

# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1261

UNGDOMSBOLIGER VED MARIEVANGSVEJ  
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2023



## HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

## PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1261, ungdomsboliger ved Marievangsvej, Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 26. maj 2023 til den 21. juli 2023.

Der er registreret i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.



MARIEVANGSVEJ, SLAGELSE

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Børge Knakkegaard, HD, Cand. Jur.  
På vegne af MD og 41 medunderskrivere
2. Børge Knakkegaard, HD, Cand. Jur.  
På vegne af MD og 41 medunderskrivere

## SAMMENFATNING

---

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

---

### SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

---

#### Ungdomsboliger

Lokalplanen kan ikke stille krav om, at ungdomsboligerne skal bebos af unge og studerende.

Parkeringsnormen for ungdomsboliger gælder som udgangspunkt kun for boliger under 50 m<sup>2</sup>, som allerede beskrevet ved lokalplanens § 5.5. Hvis en bolig opføres større end 50 m<sup>2</sup> gælder parkeringsnormen for almindelige etageboliger.

Dette punkt giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

---

#### Drikkevandsinteresser

Reglerne for kommuneplanlægning i områder med særlig drikkevandsinteresse findes i Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, nr. 1697 af 21/12/2016. Ifølge bekendtgørelsen skal kommunerne friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Forbuddet gælder ikke arealer, der

---

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

---

#### **1. Børge Knakkegaard**

Børge Knakkegaard (BK) har på vegne af MD og 41 medunderskrivere fremsendt en indsigelse, hvor der udpeget konkrete forhold.

---

#### Ungdomsboliger

BK savner en præcisering af beboergruppen samt vilkårene for en evt. sanktionering. BK mener, at arealudlægget til parkering skal ændres, dvs. antallet af parkeringspladser forøges, idet der efter ibrugtagning kan ske udskiftning i målgruppen.

---

#### Drikkevandsinteresser

BK bemærker, at Miljøstyrelsen i foroffentlighedsfasen gør kommunen opmærksom på, at dele af området er udlagt med drikkevandsinteresser, hvortil Miljøstyrelsen betinger sig, at kommuneplantillægget skal indeholde en vurdering af dette forhold.

BK finder det betænkeligt, at der ikke foreligger en faktisk undersøgelse. Heraf finder BK redøgørelsen om drikkevandsinteresser som ganske svag.

*allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg.*

*Der er tale om planlægning til boligformål inden for et allerede kommuneplanlagt område. Boligformål udgør ikke en væsentlig fare for grundvandet, og kommunen kan derfor planlægge for dette formål uden yderligere redegørelse i forhold til drikkevandsinteresser.*

*Dette punkt giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.*

#### Lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg

*Kommuneplantillæg er reguleret i planlovens § 23c og giver mulighed for ændringer af gældende kommuneplan på specifikke temaer eller afgrænsede områder uden for den lovbundne revisionspligt hvert 4. år.*

*Slagelse Kommune har dog i mellemtiden fået vedtaget Kommuneplan 2022, som lokalplanen er i tråd med. Lokalplanen kræver således ikke længere kommuneplantillæg.*

**Planafdelingen indstiller, at kommuneplantillægget fjernes fra lokalplanen.**

#### Arealafgrænsning

*Der var en formodning om, at muren i skel mod vest var fjernet i forbindelse med nedrivningen af erhvervsbygningerne, hvorfor der i lokalplanen blev stillet krav om et beplantningsbælte mellem lokalplanområdet og fællesarealet tilhørende Willemoesvej 15 E-G. Dette har således ikke været tilfældet.*

*Hegn i naboskel i planområdet består af plankeværk og mur. Administrationen er forstående over for, at dette fortsat ønskes som en mulighed ved opførelse af nyt hegn eller ved udskiftning.*

BK opfordrer til, at der fremlægges dokumentation af de faktiske forhold, idet BK vurderer, at der ikke er kendskab til, hvorvidt den tidligere arealanvendelse har givet anledning til nedsvarende forurening i drikkevandskilder.

#### Lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg

BK finder det som en uskik, at det ansøgte projekt nødvendiggør en ændring af kommuneplanen.

BK mener, at omboende skal kunne indrette sig i tillid til vedtagne planer, og at omboende heraf har en berettiget forventning om ikke at skulle tåle ændringer i plangrundlaget med naboretlige gener som følge af, at projektets gennemførelse kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Der gøres indsigelse mod en forøgelse af bygningshøjden fra 1,5 etager til 2,5 etager samt mod en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 30 % til 40%.

#### Arealafgrænsning

BK fortæller, at omboende gør indsigelse mod at erstatte gasbetonmur med beplantning mellem lokalplanområdet og fællesarealet tilhørende Willemoesvej 15 E-G. BK skriver, at en udskiftning af mur foreslås ved opførelse af en vedligeholdelsesfri kompositmur for bygherres regning.



