

# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1182

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51

BOLIGER MELLEM SORØVEJ OG NØRREÅS,  
SLAGELSE



## 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. Der er registreret i alt 4 bemærkninger, hvoraf den ene indeholder 6 underskrifter fra naboer.

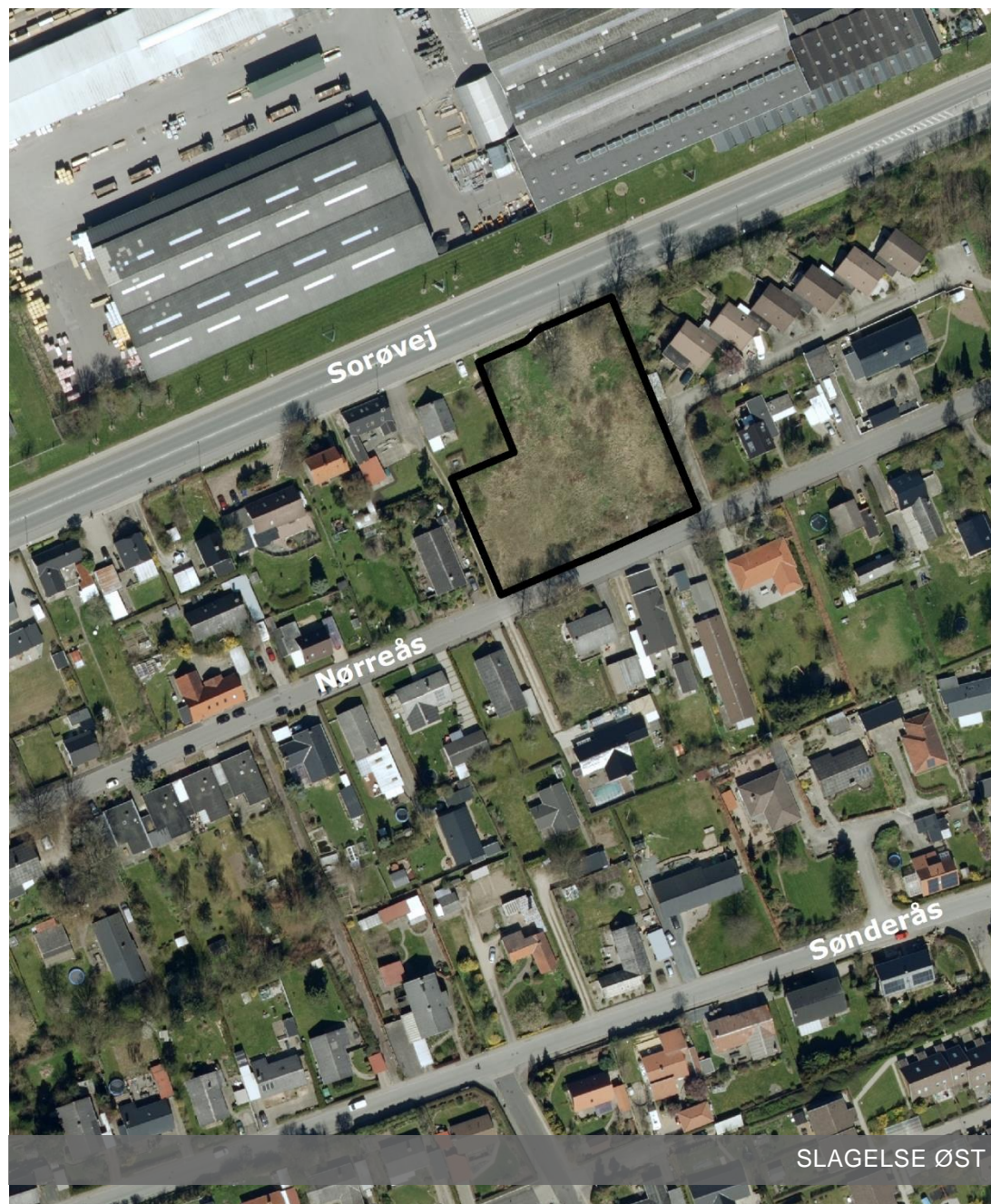
Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

## PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører Forslag til lokalplan nr. 1182 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 51, plan for nye boliger mellem Sorøvej og Nørreås i Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 9. juni 2017 til den 4. august 2017.



