



ARKITEKTURGUIDE / 1

BEBYGGELSESPANLÆGNING I SLAGELSE

BILAG TIL ARKITEKTURPOLITIK // SLAGELSE KOMMUNE // SEPTEMBER 2023

ARKITEKTURGUIDE / 1

INDHOLD

- 02 - Indledning: Bebyggelsesplanlægning i Slagelse
- 03 - Den gode bebyggelse
- 08 - Bygningshøjder

BEBYGGELSESPLANLÆGNING I SLAGELSE

Arkitekturguide nr. 1 skal både inspirere og informere bygherrer og rådgivere, der gerne vil bygge i Slagelse.

Den indeholder en række retningslinjer og gode, kortfattede råd, der kan indgå i den fælles dialog om nye byggerier i Slagelse.

Den omfatter i denne udgave kun om Slagelse by og knytter sig som sådan direkte til kommunens 'Arkitekturpolitik 1 / Hovedbyen Slagelse'. Men indholdet kan sagtens have relevans andre steder i kommunen.

Arkitekturguiden handler om bebyggelsesplanlægning med fokus på, hvordan man skaber en bebyggelse, der passer til det sted, den opføres og bidrager til et godt byliv, hvad enten der er tale om bolig- eller erhvervs-/institutionsbyggeri. Størstedelen af indholdet retter sig dog imod boligbebyggelser.

Den indeholder emner, der er relevante at forholde sig til, f.eks. bebyggelsens tæthed og højde, friarealkrav og parkeringsnormer.

Arkitekturpolitikken og denne tilhørende arkitekturguide er udarbejdet af Teknik, Plan og Erhverv, Slagelse Kommune.

Layout, illustrationer og foto: Slagelse Kommune.



DEN GODE BEBYGGELSE



Fælleshus med orangeri og terrasse på Engdraget i Slagelse

Der er ikke en fuldstændig klar formel for, hvornår en bebyggelse er vellykket. Ofte må det bero på subjektive vurderinger, som man ikke nødvendigvis skal være helt enige om. Men der er en række parametre, man som bygherre og myndighed bør have et fælles fokus på. I denne sammenhæng beskrives noget af det, der kan gøre en forskel for kvaliteten.

Tæthed

I Slagelse har vi reelt god plads, og byggegrundene er ikke så dyre som mange andre steder. Derfor bør der generelt ikke være behov for at bygge meget tæt. I hvert fald ikke så tæt, så det påvirker kvaliteten af nærmiljøet og forholdet til omgivelserne. I selve bymidten er det selvfølgelig ikke let at få plads til nye byggerier, så her kan vi godt tale om fortætning. Vi har set en tendens til, at bygherrer gerne vil presse byggeretten til det maksimale. Det er forståeligt, for det giver en bedre forretning. Men det skal balanceres, så der skabes gode, sunde og bæredygtige rammer for beboere, naboer og andre brugere. Vi vægter derfor, at de gældende retningslinjer for tæthed, som beskrevet i kommuneplanen, overholdes i hvert enkelt tilfælde og kun overskrides, hvis der gives en særlig begrundelse. På side 7 findes en oversigt over de mest relevante retningslinjer. Samtidig henvises til kommuneplanens rammer, der fastsætter bebyggelsesprocenten for de enkelte områder (rammer) i Slagelse.

Friareal

Det er ikke kun arkitekturen og bygningerne, der har indflydelse på kvaliteten af det enkelte sted. Det er i lige så høj grad mellemrummene mellem husene, der bidrager til oplevelsen af stedet. Derfor er det vigtigt, at vi i fællesskab arbejder for at skabe nogle gode arealer rundt om bygningerne - vi kalder dem fri- eller opholdsareal. Kommuneplanen har fastsat nogle generelle krav til størrelsen, fastsat på baggrund enten af grundarealet eller af etagearealet. De fremgår af skemaet på side 7. I forhold til friarealerne handler det ud over størrelsen også om, hvorvidt de er sammenhængende eller ej. Små restarealer, der reelt ikke kan anvendes til ophold, leg eller andet fællesskab, betragtes ikke som opholdsareal. Overgangene - kantzonerne - mellem bygning og friareal kræver en særlig opmærksomhed. Det bør være tydeligt, om de har en privat eller en offentlig karakter. Og hvis de er offentlige, skal man være særlig opmærksom på, hvordan det opleves inde i bygningen/boligen.