*Fælleshegn, dvs. hegn i skel, må ikke ændres, erstattes eller fjernes uden naboerne er enige. Hvis naboer ikke kan blive enige om hegn i skel, træder hegnsloven i anvendelse.*

*Omkostningerne forbundet med opførelse af hegn i skel samt vedligeholdelse af hegn i skel er privatretligt.*

**Planafdelingen indstiller**, at bestemmelsen om et beplantningsbælte fjernes, og at bestemmelsen om hegn i skel tilrettes, så der er mulighed for at etablere fast eller levende hegn i skel.

*Fjernet bestemmelse:*

*Der udlægges et areal til et 0,5 m bredt beplantningsbælte ved skelgrænsen mod vest som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal have en højde på min. 1,5 m.*

*Tilrettet bestemmelse:*

### **§ 9.1**

*Hegn i skel skal etableres som fast eller levende hegn.*

*Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.*

#### Forurening

*Det er korrekt, at der på nabomatriklen, Marievangsvej 2, er kortlagt på vidensniveau 1 og 2, idet Region Sjælland har konstateret forurening på matriklen. Marievangsvej 10, som lokalplanen omfatter, er dog ikke kortlagt.*

*I og med ejendommen ikke er kortlagt, kan kommunen ikke stille krav om forundersøgelser, da der ikke er hjemmel til dette.*

#### Forurening

BK bemærker, at det af miljøscreeningen fremgår, at der er konstateret jordforurening på vidensniveau 2 på Marievangsvej 2, hvorfor der kan være en risiko for skeloverskridende forurening til lokalplanområdet.

BK opfordrer til, at der fremlægges dokumentation, som belyser forholdet.

BK mener, at det er uforståeligt og betænkeligt, at der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget ikke er foretaget en konkret undersøgelse.

*Hvis der konstateres uforudset forurening, skal ejer straks standse bygge- og jordarbejde og kontakte Slagelse Kommune, jf. jordforureningslovens § 71.*

*Da ejendommens anvendelse ændres fra erhverv til boliger, skal ejer sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene jordlag eller varig, fast belægning, jf. jordforureningslovens § 72b. Dette fremgår også af lokalplanens redegørelse under afsnittet om forurening.*

*Ejendommen er områdeklassificeret, hvorfor Slagelse Kommune i samråd med Regionen skal give en generel vejledning ifm. sundhedsmæssige konsekvenser ved brug af sådan et areal, jf. jordforureningslovens § 72a.*

*Dette punkt giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.*

#### Terrænregulering

*Det fremgår ikke af høringssvaret, hvorfor denne koteangivelse ønskes.*

*I lokalplanen gives der mulighed for at terrænregulere med +/- 0,8 meter, idet der er stort terrænfald på matriklen.*

*Der er strømningsveje hen over matriklen, hvilket der skal tages hensyn til ved terrænregulering. Bygherre må ikke uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afstrømning, jf. vandløbslovens § 6.*

*Det fremgår af lokalplanen, at der før terrænregulering skal søges tilladelse hos Slagelse Kommune efter vandløbslovens § 6.*

*Dette punkt giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.*

#### Terrænregulering

BK skriver, at det i lokalplanforslaget fremgår, at der i forbindelse med byggeriet fordres en terrænregulering. BK opfordrer til, at der fremlægges en koteangivelse i den forudsatte regulering – især i forhold til Willemoesvej 5 og 9.

### Spildevand

Lokalplanområdet er fælleskloakeret og skal tilkobles det fælleskloakerede kloaknet.

I lokalplanen stilles der krav om, at regnvand forsinkes på egen grund inden udledning til eksisterende kloaknet. Heraf er der mulighed for at anvende LAR-løsninger.

Det er desuden en forudsætning for ibrugtagning, at der er etableret løsning til regnvand.

Dette punkt giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

### Relationer til naboer

Antallet af boligenheder er blevet reduceret siden anmodningen. Ved anmodningen var der et ønske om at opføre 3 længer med 24 boliger i alt. Dette er reduceret til to længer med 18 boliger i alt.

Der er udarbejdet skyggediagrammer, principsnit og visualiseringer af projektet.

**Planafdelingen indstiller**, at skyggediagrammerne, principsnit og visualiseringer tilføjes som bilag i lokalplanen.

### Støjgener

Lokalplaner kan ikke regulere nabostøj, herunder støj fra specifikke målgrupper. Lokalplaner kan ligeledes ikke stille krav til ansøger om betingelser i lejekontrakter.

Akut og meget voldsom støj fra f.eks. musikanlæg kan meldes til politiet.

Dette punkt giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

### Spildevand

BK opfordrer til, at der fremlægges en plan for håndtering af spildevand henholdsvis overfladevand.

### Relationer til naboer

BK bemærker, at der ved lokalplananmodningen i 2021 var et ønske fra daværende udvalg om at minimere antallet af boliger.

BK bemærker endvidere, at det daværende udvalg udtalte, at lokalplanen bør udarbejdes på baggrund af snittegninger og visualiseringer i forhold til terrænet og højden på byggeriet i sammenhæng med den eksisterende nabobebyggelse.

Dette vurderer BK ikke at være opfyldt.