SLAGELSE ØST

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Dans Gas Distribution  
Kraftværksvej 53, 7000 Fredericia
2. Jens Møller Jørgensen inkl. 6 nabounderskrifter  
Sorøvej 64, 4200 Slagelse
3. Bjarne Pedersen  
Nørreås 60, 4200 Slagelse
4. Per og Elsebeth Hansen  
Nørreås 49, 4200 Slagelse

## 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:

*Planafdelingen er indforstået med, at lokalplanen ligger inden for et naturgasområde.*

**Planafdelingen indstiller:** Redegørelsesteksten i afsnittet Varmeplanlægning ændres til følgende:

**”Varmeplanlægning**

*Lokalplanområdet forsynes med naturgas.”*

*Den eksisterende kommuneplanramme for lokalplanområdet og de omkringliggende boliger giver mulighed for 1½ etage og dermed en bygningshøjde på 8,5 meter, jævnfør reglerne i bygningsreglementet. En bygningshøjde på 8,5 meter er standard inden for et byområde. Bygherre har oplyst, at dennes projekt forventes at have en højde på ca. 8 meter til tagkappen, hvilket giver en facadehøjde på ca. 5,7 meter. Dermed ligger projektet inden for standardhøjden på 8,5 meter, dog med to fulde etager.*

*En bygning på 1½ etage giver mulighed for kviste i tagetagen, hvorfor en bygning på 2 etager ikke vurderes at give flere indbliksgener end en bygning i 1½ etage. Lokalplanområdet ligger desuden ca. 2-3 meter lavere terrænmæssigt end den bebyggelse, der ligger øst for. Mod vest ligger lokalplanområdet i niveau med eksisterende bebyggelse. Den bebyggelse, der grænser op til lokalplanområdet i nordvest, er ikke en beboelsesbygning*

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

#### 1. DANSK GAS DISTRIBUTION (DGD)

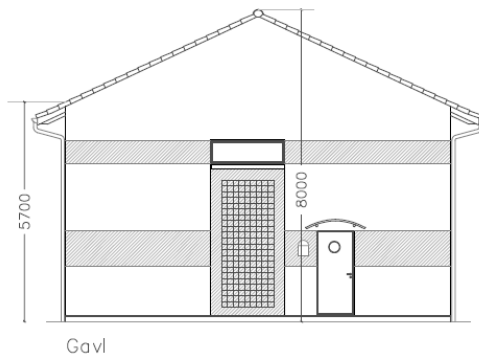
DGD gør opmærksom på, at lokalplanen ligger inden for et naturgasområde.

#### 2. JENS MØLLER JØRGENSEN (JMJ) PÅ VEGNE AF 6 NABOER TIL LOKALPLANEN

JMJ ønsker ikke, at den nye bebyggelse etableres i to etager pga. skygge- og indbliksgener. Han ønsker, at bestemmelserne om maks. 30 % bebyggelsesprocent, maks. 1½ etage og maks. bygningshøjde på 7,5 meter indføres.

men et udhus, så det vurderes ikke, at der vil være gener forbundet hermed. Den bebyggelse, der grænser op til lokalplanområdet i syd og sydvest er boliger, men der vil være ca. 12 m inkl. kørearealer mellem den eksisterende bebyggelse og den nye bebyggelse. Derfor vurderes det heller ikke, at der vil være indblik- eller skyggegener her.

Planafdelingen vurderer, at den nye bebyggelse passer fint ind i området, og at den ikke vil virke uhensigtsmæssig. En forhøjet bebyggelsesprocent ses at være nødvendig, når bebyggelsen opføres i 2 etager.



**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

En terrænregulering på +/- 0,5 meter er typisk for et boligområde af denne størrelse, så placering af bebyggelse samt vej og parkering kan udføres optimalt.

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

Planafdelingen er indforstået med, at et levende hegn kan virke uhensigtsmæssigt for nærmeste naboer i forbindelse med vedligeholdelsen heraf.

JMJ påpeger, at en terrænregulering på +/- 0,5 meter giver uforholdsmæssig mange gener på nabogrunden i forhold til regn og jordskred.

JMJ ønsker ikke et levende hegn mod nabogrundene, fordi det skal vedligeholdes på begge sider, hvilket betyder en uhensigtsmæssig færden på hans grund. Han foreslår derfor, at der bliver lavet et træhegn eller en muret væg i 1,8 meters højde i naboskel.