Fællesskab

Arkitektur - og ikke mindst friarealerne - kan bruges til at skabe fællesskaber. Jo større bebyggelsen er, desto vigtigere er det. Det er selvfølgelig forskelligt, hvordan man vægter betydningen af fællesskab, men når vi taler om boligbebyggelser, har det betydning i forhold til oplevelsen af tryghed. Fællesskabet kan opstå over hækken, men det opstår aller mest, hvor man går ind og ud af bygningen. Derfor er placeringen af indgange væsentlige. Når man kan se hinandens døre, mødes man naturligt. Man kan i lidt større bebyggelser selvfølgelig etablere egentlige fællesfaciliteter som fælleshaver, orangerier (som på billedet til venstre), legepladser, motionsoaser og andet, der kan bidrage til oplevelsen af fællesskab.

Højder

En måde at fortætte byen på, er ved at bygge i højden. Det er en udvikling, vi har set i flere og flere danske byer over de senere år. Nu kan vi også se tendensen i Slagelse Kommune - først og fremmest i Slagelse by. Det første realiserede byggeri, der har overskredet den tidligere højdegrænse for byggeri, er Slagelse Boligselskabs 'Kløvertårnet' fra 2021 (foto til højre). Det er opført i 8 etager og benyttes til hhv. ungdomsboliger og kontorer. Men flere projekter er i støbeskeen, og derfor er det væsentligt, at vi beskriver mulighederne for at bygge i højden. På side 11 ses nogle generelle betragtninger om bygningshøjder og en udpegning af de særlige steder, hvor der kan forventes højere bygninger.

Arkitektonisk udtryk

Arkitektur er ret beset en kunstform: Bygningskunst. Og som med megen anden kunst, kan meningene være delte. Bygningen, der er vist til højre, er et eksempel på det: Før byggeriet blev opført, vendte mange sig imod det, men da det stod færdigt, ændrede en del holdning og synes nu, at det faktisk er acceptabelt. Bygningen er hadet af nogen - og hædret af andre. Vi bliver ikke enige. Men vi bør kunne blive enige om, at der er nogle tommelfingerregler, der kan bidrage til en bedre arkitektur, hvis de efterleves:

Kontekst

Byen er kendetegnet ved en tæthed. Bygninger, beplantning og veje ligger skulder om skulder. Derfor opleves arkitektur næsten altid som en del af en helhed. Og derfor skal arkitekturen nødvendigvis forholde sig til omgivelserne. Den behøver ikke at kopiere naboen, men jo mere arkitekturen og tætheden afviger fra områdets norm, desto større krav til den arkitektoniske kvalitet må man nødvendigvis stille. *Så lad altid omgivelserne præge beslutningen om bygningsens arkitektur.*

Stueetage

Hvad enten en bygning består af én eller flere etager, er det stueetagen, man oplever, når man er tæt på huset. Derfor er det nødvendigt at give arkitekturen i stueetagen ekstra opmærksomhed. Indgange skal være tydelige, der bør være bygningsdetaljer, der kan opleves med øjnene og måske endda med hænder og fødder. Ved at betone stueetagen, f.eks. med en anden farve eller materiale, kommer stueetagen til at fremstå som en base for hele bygningen; det er især vigtigt, når man bygger lidt højere, som eksemplet til højre viser. *Ret en særlig opmærksomhed imod de dele af bygningen, vi kommer tættest på.*

Bygningsdetaljer

Nutidens arkitektur kan forekomme mindre detaljerig end tidligere. Der er ingen, der forventer, at en ny bygning skal have de samme finesser som en gammel. Men vi kan godt forvente, at der bliver arbejdet med tingene, og arkitekturen bliver taget alvorligt. Især inde i byerne, hvor vi også færdes i fodgængertempo kan et varieret forbandt i murstenene, nogle fine døre