### Støjgener

BK mener, at 18 ungdomsboliger giver omboende en begrundet formodning om, at der fra lokalplanområdet må forventes udviklet en støj udover den naboretlige tålegrænse. Der lægges særligt vægt på aldersgruppen, boligerne er tiltænkt. BK foreslår, at ansøger ved udleje stiller betingelse om, at der ikke udøves musik udendørs fra anlæg som sound-bokse og lignende.



### Visualisering

Der er udarbejdet visualiseringer af projektet.

**Planafdelingen indstiller**, at visualiseringerne tilføjes som bilag i lokalplanen.

### Skygge

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser, at skyggepåvirkningen ikke er udover det, der kan forventes i området.

**Planafdelingen indstiller**, at skyggediagrammerne tilføjes som bilag i lokalplanen.

### Indblik

Administrationen er forstående over for bekymringen, hvorfor der er udarbejdet principsnit og visualiseringer. Snittet viser særligt forholdet mellem planområdet og Willemoesvej 15 E-G.

Det er ikke hensigten, at byggeriet bliver i 2,5 etager, jf. udarbejdet tegningsmateriale.

Svalegange skal, jf. lokalplanens § 7.3, vende imod fællesarealet mellem de to bygninger. Det skal hertil nævnes, at svalegangene ikke er opholdsarealer, men adgangsarealer for beboerne på anden etage.

**Planafdelingen indstiller**, at principsnit og visualiseringer tilføjes som bilag i lokalplanen.

**Planafdelingen indstiller desuden**, at etageantallet ændres til maks. 2 etager uden udnyttelig tagetage, og at bygningshøjden ændres fra 9 m til maks. 8,5 m.

### Visualisering

BK bemærker, at der ikke foreligger visualiseringer af projektet, hvorfor der opfordres til dette, herunder belysning af skygge- og indbliksgener for især ejerne af ejendommene beliggende på Willemoesvej 5, 9, og 15 samt Marievangsvej 10 og 12.

### Skygge

BK fortæller, at ejerne af Marievangsvej 8 og 12 på en urimelig vis begrænses i deres anvendelse til at råde over deres ejendomme. Hertil nævnes, at den ændrede højde til 2,5 etager medfører skygger over udendørsarealer, der ligger udover den naboretlige tålegrænse. BK opfordrer derfor ansøger til at fremlægge skyggediagram.

### Indblik

BK pointerer, at det ansøgte vil medføre indbliksgener i et omfang, som omboende ikke skal tåle. Hertil nævnes, at disse gener især sigtes at påvirke Willemoesvej 5, 9, 13 og 15 E-G samt Marievangsvej 10 og 12.

BK henviser til praksis i naboretten.

BK opfordrer til, at der fremlægges visualiseringer af forholdet.

BK vurderer umiddelbart, at det ansøgte medfører indbliksgener på friarealet, der tilhører boligene beliggende på Willemoesvej 15.

### § 7.5

*Bygninger må maks. opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage.*

### § 7.6

*Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.*

*Det er således administrationens vurdering, at en bygning på 2 etager, placeret 5 meter fra naboskel, ikke giver flere indbliksgener end en bygning på 1,5 etager, placeret 2,5 meter fra naboskel, med kviste på taget og/eller med gavlvinduer.*

*En bygningshøjde på maks. 8,5 meter er den bygningshøjde, der gives mulighed for i byggeretten og i den eksisterende byplanvedtægt nr. 12.*

#### Trafikforhold

*Det er korrekt, at adgangen fra Marievangsvej er en stiadgang forbeholdt gående og cyklister. Der kan dog ikke stilles krav om etablering af trafikchikane ved opstilling af bomme, idet stiadgangen også er vejadgang for nabomatriklen.*

*Dette punkt giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.*

#### Afvisning af det ansøgte

*Slagelse Kommune har i mellemtiden fået vedtaget Kommuneplan 2022, som lokalplanen er i tråd med. Lokalplanen kræver således ikke længere kommuneplantillæg.*

**Planafdelingen indstiller, at kommuneplantillægget fjernes fra lokalplanen.**

#### Trafikforhold

BK bemærker, at det fremlagte forslag medfører adgang til lokalplanområdet dels fra Willemoesvej og dels fra Marievangsvej. Desuden bemærker BK, at sidstnævnte er begrænset til gående og cyklister. Heraf mener BK, at der ved adgangen fra Marievangsvej bør etableres en trafikchikane ved opstilling af bomme.

#### Afvisning af det ansøgte

BK finder det kritisabelt at fremme det ansøgte, på det fremlagte grundlag, hvorfor det henstilles, at det ansøgte ændres, så det kan rummes inden for eksisterende kommuneplan uden tillæg hertil.

