

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1145

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28

BOLIGOMRÅDET SLAGELSE BYPARK

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 17 bemærkninger inden for høringsfristen.

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. 1145 med tilhørende kommunetillæg nr. 28, plan for nyt boligområde på en stor del af de tidligere erhvervsarealer nord for Slagelse Station, der i dag henligger som byggetomt. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 4. september 2015 til den 2. november 2015.



SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Allan Ørving
Hellig Andersvej 36, 4200 Slagelse
2. Sydsjællands- og Lolland Falsters Politi
Antvorskov Alle 139, 4200 Slagelse
3. Ole Nielsen
Ingen adresse.
4. Arenth Rasmussen
Ndr. Ringgade 45, 4200 Slagelse
5. Jesper Lambert Nielsen
Ingen adresse
6. Hanne og Tommy Liehti
Ndr. Ringgade 31, 4200 Slagelse
7. Nada og Mohammed Abdelghani
Ndr. Ringgade 33, 4200 Slagelse
8. Jens Starkner
Klostergade 4, 4200 Slagelse
9. Peter Bo Jørgensen
Østergade 5-7, 4200 Slagelse
10. Karin Hovmand Eriksen
Gladsaxe Møllevej 5, 2860 Søborg

11. A. Voss
Nørrevoldgade 12, 4200 Slagelse
12. Conni Nielsen
Nørrevoldgade 1, 4200 Slagelse
13. Jimmy Nielsen
Nørrevoldgade 1, 4200 Slagelse
14. Søren Larsen
Nørregade 11, 4200 Slagelse
15. Alex & Annette Buchna
Ndr. Ringgade 49, 4200 Slagelse
16. Camilla Kampmann Christensen og Lasse Bo Warmster
Nørregade 1, 4200 Slagelse
17. Allan Grann
Nørrevoldgade 3, 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:

(i) Realisering af lokalplanen vil betyde, at boligmarkedet i Slagelse vil kunne byde på en ny bydel med nye boligformer, der forventes at tiltrække nye indbyggere.

Lokalplanen vurderes ikke at medføre gener for de omkringliggende områder.

(ii) I takt med byens udvikling betragtes arealerne op til Ndr. Ringgade i dag som meget bynære og centralt beliggende, hvorfor det vurderes, at disse arealer kan bære en tættere, højere og mere bymæssig udbygning af området, end gældende Lokalplan 1009 giver mulighed for.

(iii) Det er korrekt, at det ikke er hensigtsmæssigt, såfremt der forekommer egentlige niveauspring hen over skel til nabogrunde. Som udgangspunkt skal der være et naturligt glidende terrænforløb hen over skel til nabogrunde. Når man så bevæger sig væk fra udkanterne, bør lokalplanområdet have sin egen harmoniske topografi, som ikke er låst til koten på en nabogrund. Dette bør præciseres i lokalplanen.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. ALLAN ØRVING

(i) Baseret på statistik over udviklingen i folketal og antallet af ledige leje- og ejerboliger i Slagelse by, er det indsigerens vurdering, at det er unødvendigt at udvikle lokalplanområdet med ca. 300 boliger. Byen har boliger nok. Indsigeren finder dog, at det er en skam, at en så central grund i byen er ubebygget, og forstår sagtens grundejers ønske om at udvikle grunden. Indsigeren finder, at et rækkehusområde a'la Æbleplantagen i 2 etager er et rimeligt kompromis. En sådan gruppe ejendomme vil heller ikke genere omgivelserne i samme grad som det, lokalplanforslaget lægger op til, m.h.t. skyggevirksomhed, parkering, trafik og indkig.

(ii) Indsigeren mener, at det foreslåede nybyggeri ikke passer ind i den eksisterende bygningsmasse i kraft af antal etager og bebyggelsesprocent. I stedet bør grunden udnyttes med et byggeri, der passer ind i kvarterets eksisterende bygningsmasse, f.eks. a'la Æbleplantagen, dvs. rækkehuse i op til 2 etager eller parcelhuse. Lokalplanen bør derfor, forud for byrådsvedtagelse, ændres til maksimalt at tillade 2 etager. Byggeri i op til 7 etager, som er foreslået, er hidtil uset i Slagelse og hører alene til i uattraktive satellitbyer.