Kløvertårnet, Slagelse

eller vinduer, eller materialer brugt på en ny måde give interessante nye oplevelser på turen rundt i byen. *Husk at arkitektur både består af de store linjer og de små detaljer - og de er lige vigtige!*

Indretning

Det, der foregår inde i en bygning, er også arkitektur. Det er med udgangspunkt i det indre, at de fleste arkitekter udformer det ydre. Derfor skal alting ikke gå op i bygningshøjder, tagformer og materialer. Det er mindst lige så vigtigt, at bygningen fungerer for dem, der opholder sig i den. Det kræver en stor bevidsthed om rumdannelse, der først og fremmest sikrer gode lysforhold, en god luft og en lav støjbelastning. Tænk f.eks. på, at udvendige altaner og altangange som oftest hindrer et optimalt lysindfald. *Start med at tænke arkitekturen indefra!*

Bæredygtighed

Af kommunens udviklingsstrategi fremgår, at udviklingen af kommunen skal ske på et bæredygtigt grundlag, der sikrer handling her og nu og kontinuerligt reducerer vores miljø- og klimabelastning til gavn for de kommende generationer. Det gælder generelt - og det gælder, når vi bygger.

Fortætning med kvalitet skal højne det bestående miljø, lige som klimasikring, natur og biodiversitet skal indtænkes og gøres til et aktiv, når vi bygger. Det er også vigtigt, at både nybyggeri og renovering fremmer den grønne energi, f.eks. jordvarme, vind- og solenergi. Alt sammen med henblik på at reducere CO₂-udledningen og brugen af fossile brændstoffer.

En anden vigtig tankegang, når man skal bygge, er, at materialer generelt vælges også ud fra et sigte om bæredygtighed. Det samlede CO₂-regnskab for et byggeri skal reduceres mest muligt. Nye, lovbestemte krav om maksimal udledning på 12 kg CO₂/m²/år (målt over 50 år) vil betyde, at alle skal tænke endnu mere over, hvordan der bygges. Indtil videre gælder kravene dog kun byggerier 1000m². For øvrige byggerier vil der dog være krav om, at klimapåvirkningen skal beregnes. Samtidig bliver kravene udbredt og skærpet over tid.

Dermed vil det være relevant at forholde sig til at designe og bygge 'cirkulært' - altså at opføre, omdanne, og i sidste ende nedrive og et byggeri på en måde, så ressourcerne kan genbruges og udnyttes bedst muligt, og materialespild kan undgås. Først og fremmest kan man starte med i højere grad at forsøge at bevare frem for at rive ned og bygge nyt, eller som minimum forsøge at genanvende de byggematerialer, der allerede er på ejendommen.

Det forventes, at der senere udarbejdes en særskilt arkitekturguide om bæredygtigt byggeri.



Vi har allerede mange fine arkitektoniske detaljer i Slagelse - man skal som regel bare kigge lidt op for at få øje på dem. Dem skal vi passe godt på. Og vi skal huske, at efterlade lidt bygningsdetaljer til de kommende generationer, når vi bygger nyt.



Engdraget er opført som modulbyggeri og er bygget næsten færdigt på fabrik. Der er i høj grad anvendt bæredygtige materialer, og materialespild er reduceret til et minimum. Desuden er udearealerne anlagt med en høj grad af biodiversitet og med tanke på klimasikring.

UDVALGTE RETNINGSLINJER (BOLIG OG ERHVERV)