---

*Administrationen vurderer ikke, at de modtagne høringsvar medfører væsentlige ændringer i lokalplanen. Derfor vurderes det, at der ikke bør foretages en fornyet høring.*

---

## **2. Børge Knakkegaard**

Børge Knakkegaard (BK) har indsendt en supplerende indsigelse, hvor der lægges op til, at der ikke træffes afgørelse, inden der foreligger dokumentation for henholdsvis besvarelse af de stillede spørgsmål, samt at der ikke træffes afgørelse, før indsigerne har haft mulighed for at fremsende bemærkninger til dokumentationerne og besvarelserne.

---



## BILAG: BEMÆRKNINGERNE

---

Herefter følger bemærkningerne i deres fulde ordlyd. Rækkefølgen refererer til listen på side 3.

# Børge Knakkegaard, HD, Cand. Jur.

Finansiell Rådgiver med speciale i Fast Ejendom  
CVR-nr. 37337307

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Slagelse Kommune  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
Att. Plan

Mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)

Slagelse, den 20. juni 2023

## Indsigelser

Vedr. Forslag til lokalplan nr. 1261 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 20.

Som mandatar for [REDACTED] deltog jeg i et indvarslet møde til afholdelse den 15. juni 2023, hvor Forvaltningen fremlagde ovennævnte forslag om efterfølgende godkendelse til opførelse af 18 ungdomsboliger på matrikel nr. 31m, Slagelse Markjorder, beliggende Marievangsvej 10, Slagelse.

I mødet deltog et udsnit af omboende under fremlæggelse af det foreslåede planforslag, hvor alle ifølge det oplyste må anses som parter med en konkret aktuel relevant retlig interesse i det fremlagte planforslag.

Forvaltningens fremlæggelse gav anledning til flere kritiske spørgsmål dels besvarede og dels ubesvarede, på hvilken baggrund jeg hermed fremlægger nedennævnte begrundede indsigelser mod det foreslåede planforslag.

Blandt de fremmødte omboende var der en enig opfattelse af, at der ikke forelå kendskab til, at der for planområdet har været fremlagt et forslag i en foroffentlighedsfase.

Under mit fortsatte arbejde med sagen har jeg efterfølgende erhvervet kendskab til, at forslaget til lokalplan med kommuneplantillæg nr. 20 har været fremlagt i en foroffentlighedsfase i perioden 3. – 17. september 2021.

### Ungdomsboliger:

Planforslaget savner en præcisering af beboergruppen samt vilkårene for en evt. sanktionering, såfremt udleje finder sted uden for en snæver fortolkning af denne gruppe, herunder hvem der er

påtaleberettigede ved en konstateret afvigelse fra denne målgruppe.

I den udstrækning, at der efter byggeriets ibrugtagning måtte ske udskiftning i målgruppen lægges det af omboende til grund, at arealudlægget til parkeringspladsen ændres i overensstemmelse hermed ved en forøgelse af antal parkeringspladser.

#### Drikkevandsinteresser:

I foroffentlighedsfasen gør Miljøstyrelsen opmærksom på, at dele af området er udlagt med drikkevandsinteresser, hvortil Miljøstyrelsen betinger sig, at kommuneplantillægget skal indeholde en vurdering heraf.

I lyset heraf findes det betænkeligt, at der ikke ved fremsættelse af lokalplanforslaget foreligger en faktisk undersøgelse af disse drikkevandsinteresser, men blot en tilkendegivelse om, at der foreligger strømningsveje hen over matriklen, jf. det anførte afsnit i lokalplanen om Vandløbslov.

Med hensyn til bemærkning i kommuneplan 2021 om det konkrete projekt findes udsagnet som anført under Drikkevandsinteresser, at citat "lokalplanen ændrer ikke den foreslåede anvendelse til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning" som ganske svagt.

Det anses som betænkeligt, at Forvaltningen uden et faktisk kendskab til, hvorvidt den tidligere arealanvendelse har givet anledning til nedsivende forurening til drikkevandskilder at foretage denne udokumenterede sammenligning, hvorfor der opfordres 1 til at fremlægge dokumentation af de faktiske forhold.

Indsigelser om øvrige konkrete forhold i planforslaget anføres nedenstående:

#### Lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg:

Som påberåbt under orienteringsmødet findes det i lighed med en tidligere politisk udtalt programerklæring af formanden for den nuværende kommunalbestyrelse herom som en uskik, at det ansøgte nødvendiggør en ændring af kommuneplanen.

Det anses som en rimelig antagelse og forudsætning, at omboende kan indrette sig i tillid til vedtagne planer og, at omboende følgende heraf har en berettiget forventning om ikke at skulle tåle ændring i plangrundlaget med naboretlige gener til følge i konsekvens af, at projektets gennemførelse nødvendiggør udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Det findes anfægteligt, hvorfor der gøres indsigelse mod at godkende en forøgelse af det ansøgte til en bygningshøjde fra 1,5 til 2,5 etager samt at bebyggelsesprocenten ændres fra 30 – 40 %.

Klager gør indsigelse mod denne ændring, der ikke findes at skulle tåles af omboende.