**Planafdelingen indstiller:** At teksten i lokalplanen ændres til følgende:

#### **”9.1 Hegn**

Hegn i naboskel mod øst og vest skal være træhegn i 1,8 meters højde som vist på kortbilag 2. Hegnet må gerne suppleres af et levende hegn på indvendig side. Det levende hegn må maks. være i samme højde som træhegnet.”

Bygherre oplyser, at de nævnte bygningsdele ikke indgår i det planlagte projekt, så denne er indforstået med, at det fremgår af lokalplanen, at de ikke må opføres.

**Planafdelingen indstiller:** At følgende tekst indskrives i lokalplanbestemmelserne:

#### **”6.1 Antenner og paraboler**

Det er ikke tilladt at opstille antenner og paraboler i området.”

#### **”8.7 Altaner, udvendige trapper og svalegange**

Der må ikke opføres altaner, udvendige trapper eller svalegange i området.”

Bygningsreglementets regler gør sig gældende i disse tilfælde. Bygningsreglementet foreskriver følgende:

#### **”2.2.6 Garager, carporte og lignende mindre bygninger**

**Stk. 2** Opføres bygningen nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,5 m, skal betingelserne i nr. 1-4 være opfyldt.

1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

JMS ønsker ikke, at den nye bebyggelse skal have udvendige trapper, svalegange, altaner, paraboler eller antenner.

JMJ ønsker ikke, at sekundære bygninger i lokalplanområdet skal placeres i skel pga. fare for regnvand på nabogrunde.



2) De sider, der vender mod skel mod nabo, må ikke have en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel mod nabo medregnes.

3) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel mod nabo.

4) Tagvand skal holdes inde på egen grund.”

Administrationen vurderer ikke, at en placering af sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> uden for byggefelter giver unødvendige gener

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

I henhold til Slagelse Kommunes parkeringsnormer, som er beskrevet i Slagelse Kommuneplan 2013, overholdes mindstekravet med 1½ parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse.

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

Sorøvej er en større indfaldsvej med en daglig trafikstrømning på ca. 7300 biler. Vejen vurderes at være for trafikeret til at koble et nyt boligområde op på. Nørreås betjener i dag ca. 60-65 husstande, hvorfor det vurderes, at 12 boliger vil være en marginal forøgelse af trafikken i området.

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

Lokalplanområdet er på ca. 3700 m<sup>2</sup>, hvilket giver en grundstørrelse på ca. samme størrelse som rækkehusbebyggelsen, som lig-

JMJ foreslår, at parkeringsreglerne ændres fra 1½ parkeringsplads pr. bolig til 2 parkeringspladser pr. bolig.

JMJ foreslår, at de nye boliger får indkørsel fra Sorøvej i stedet for Nørreås, da Nørreås vil have svært ved at bære den ekstra trafik, som boligområdet vil medføre.

### 3. BJARNE PEDERSEN (BP)

BP mener ikke, at lokalplanområdet er stort nok til 6 dobbelthuse. Han mener yderligere, at nabohusene vil opleve indbliksgener, hvis bebyggelsen opføres i to etager.

ger øst for. Da bebyggelsen må opføres i 2 etager, vil det yderligere betyde, at husenes fodaftryk vil være mindre end ved 1 etage.

Til bemærkningen vedr. bygningshøjder henvises til besvarelsen til høringssvar nummer 2.

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

Til bemærkningen vedr. parkering og trafikforhold henvises til besvarelsen til høringssvar nummer 2.

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

Til bemærkningen vedr. bygningshøjder, bebyggelsesprocent samt indblik- og skyggegener henvises til besvarelsen til høringssvar nummer 2.

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

BP påpeger, at der ikke er nok parkeringsmuligheder inden for lokalplanområdet, og at Nørreås vil blive brugt som parkering. Han tilføjer, at Nørreås ikke kan rumme yderligere trafik.

#### 4. PER OG ELSEBETH HANSEN (PEH)

PEH påpeger, at bebyggelsen bliver for høj, og at bebyggelsesprocenten ligeledes bliver for høj. Boliger på to etager vil betyde indblik- samt skyggegener. PEH gør opmærksom på, at de klagede over de samme ting til den oprindelige lokalplan for området i 1989.