	BOLIG			ERHVERV
	ÅBEN/LAV	TÆT/LAV	ETAGEBOLIG	
GRUNDSTØRRELSE - generelt	Min. 700 m ² ekskl. evt. vejareal	Min. 400 m ² pr. boligenhed, ekskl. evt. vejareal men inkl. evt. andel af fællesareal		
GRUNDSTØRRELSE - ved fortætning i og omkring bymidten, når der er tale om byhuse i maks. 1½ etage med lodret skel		Min. 200 m ² pr. boligenhed, ekskl. evt. vejareal men inkl. evt. andel af fællesareal.		
BEBYGGELSESPROCENT - generelt. I centerområder højere, for at give mulighed for fortætning.	30%	40%	60%	
FRIAREALKRAV - sammenhængende, fælles, rekreative friarealer. OBS! Altaner indgår ikke som fælles friareal. Tagterasser indgår kun undtagelsesvist (jf. kommuneplanens retningslinje 1.2)	10% af områdets samlede grundareal	15% af områdets samlede grundareal	20% af det samlede etageareal	
PARKERINGSNORM	2 p-båse pr. bolig	2 p-båse pr. bolig - dog 1,5 i det centrale Slagelse	1,5 p-bås pr. bolig - dog 1,2 i det centrale Slagelse (0,4 heraf kan anlægges som grønt område for senere at kunne anlægges som p-plads)	
PARKERINGSNORM - ungdomsbolig			1 p-bås pr. bolig - dog 0,7 i det centrale Slagelse (0,3 heraf kan anlægges som grønt område for senere at kunne anlægges som p-plads)	
PARKERINGSNORM - dagligvarer/supermarkeder				1 p-bås pr. 25 m ²
- udvalgswarebutikker, kontor/administration, fabriks og værkstedsbygninger				1 p-bås pr. 50 m ²
- restauranter, caféer og forsamlingslokaler				1 p-bås pr. 15 m ²
PARKERINGSFOND - i Slagelse bymidte kan der betales til parkeringsfond for hver p-bås, der ikke kan etableres på egen grund (læs mere om p-fonden i kommuneplanens retningslinje 10.3)	Pris pr. p-bås, der etableres via parkeringsfond: 75.000 kr.			



SLAGELSE: DEN FLADE BY

I disse år ser vi en naturlig tendens til, at bygherrerne ønsker at opføre højere bygninger i Slagelse end tidligere. Det skaber en til tider heftig debat for og imod. På den baggrund er det vigtigt, at Slagelse Kommune udtrykker en klar holdning til, hvor højt der kan bygges. På den måde kan forventningerne afstemmes tidligt i processen. De følgende sider har til formål at beskrive rammerne for at bygge højere i fremtiden.

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 sammentrækning af det olddanske 'slag' og 'else', der svarer til 'løse'. Sidstnævnte betyder 'lysning', mens 'slag' 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 bygnings højde - på afstand.

Slagelse er 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 tv-tårnet 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 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).



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.

FORDELE OG ULEMPER

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 stadig flere antal kvadratmeter til boliger.