#### Arealafgrænsning:

Af omboende gøres der indsigelse mod at erstatte ved nedrivning af gasbetonmur med beplantning mellem Marievangsvej 10 og fællesarealet tilhørende ejere/lejere af ejendommen Willemoesvej 15 E-G. En udskiftning af mur foreslås ved opførelse af en vedligeholdelsesfri kompositmur for bygherres regning, hvorfor en skelbeplantning findes uacceptabel.



### Forurening:

Af miljøscreeningen fremgår det, at der følgende af en konstateret jordforurening på Marievej 2, Slagelse (tidligere autoværksted – Carl M. Jensen & Søn) kan være en risiko for en skeloverskridende forurening til lokalplanområdet. Der foreligger kendskab hertil på vidensniveau 2. Dokumentation herfor til belysning af karakter og omfang opfordres 2 fremlagt til belysning af forholdet.

Med dette kendskab findes det uforståeligt og betænkeligt, at der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget nr. 1261 ikke er foretaget en konkret undersøgelse forinden forslagets fremlæggelse af problemer affødt af især en beskyttelse af særlige drikkevandinteresser samt anden forurening affødt af den tidligere udøvelse af industriaktivitet i form af mørtelværk og andre aktiviteter i planområdet med en antagelig risiko følgende af faktisk olieudslip ifølge det af omboende oplyste på området.

### Terrænregulering:

Af det fremlagte forslag til lokalplan fremgår det, at der i forbindelse med byggeriet fordres en terrænregulering. Ansøger opfordres 3 til at fremlægge en koteangivelse i den forudsatte regulering, hvortil især sigtes til regulering i forhold til ejendommene Willemoesvej 5 og 9.

### Spildevand:

Henset til de vandførende kilder med en anerkendelsesværdig beskyttelsesinteresse opfordres 4 til fremlæggelse af plan for håndtering spildevand henholdsvis overfladevand.

### Relationer til naboer:

Anmodning om opstart af lokalplan for nye ungdomsboliger ved Marievangsvej 10, Slagelse har i møde i daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget været behandlet den 22. juni 2021, hvorunder et mindretal fremsatte ønsket om at minimere antallet af lejligheder.

Udvalget udtalte, at det ”*anbefales at der i udarbejdelse af lokalplanen, er fokus på relationen til naboerne, både i form af udsyn fra vinduer og svalegange [indbliksgener] samt højden på byggeriet i forhold til det kuperede terræn*”.

Udvalget udtalte endvidere ”*lokalplanen bør udarbejdes på baggrund af snittegninger og visualiseringer i forhold til terrænet og højden på byggeriet i sammenhæng med den eksisterende nabobebyggelse*”.

Den hensigtserklæring er det omboendes vurdering af ikke at være opfyldt.

### Støjgener:

Investors anmodning om tilladelse til en foreslået arealanvendelse til opførelse af 18 ungdomsboliger giver for omboende en begrundet formodning om, at der fra området må forventes udviklet en støj ud over den naboretlige tålegrænse.

Med et foreliggende kendskab hertil er denne frygt begrundet og kan dokumenteres for afgivelse af støj ved komprimering af en boligmasse til den bestemte aldersgruppe i andre områder i Slagelse Kommune.

Det lægges til grund for indsigelsen, at ansøger viser forståelse ved udleje af lejlighederne i sit ordensreglement betinger sig, at der ikke må udøves musik fra anlæg (sound-boxes e.l.) udendørs på planområdet.

#### Visualisering:

I planens fremlæggelse foreligger der ingen visualisering, hvorfor ansøger opfordres 4 til følgende heraf til relevant belysning af skygge- og indbliksgener for især ejere af ejendomme beliggende Willemoesvej 5, 9, 15 samt Marievangsvej 10 og 12.

#### Skygge:

Objektivt kan det konstateres af lejer henholdsvis ejer af ejendommene Marievangsvej 8 og 12 på en urimelig vis begrænses i deres anvendelse til at råde over disse ejendomme.

Om dette forhold anføres det, at der følgende af den ansøgte ændrede højde til 2,5 etager må påregnes skygge over udendørsarealer i et tidsrum (sen eftermiddag – aften), der ligger væsentligt over, hvad en nabo skal tåle efter naboretlig praksis på området, hvorfor ansøger opfordres 5 til at fremlægge skyggediagram.

#### Indblik:

Om det ansøgte placering på matriklen findes det helt ubetænkeligt at lægge til grund, at det ansøgte vil medføre indbliksgener i et omfang, som omboende ikke skal tåle, hvor disse gener især sigtes til at foreligge for beboerne af ejendommene beliggende Willemoesvej 5, 9, 13 og 15 E-G samt Marievangsvej 10 og 12.

På dette område henvises ligeledes til praksis i naboretten, der i al væsentlighed imødekommer indsigelser for omboende om indbliksgener, som man ikke skal tåle, når genen væsentligt overstiger den naboretlige tålegrense, hvilket findes at foreligge i det konkrete forhold.

Projektets fremlæggelse anses mangelfuldt til bedømmelse af genens omfang. Der opfordres 6 til fremlæggelse af en visualisering af dette forhold.

