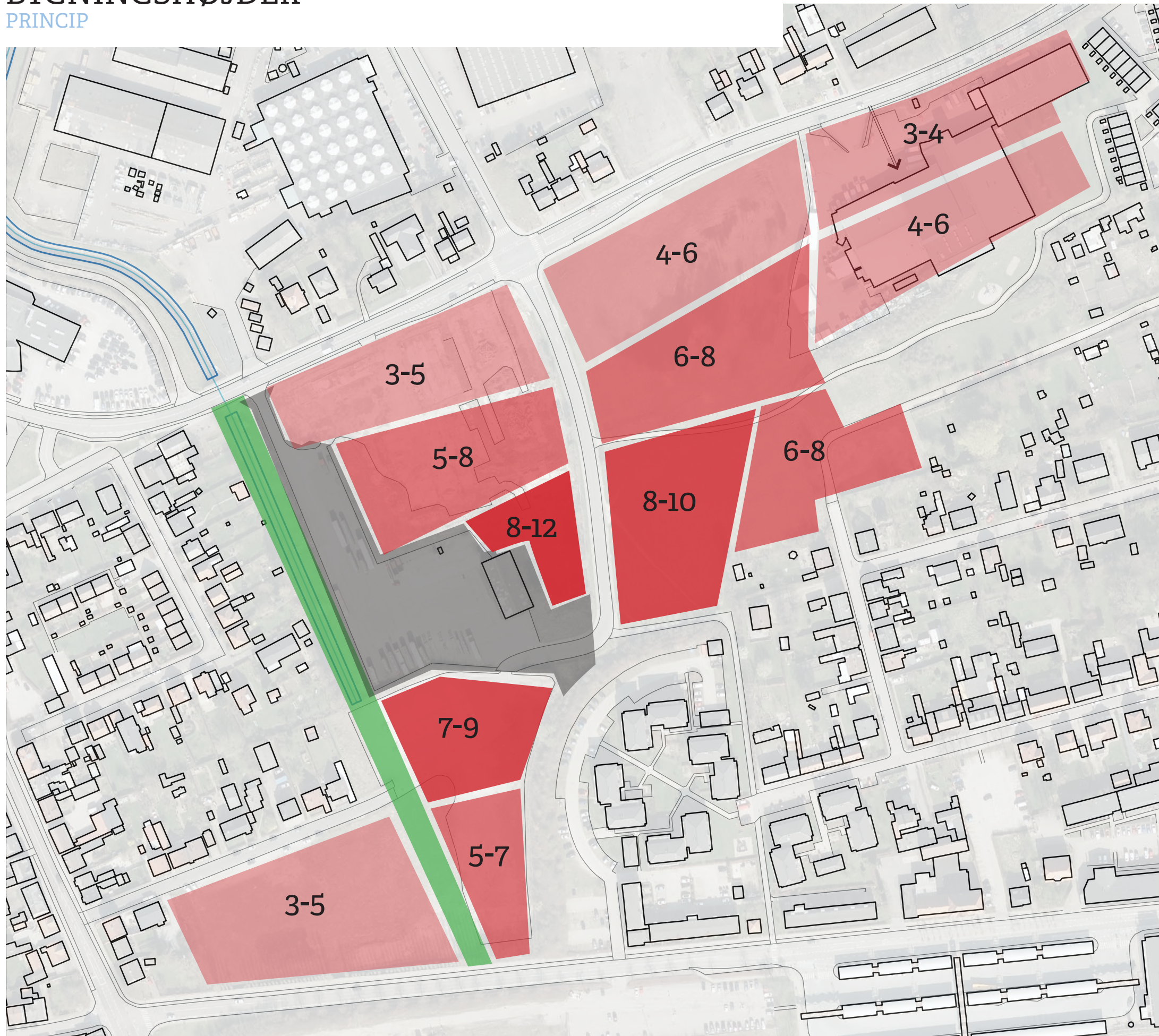
PRINCIP



- BLANDET BOLIGOMRÅDE:**
 DET ANBEFALES, AT DER PLANLÆGGES FOR ET BREDT UDVALG AF BOLIGTYPER FOR AT UNDGÅ UNIFORMITET I BEFOLKNINGSSAMMENSÆTNINGEN.
- PARKERING:**
 300-325 PLADSER (EST.), OFFENTLIGE, INDGÅR SOM PULJE FOR PARKERINGSFOND.
- GRØN KILE:**
 STIFORBINDELSE GENNEM OMRÅDET. MOD SYD ETABLERES GRØN KILE OVEN PÅ REGNVANDSKLOAK, DER IKKE KAN BEBYGGES.
- OFFENTLIGE/HALVOFFENTLIGE FUNKTIONER:**
 DET ANBEFALES AT SAMLE FUNKTIONER, DER IKKE ER ALMINDELIGE BOLIGER, I MIDTEN AF OMRÅDET, HVOR DER OGSÅ KAN FORVENTES EN STØRRE BYGNINGSHØJDE.
- KVARTERSTORV:**
 DET KAN OVERVEJES AT ETABLERE ET MINDRE KVARTERSTORV, DER KAN BIDRAGE TIL OMRÅDETS IDENTITET. DET VIL KUNNE FUNGERE SOM OVERGANG TIL EVENTUELLE OFFENTLIGE/HALVOFFENTLIGE FUNKTIONER.
- STAMVEJ/ADGANGSVEJ:**
 KVÆGTORVSVEJ.
- FORDELINGSVEJE:**
 INDKØRSEL TIL BOLIGOMRÅDERNE.
- HOVEDSTIFORBINDELSER:**
 DER BØR ETABLERES EN SAMMENHÆNGENDE STIFORBINDELSE BÅDE PÅ LANGS OG TVÆRS GENNEM OMRÅDET.

BYGNINGSHØJDER

PRINCIP



PRINCIP FOR BYGNINGSHØJDER

ILLUSTRATIONEN VISER PRINCIPPERNE FOR MULIGHEDEN FOR AT BYGGE MED VARIERENDE ETAGEANTAL.

LANGS NDR. RINGGADE OG VED DANASVEJ KAN BYGGES LAVERE END INDERST PÅ GRUNDEN. DETTE PRINCIP ER I TRÅD MED GÆLDENDE LOKALPLAN 1145.

HELE KVÆGTORVSKVARTERET LIGGER RELATIVT LAVT - OG ISÆR LIGGER BEBYGGERNE TÆTTEST PÅ NDR. STATIONSVEJ ER HØJERE BELIGGENDE. PÅ DEN BAGGRUND VURDERES DET, AT EN BEBYGGELSE PÅ OP TIL 10 ETAGER, MÅSKE ENDDA 12, VIL VÆRE MULIGT, HVIS BEBYGGELSEN PLANLÆGGES MED TANKE PÅ AT REDUCERE GENEVIRKNINGER FOR NABOEJENDOMME MEST MULIGT.

DER ER UDARBEJDET ET SIMPELT VOLUMENSTUDIE, DER BESKRIVER F.EKS. HVORDAN EN BYGNING PÅ 12 ETAGER VIL SE UD FRA NDR. STATIONSVEJ (SE NEDENFOR).

DET SKAL UNDERSTREGES, AT ILLUSTRATIONEN ER ET UDTRYK FOR EN FORVENTET MAKSIMAL RAMME FOR DE ENKELTE OMRÅDER. DEN ER IKKE I SIG SELV STYRENDE OG EN REALISERING VIL KRÆVE NÆRMERE PLANLÆGNING AF DET ENKELTE OMRÅDE.