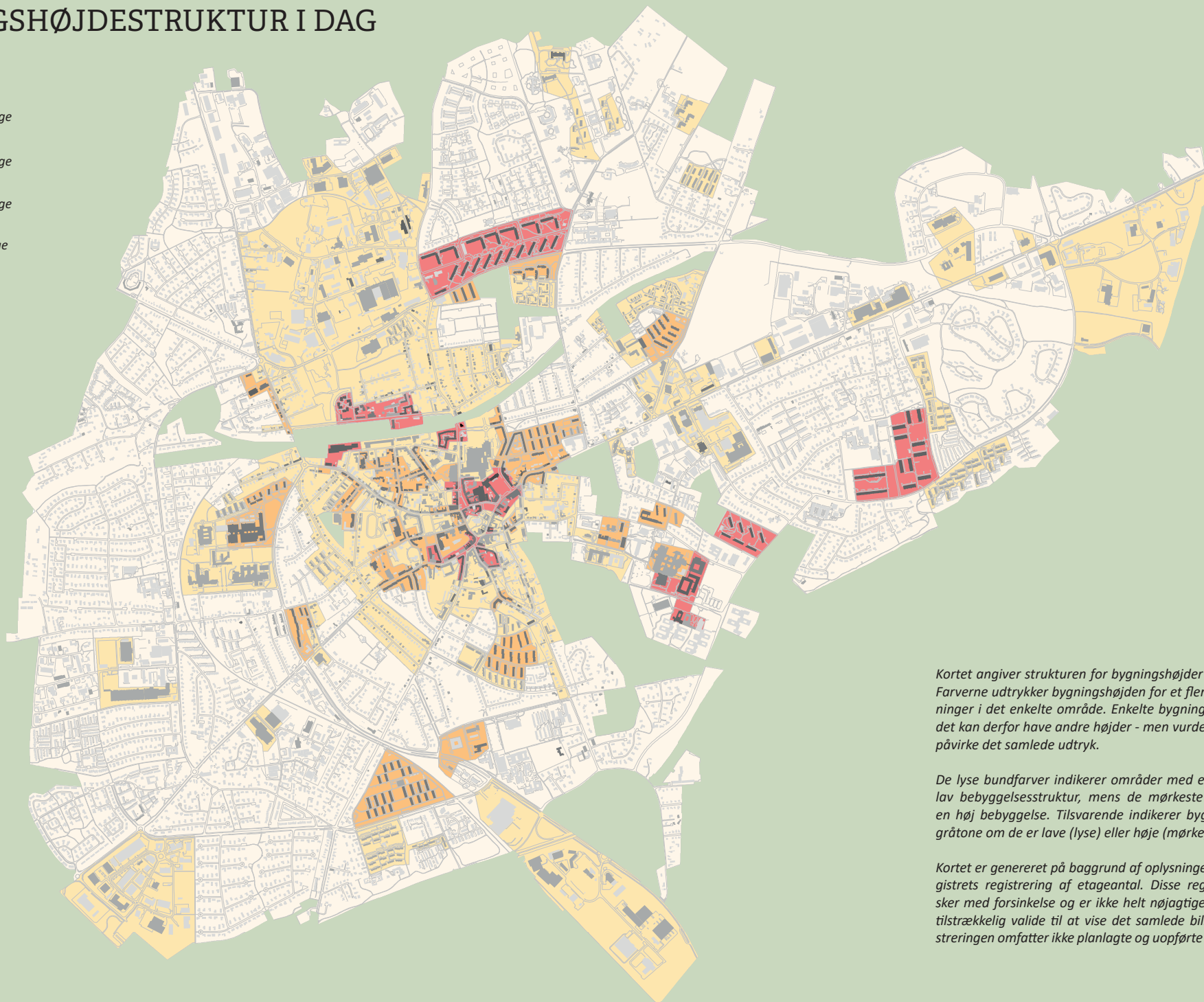
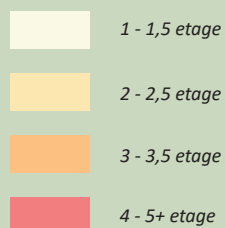
Samtidig sker der et modpres fra staten (Erhvervsstyrelsen), der har et stigende fokus på, at væksten ikke skal medføre for store arealudlæg i det åbne land. Lidt forenklet udtrykt, så giver staten ikke lov til udlægge nye arealer uden for bygrænserne, så længe der er tilstrækkelige fortætningsmuligheder 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.



BYGNINGSHØJDESTruktur I DAG

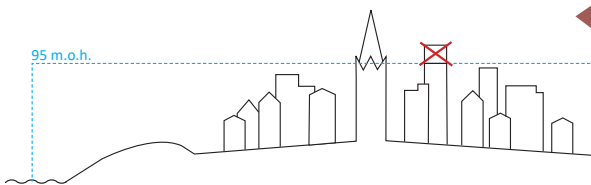


Kortet angiver strukturen for bygningshøjder i Slagelse. Farverne udtrykker bygningshøjden for et flertal af bygninger i det enkelte område. Enkelte bygninger i området kan derfor have andre højder - men vurderes ikke at påvirke det samlede udtryk.

De lyse bundfarver indikerer områder med en generelt 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 og uopførte bygninger.

RETNINGSLINJER FOR BYGNINGSHØJDER



◀ 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

Principperne herunder skal betrages 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. Principperne underordner sig det gældende plangrundlag såsom lokalplaner og byplanvedtægter. Hvis plangrundlaget skal tilsidesættes, vil det kræve dispensation eller ny lokalplan med deraf følgende høringer mv.