Det er endvidere en umiddelbar vurdering, at det ansøgte på en urimelig vis medfører indbliksgener på det friareal, matr. nr. 31 au Slagelse Markjorder, der er tilknyttet ejerne af boligenhederne beliggende Willemoesvej 15 i et omfang, som de ikke skal tåle, og hvor arealet eksklusivt er til benyttelse for de nævnte beboere.

Udnyttelsen af dette friareal har formodningen for sig ikke fremtidigt at kunne finde ugenert sted.

Allerede af denne grund findes det ansøgte at skulle begrænses til en højde med en mulighed for begrænset opførelse i overensstemmelse med den gældende kommuneplan uden udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

#### Naboretligt generelt:

Det følger af naboretlige grundsætninger, at *en ejer må ikke råde over sin ejendom på en måde, der medfører væsentlige gener for omboende ejere henholdsvis lejere.*

Dette er fundamentet i naboretten og følge heraf grundlaget for de fremførte indsigelser.

Trafikforhold:

Det fremlagte forslag medfører adgang til lokalplanområdet dels fra Willemoesvej og dels fra Marievangsvej.

Sidstnævnte adgang er ifølge planforslaget begrænset til gående og cyklister. Skulle planforslaget mod forventning blive vedtaget, bør det stilles som vilkår for det ansøgte, at der ved indkørsel fra Marievangsvej etableres en trafikchikane ved opstilling af bomme til en delvis hindret adgang til lokalplanområdet.

Afvisning af det ansøgte:

Af ovenfor anførte grunde findes det kritisabelt at fremme det ansøgte på det fremlagte grundlag, hvorfor det henstilles, at det ansøgte ændres således, at det kan rummes indenfor eksisterende kommuneplan uden tillæg hertil.

Det er således omboendes forventning, at det ansøgte ikke bør nyde fremme som fremlagt af ansøger.

Nærværende indsigelser tiltrædes af 42 omboende grundejere med en særskilt relevant interesse i sagen, jf. vedlagte allonge.

Der tages forbehold for fremsættelse af yderligere indsigelser forinden fristudløb efter erhvervelse af aktindsigt.

Under sagens videre behandling af Forvaltningen henstilles det at pålægge ansøger som ejer af grunden vedligeholdelse af tilgrænsende hegn til matriklen, mur og plankeværk.

Med venlig hilsen  
Børge Knakkegaard

Bilag: Allonge

c.c. Stine Søgaard, Formand for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget  
mail : soegaard@slagelse.dk



# Børge Knakkegaard, HD, Cand. Jur.

Finansiell Rådgiver med speciale i Fast Ejendom

CVR-nr. 37337307

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

12. juli 2023

Slagelse Kommune  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
Att. Plan  
Mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)

## Indsigelse

Vedr. Forslag til lokalplan nr. 1261 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 20.

Af indsiger [Redacted] samt 41 medunderskrivere lægges det til grund, at der ikke i sagen træffes afgørelse forinden dokumentation for henholdsvis besvarelse af de stillede opfordringer i skrivelse af 20. juni 2023 foreligger og, at indsigerne tillægges mulighed for fremsættelse af replik.