## BILAG: BEMÆRKNINGERNE

---

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

VS: Bemærkninger til lokalplanforslag nr. 1182. - Meddelelse (HTML)

FILER MEDDELELSE outlooksignature ADOBE PDF

Ignorer Slet Svar Digitalt Besvar Svar til alle Videre send Mere

GIS og Hans Til chef Fuldført Opret nyt

Regler OneNote Handlinger

Flyt Markér som ulæst Kategoriser Opfølgning Oversæt Relateret Markér

Zoom



fr 18-08-2017 09:12

Dijana Lubarda

VS: Bemærkninger til lokalplanforslag nr. 1182.

Til Steen Clausen

**Fra:** FP Planlægning [<mailto:Planlaegning@danskgasdistribution.dk>]

**Sendt:** 12. juni 2017 10:33

**Til:** Planhøring – officielle postkasse <[plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)>

**Emne:** Bemærkninger til lokalplanforslag nr. 1182.

I henhold til jeres lokalplanforslag plan nr. 1182 kan jeg se at I skriver det er i fjernvarmeområde. Dette er ikke tilfældet, det er i naturgasområde.

Venlig hilsen

**Mette Harder Nørgaard**

Driftssupporter

Kunder og marked

+4525194662

[METNO@danskgasdistribution.dk](mailto:METNO@danskgasdistribution.dk)



Dansk Gas Distribution

Kraftværksvej 53

7000 Fredericia

[www.danskgasdistribution.dk](http://www.danskgasdistribution.dk)

Slagelse Kommune, plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
Att: Diana Lubarda

Slagelse den 30-06-2017

Indsigelse/kommentar i forbindelse med forslag til lokalplan nr. 1182.

1. Jeg kan ikke acceptere 2 etages bygninger, i det jeg ikke vil kunne være nogen steder på min grund uden at være overbegloet.
2. En bebyggelses procent på 55 kan ikke accepteres, idet bygningerne vil være alt for dominerende, de vil give skygge morgen, middag og aften på min grund. Udover dette er der ingen andre bygninger i området der er over 1 plan, udover ejendommen på Sorøvej 64, som er 1½ plan.
3. Den gl. lokalplan 135 gav lov til en bebyggelses procent på 30. jf. plannummer 1.3B11 og et etageantal og max højde på 1½ etage og en byggehøjde på 7½ meter.
4. Terrænregulering på +/- ½ meter, dette giver uforholdsvist mange gener på nabogrunden, idet den vil komme til at lægge det lavere end den gør i dag. F.eks. regn og jord skred. Grundet dette forslås at der bliver etableret en støtte mur med dræn til at afhjælpe problemet.
5. Levende hegn mod grunden Sorøvej 64, kan jeg ikke acceptere, i det et levende hegn vil give meget arbejde for en enkelt grundejer, i det et levende hegn skal klippes mindst 2 gange om året. Forslag til at det bliver et hegn af træ eller en muret væg i 1.80 meter højde, som fremgår af lokalplan 135. Samt at grundejerforeningen skal afholde fremtidige udgifter og vedligeholdelse af pågældende hegn på begge sider, da det vil blive en stor udgift for grundejeren på Sorøvej 64.
6. Facader på bygninger som ønskes bygget, der må ingen udvendige trapper, svalegange eller altaner være på bygningerne. Ingen udvendige antenner eller parboler.
7. Sekundære bygninger hos, hver enkelt grundejer i den nye forening, må ikke placeres i skel eller så regnvand fra disse sekundære bygningers tage falder mod Sorøvej 64.
8. Parkeringsforslag. Der stilles et forslag til at lokalplanen ændres fra 1½ parkeringsplads pr. husstand til 2 parkeringspladser pr. husstand. Dette med begrundelse i at flere og flere husstande i dag har 2 biler og derfor er 1½ parkeringsplads ikke længere nok i denne nye forening, da mange

grundejere også har en trailer og/eller campingvogne. Hvis dette ikke tilgodeses vil grundejerne i den nye forening blive tvunget til at parkere på Nørreås, det vil betyde dårlige udkørselsforhold for mange ud- og indkørsler på Nørreås i og omkring den nye forening.

9. Har man evt. set på en indkørsel til denne nye forening via Sorøvej i stedet for fra Nørreås? Nørreås er en stille og smal vej som vil have svært ved at bære den mængde af biler som dagligt skal til og fra deres hjem, når man vælger at bygge 12 nye boliger på grunden.