(iii) Indsigeren mener, at det skal specificeres i lokalplanforslaget, hvorvidt terrænets kote skal reguleres op eller ned samt hvilken del af lokalplanområdet, som terrænreguleringen omfatter. Indsigeren foreslår, at lokalplanområdet sænkes til et lavere niveau for at undgå, at eksisterende ejendomme på Nørregade kommer til at ligge lavere end nybyggeriet. Dette for at undgå skyggeeffekter og unødigt meget indkig. Forvaltningen bør vurdere, om nuværende kote er den rette og dermed, hvilken terræn-

(iv) Luftforurening fra trafikken på Ndr. Ringgade vurderes ikke at være et reelt problem..

(v) Eventuelle støjgener fra industriområdet nord for Ndr. Ringgade er af generisk karakter. Da det nye lokalplanforslag ikke medfører ændringer i anvendelsen i forhold til den nugældende lokalplan 1009, giver dette ikke anledning til særlige problemer.

*(vi) De planlagte veje og stier fremgår af lokalplanens bilag 2; der skal ikke etableres vejforbindelse mellem Kvægtorvsvej og Hellig Andersvej-kvarteret. **Det kan med fordel også fremgå af lokalplanens redegørelse.***

(vii) Vej, sti, og parkeringsprojekter skal planlægges og disponeres efter en samlet plan, der skal godkendes af Slagelse Kommune som led i byggesagsbehandling.

(viii) Det er oplagt, at Gasværksgrunden fortsat anvendes til parkering, idet den er stærkt forurenet og skal forblive forseglet. Som udgangspunkt bør arealet kunne betjene flere funktioner og brugere; både områdets beboere (primært om aften/natten) og eksempelvis stationens pendlere/de ansatte i bymidten (primært om dagen).

højde det nye byggeri skal etableres på.

(iv) Indsigeren mener, at overvejelser om, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at placere nyopførte etageboliger med facaden langs Ndr. Ringgade bør fremgå af lokalplanen. En oplagt mulighed er at stille krav om et bælte med beplantning mellem boliger og Ndr. Ringgade, så beboerne ikke påvirkes i samme grad af luftforurening fra trafikken.

(v) Indsigeren mener, at en vurdering af, hvorvidt støj fra industriområdet nord for "Slagelse Bypark" er til gene for de nyopførte etageboliger, og hvorvidt særlige foranstaltninger for at hindre gener skal etableres, bør fremgå af lokalplanen.

(vi) Indsigeren mener, at det skal præciseres i lokalplanen, at der ikke etableres en vejforbindelse mellem Kvægtorvsvej og Hellig Andersvej-kvarteret.

(vii) Indsigeren mener, at lokalplanen bør indeholde krav om tilladte trafikarter på stinettet, eventuel opdeling af dem og krav til udformningen af stikryds for at sikre en vis grad af færdselssikkerhed. Kravene kan eventuelt formuleres specifikt for den enkelte sti, da flere af stierne også betjener gennemgående trafik mellem f.eks. stationsområdet og industriområdet mod nord, f.eks. PostDanmarks ansatte. Disse stier bør af hensyn til omgivelsernes mobilitet fortsat være fællestier, eventuelt uden knallertkørsel.

(viii) Indsigeren foreslår, at der i lokalplanen, såfremt muligheden for etablering af 300 boliger fastholdes, indføres, at det er en forudsætning, at der under boligerne etableres P-kælder til de biler, der ikke er plads til på matriklens overfladeareal. P-kælderen vil i de fleste tilfælde være tættere på boligen end en P-plads i Nørregade.

Indsigeren er opmærksom på, at en P-kælder kan være en væsentlig økonomisk belastning for projektet, men ser ikke andre løsninger på det potentielle P-problem. Alternativt bør forvaltningen udtænke en anden virksom løsning, der ikke påvirker tra-

(ix) Der vurderes ikke at være grundlag for beplantningsbælte langs skel til Ndr. Ringgade, Kvægtorvsvej eller lokalplanens delområde II. Som udgangspunkt er det hensigten med lokalplanen at udvikle en attraktiv bydel, der ikke behøves at være gemt væk.

Der ses dog et behov for, at der i forhold til de sydlige naboejendomme etableres en bedre afgrænsning.

(x) Der er ved udformningen af bygningsstrukturene omkring de højeste bygninger taget særligt hensyn for at undgå turbulens og downwash. Erfaringerne fra tilsvarende byggerier tyder således ikke på, at der med den valgte udformning vil forekomme særlige problemer i forhold til vind.