Med venlig hilsen

Børge Knakkegaard

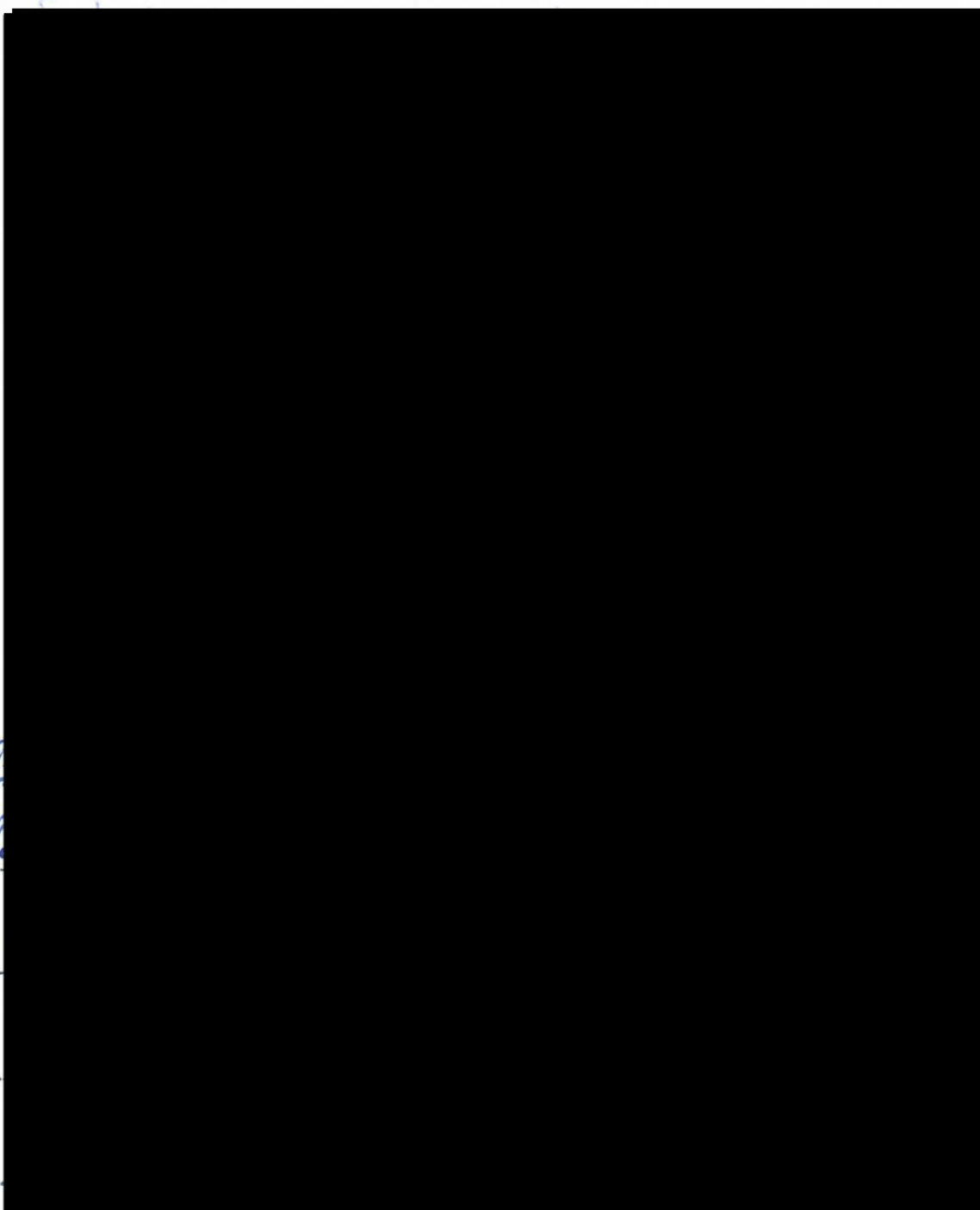
c.c. Stine Søgaard, Formand for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget  
mail:soegaard@slagelse.dk

Allonge

Medunderskrevne tiltræder den af mandatar Børge Knakkegaard på vegne [redacted] udarbejdede og fremlagt indsigelse af 20. juni 2023 mod forslag til lokalplan 1261 med kommuneplantillæg nr.20.