For bevaringsværdige bygninger gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til markante ombygninger herunder forøget bygningshøjde. I enkelte tilfælde kan der gøres undtagelser, såfremt ombygningen ikke forringer de bærende bevaringsværdier. Områdets vandrette højdegrænseplan referer til kortet "Bygningshøjde struktur i dag" på forrige side.

▶ 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 naboejendomme inden for 20 m, og forudsat at byggeloven og gældende planlægning overholdes.

▶ For bymidten - regel nr. 3

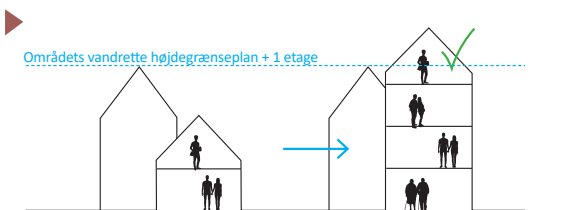
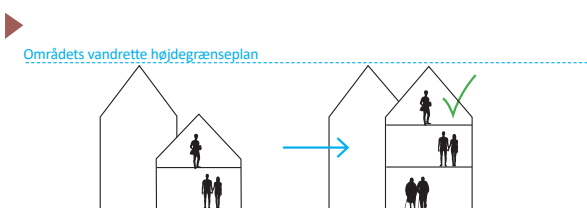
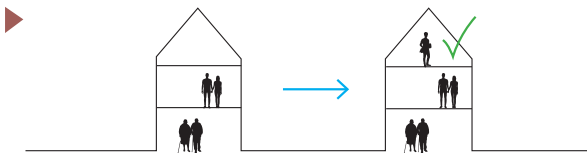
I den tættere og højere bebyggede bymidte, kan man forvente at få godkendt en forøgelse af bygningshøjde og etageantal, så det svarer til den typiske højde for området. Dertil lægges en mulighed for at øge bygningshøjden med op til 1 etage og maksimalt 3,5 m i forhold til højeste naboejendom inden for 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.

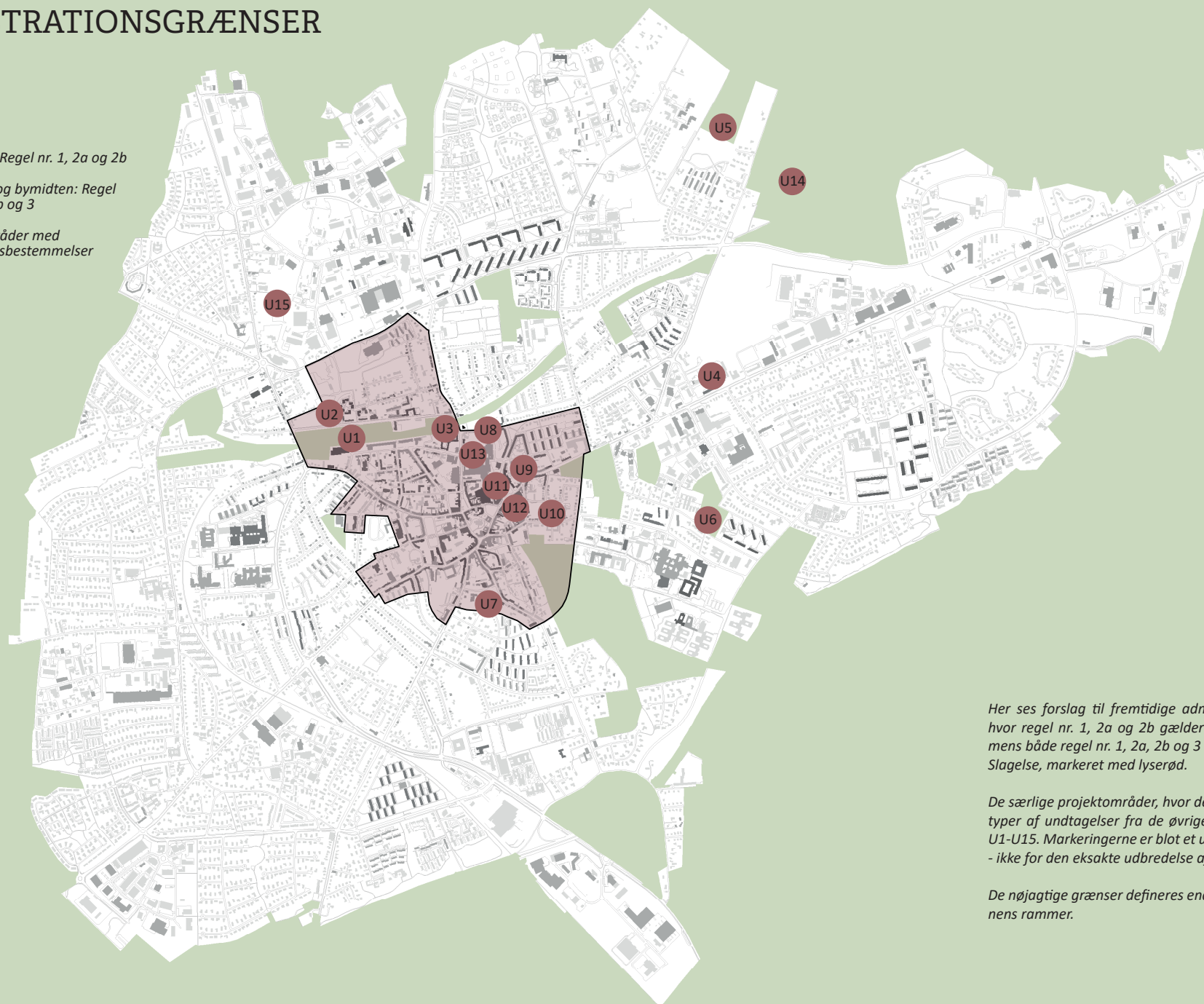
Af kommuneplanens rammer fremgår det, hvor højt man kan bygge det pågældende sted.