Med venlig hilsen

Jens Møller Jørgensen  
Sorøvej 64  
4200 Slagelse

Per Egon Hansen  
Nørreås 49 - 4200 Slagelse

JACOB HOLT  
NØRREÅS 48 - 4200 SLAGELSE

Pia D. Nielsen  
Nørreås 56 B - 4200 SLAGELSE

BJARNE PEDERSEN  
NØRREÅS 60 - 4200 SLAGELSE

Else Yuhl Petersen  
Nørreås 50 A

Lasse Jensen  
NØRREÅS 50 B



## Moritz Faloota

---

**Fra:** Dijana Lubarda  
**Sendt:** 22. august 2017 15:13  
**Til:** Moritz Faloota  
**Emne:** VS: Indsigelse til lokalplan 1182

**Fra:** Bjarne Pedersen [<mailto:bjarne.pedersen@westrup.com>]

**Sendt:** 18. juli 2017 10:34

**Til:** Planhøring – officielle postkasse <[plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)>

**Emne:** Indsigelse til lokalplan 1182

### Indsigelse til planforslag

- 1) Området er ikke stort nok til 6 dobbelthuse
- 2) De omliggende boliger vil føle sig overbegloet hvis der bygges dobbelthuse i to etager - området er ikke til så høje boliger !!! der er en grund til at Lokalplan 135 blev lavet.....
- 3) Alt for få parkeringsmuligheder på området og Nørreås skal ikke bruges som parkeringsplads !!!
- 4) Nørreås kan ikke rumme yderligere trafik – der er rigeligt i dag efter der er lavet vejbumper på Klosterbanken

Mvh.  
Bjarne Pedersen  
Nørreås 60  
4200 Slagelse

Gløselse kommune

dato 28/6-2017

①  
Jeg klager hermed på det kraftigste mod den nye lokalplan. Bygningen bliver alt for høj, og byggeprocessen ligeledes for høj. Vi vil simpelthen føle os beluset, med vinduerne på 1. sal af husene. Jeg klagede også i 1989 og nu bliver det meget værre.

Bygningsreglementet BR 10 - BR 15

Der skal blandt andet ad man ikke må føle sig beluset. Vi får desuden også skygge hele formiddagen.

Vendig hilsen Per og Elsebeth Hansen

Norås 49

Gløselse

Slagelse Kommune  
Rådhuset  
4200 Slagelse

Slagelse, d. 11. juli 1989

Vedr. lokalplan nr. 135, Rækkehusbebyggelse ved Sorøvej/Nørreås.

Som nabo til ejendommen Nørre Ås 55-57 har jeg modtaget forslag til Lokalplan nr. 135.

Jeg vil hermed gøre en kraftig indsigelse mod:

1. Bebyggelsens højde på 7,5 m samt planen om 1 1/2 etage.
2. Bebyggelsesprocenten.

Vi har boet på ejendommen Nørre Ås 49 i mange år, og vi har via et plankeværk på 1.80 m været beskyttet mod bilaffaldspladsen. Nu får vi ifølge lokalplanen 3 rækkehuse med højde på 7,5 m. Dette betyder at vi fra vore vinduer mod øst får udsigt mod et kæmpe tagparti, mod tidligere blå himmel. Da der samtidig ikke er krav om nuværende plankeværk på 1.80 m, mener vi, at vores hus og vore omgivelser bliver væsentligt forringet!

Vi mener ikke, at det er rimeligt at en nuværende grundejer skal have sine forhold forringet så kraftigt som i dette tilfælde, og vi håber derfor, at højden på de huse der vender mod vest kan ændres til at være sammen højde som nabohuset, nemlig vores hus.

De er velkommen til et besøg hos os, så De har mulighed for at få et indtryk af forringelsen.

Vi mener samtidig, at højden på plankeværk/hegn bør være som det altid har været, nemlig 1.80 m.

Det skal samtidig bemærkes at vi i forbindelse med byggeri af vores hus ansøgt om 1.5 plan i højde. Dette blev afslået hvilket må fremgå af dokumenter hos Teknisk forvaltning. Det er derfor utroligt at man flere år senere kan give denne tilladelse i området, og med de deraf følgende ulemper og forringelser. Vi håber på en rimelig og positiv behandling.

Med venlig hilsen

Per Egon Hansen  
Nørre Ås 49  
4200 Slagelse