Navn

Adresse

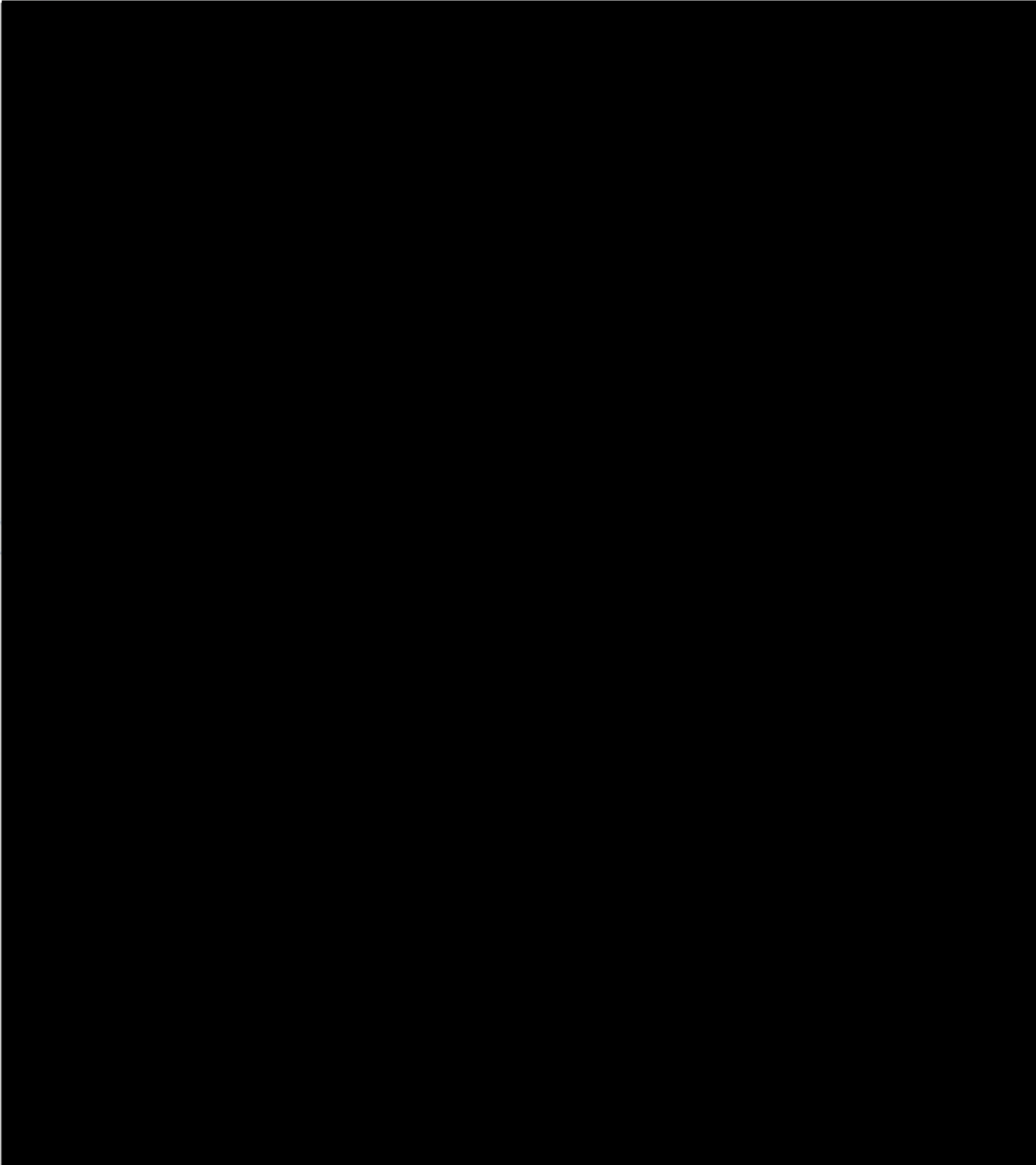


## Allonge

Medunderskrevne tiltræder den af mandatar Børge Knakkegaard på vegne [REDACTED] udarbejdede og fremlagt indsigelse af 20. juni 2023 mod forslag til lokalplan 1261 med kommuneplantillæg nr.20.

Navn

Adresse



Allonge

Medunderskrevne tiltræder den af mandatar Børge Knakkegaard på vegne [redacted] udarbejdede og fremlagt indsigelse af 20. juni 2023 mod forslag til lokalplan 1261 med kommuneplantillæg nr.20.

Navn

Adresse



-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

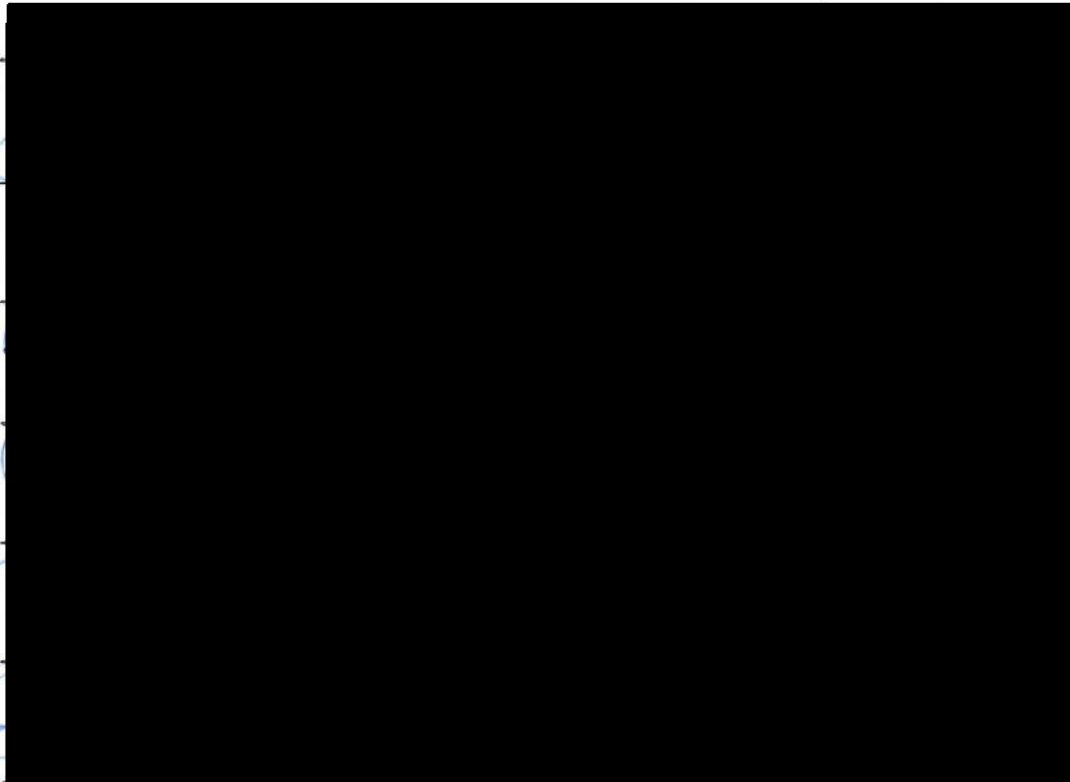
-----

Allonge

Medunderskrevne tiltræder den af mandatar Børge Knakkegaard på vegne [redacted] udarbejdede og fremlagt indsigelse af 20. juni 2023 mod forslag til lokalplan 1261 med kommuneplantillæg nr.20.

Navn

Adresse



|       |       |
|-------|-------|
| ----- | ----- |
| ----- | ----- |
| ----- | ----- |
| ----- | ----- |
| ----- | ----- |