På kortbilaget på næste side ses de udpegede steder, hvor man kan forvente højere byggerier.



ADMINISTRATIONSGRÆNSER

- Hele byen: Regel nr. 1, 2a og 2b
- Hele byen og bymidten: Regel nr. 1, 2a, 2b og 3
- 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 særlige projektområder, hvor der foreslås forskellige typer af undtagelser fra de øvrige regler, er markeret U1-U15. Markeringerne er blot et udtryk for lokalisering - ikke for den eksakte udbredelse af området.

De nøjagtige grænser defineres endeligt i kommuneplannens rammer.

MULIGHED FOR HØJERE BYGGERI I SLAGELSE

OMR.	NAVN	ETAGER	RAMME	BEMÆRKNINGER
U1	Ndr. Stationsvej (vest)	14	1.1C28	Her kan planlægges for en fritstående tårnbygning, der kan blive et 'vartegn' for området omkring stationen. Den vil skabe en vis balance mellem Absalon, Kvægtorvet og Kløvertårnet. Den kan blive den højeste bygning i Slagelse - men underlægger sig Sct. Mikkel Kirke. Der kan reelt bygges op til 60 m (15-17 etager, afhængig af etagehøjden), før reglen om ikke at bygge højere end kirkens facade, bliver brudt. Den endelige højde fastlægges efter udarbejdelsen af helhedsplan og lokalplan.
U2	Danasvej (Kvægtorvet)	10	1.1BE3	I Kvægtorvskvarterets sydlige del, ved Danasvej, vil der være mulighed for at opføre bebyggelse i varierende højder op til 10 etager - højest i den østlige ende. Området ligger omtrent 2 etager (5-6 m) lavere end nabobebyggelsen mod øst, Hellig Anders Park.
U3	Ndr. Stationsvej (øst)	8	1.1BE5	I den østlige ende af Ndr. Stationsvej, på det gamle DSB-areal, kan der planlægges for en tårnlignende bygning med omtrent samme dimensioner som Kløvertårnet på den anden side af jernbanen. Bygningen kan evt. sammentænkes med et p-hus.
U4	Sorøvej, byomdannelsesområde	7	1.3C10	Det er muligt at opføre byggeri i varierende højder op til 7 etager i en mindre del af lokalplanområdet (lp 1211, delområde 3). Den højeste bebyggelse skal placeres centralt på grunden. Lokalplan 1211 er ikke byggeretsgivende for så vidt angår delområde 3, hvorfor bebyggelse først kan ske efter udarbejdelse af ny lokalplan.
U5	Tidsejleret (etape 2)	6	1.2B15	I en mindre del af området (byggefelt G) vil det være muligt at bygge punkthuse med varierende højder, op til 6 etager. Den højere bebyggelse vil blive placeret øverst på bakken for at understrege områdets topografi. <i>Området er lokalplanlagt (lp 1235).</i>
U6	Sverigesvej	6	1.3B22	Her forventes planlagt for en boligbebyggelse bestående af punkthuse i varierende højder, op til 6 etager. Den overvejende højde vil dog være 4-5 etager.
U7	Rytterstaldstræde (Brandstationen)	6	1.1B13	Her kan opføres byggeri i varierende højder - op til 6 etager tættest på Ridehuspladsen. <i>Området er lokalplanlagt (lp 1241).</i>
U8	Østerbro	7	1.1C9	Nord for Østerbro kan planlægges for en bebyggelse på op til 7 etager. Det vil spille sammen med Kløvertårnet, der fortsat skal stå som det højeste hus på denne side af jernbanen. Syd for Østerbro kan Vestsjællandscentret fortættes i op til 4 etager.
U9	Gørtlergade (Gørtlergården)	5	1.1C13	Med etableringen af et nyt parkeringshus i Gørtlergården forventes det gjort muligt at etablere en ny randbebyggelse, primært imod Gørtlergade (4½ etage) men i mindre omfang eventuelt også mod Torvegade (5 etager).
U10	Ingemannsvej	5	1.1B11	Centralt på grunden kan i begrænset omfang tillades byggeri i maks. 5 etager. Randbebyggelse med facade mod hhv. Ingemannsvej og Parkvænget kan opføres i varierende højder på 2 og 3 etager.
U11	Rådhuspladsen	5	1.1C11 1.1C13	Ejendomme med facade mod Rådhuspladsen kan tillades opført/ombygget til 5 etager (baseret på regel nr. 3, side 12).
U12	Syd for Rådhuspladsen	7	1.1C30	Ved omdannelse af "Lægehuset" må størstedelen af bebyggelsen ud mod Rådhuspladsen fremstå som byggeri i op til 5 etager. For at give mulighed for en variation i bygningshøjden må enkelte bygningskroppe efter en nærmere vurdering opføres i 6-7 etager.
U13	Jernbanegade	5	1.1C6	Hvis der opføres ombygget eller ny bebyggelse langs Jernbanegade, skal den opføres i varierende højder (3-4 etager), mens facader på hjørnet Jernbanegade/Østerbro og facader mod Østerbro kan opføres i maks. 5 etager. Kløvertårnet skal kunne markere sig som den højeste bygning i området.
U14	Bakkevej	5	1.2B38 1.2B39	Efter en helhedsplanlægning må det forventes, at der kan bygges højere - op til 5 etager - i den nordligste, og højest beliggende, del af de nævnte to rammer. Det muliggør et byggeri, der kan stå som modvægt for tilsvarende på Tidsejleret mod vest.
U15	Byomdannelse Kalundborgvej	16	1.2E15	Der kan ske en optrapning af etageantallet fra 1 etage i vest mod 8 etager i øst, og det er en forudsætning, at der arbejdes med en variation af bygningshøjden. Etage-bebyggelse op til 8 etager skal hovedsageligt placeres mod nord og øst i området. Der kan efter en konkret vurdering planlægges for en enkelt bygning i op til 16 etager, som kun må placeres i den nordøstlige del af området, og der skal der tages stilling til bebyggelsens højde i forhold til Sct. Mikkel Kirke, skyggepåvirkning, indbliksgener og forhold til vigtige kig.