Planlægnings indstilling

Lokalplanforslaget ændres på følgende punkter.

Vedr. vejadgang til området:

- *Teksten s.30 rettes til: "Adgang med bil til området sker primært ad Kvægtorvsvej; kun et par huse i områdets sydøstlige hjørne betjenes ad Nørregade. Der etableres ikke mulighed for gennemkørende trafik mellem Kvægtorvsvej og Nørregade/Hellig Andersvej-kvarteret."*

Vedr. afgrænsning af området mod syd:

- *Afgrænsning mod naboejendom skal ændres således, at der er en større afstand mellem bygninger og naboskel, suppleret med passende beplantning i skel. Beplantningen skal placeres*

fiktallet på Hellig Andersvej, og indføre denne i lokalplanen.

(ix) Indsigeren foreslår, at der i lokalplanen tilføjes en lignende formulering taget fra den hidtil gældende lokalplan nr. 1009, nemlig at der langs naboskel (både nord, syd, øst og vest) skal etableres beplantning i form af fritstående træer, og at Slagelse kommune skal godkende en plan herom. Højden på disse træer bør endvidere specificeres, så den er i overensstemmelse med det antal etager, som lokalplanen maksimalt tillader. Mod nord vil træerne desuden have en skærmende effekt mod støj- og luftforurening fra trafikken og måske også fra industriområdet nordfor.

Indsigeren mener desuden, at det skal præciseres i lokalplanen, at boliger ved områdets sydgrænse skal placeres vest-østvendt og således med gavlen (uden døre eller vinduer) mod syd. Man kan overveje, om det også skal gælde nordgrænsen mod Ndr. Ringgade af hensyn til de eksisterende boliger der.

(x) Indsigeren mener, at lokalplanen bør, såfremt muligheden for etablering af boliger op til 7 etager fastholdes, indeholde en vurdering af vindforholdene i gaderummet som funktion af bebyggeshøjden samt eventuelt krav til foranstaltninger til imødegåelse af eventuel øget turbulens.

på en mindre jordvold, således at indsigtsproblemer minimeres. Desuden vendes de nye huse som foreslået, så de placeres vest-østvendt med gavlen mod syd.

- *Alt kortmateriale rettes til.*
- *Der tilføjes ny bestemmelse 9.5 Beplantning i skel mod syd: Der skal etableres beplantning i form af fritstående træer på en jordvold med en højde på 1 m.*

Vedr. kote forhold:

- *Bestemmelse 7.7 tilføjes følgende – "Ny bebyggelse langs lokalplanområdets sydlige og østlige afgrænsning skal være i samme niveau som nabogrunde."*

Vej, sti, og parkeringsprojekter skal planlægges og disponeres efter en samlet plan, der skal godkendes af Slagelse Kommune som led i byggesagsbehandling.

Politiet bliver inddraget i processen, jf. færdselslovens bestemmelser.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

2. SYDSJÆLLANDS- OG LOLLAND FALSTERS POLITI

Politiet bemærker, at det fremgår af lokalplanen, at området skal vejbetjenes fra Kvægtorvsvej og Nørregade, og at boligvejene skal udlægges og anlægges som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser. Desuden skal der udlægges et areal til parkering og et passende antal parkeringspladser skal udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Politiet skal på baggrund heraf anføre, at færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejes udnyttelse eller indretning, efter færdselslovens § 92 m.fl. træffes af Vejbestyrelsen/vejmyndigheden med samtykke fra politiet, og dette bør rent praktisk ske med udgangspunkt i et egentligt vejprojekt, hvor relevant afmærkning for færdslen også fremgår.

Politiet skal ligeledes henlede opmærksomheden på færdselslovens § 100, stk. 1, hvorefter afgørelse om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, herunder om anlæg af parkeringspladser og holdepladser for busser, træffes af Vejbestyrelsen/vejmyndigheden med samtykke fra politiet.

Såfremt der sker bebyggelse af det anførte antal boliger, må det antages, at der også vil være skolesøgende børn, hvorfor opmærksomheden henledes på at tilvejebringe

sikker skolevej til/fra området (færdselslovens § 3, stk.3).

3. OLE NIELSEN

Slagelse Bypark har til formål at fremme omdannelsen af de forladte industriarealer nord for banen. Projektet vil tilbyde nye, attraktive boliger, centralt beliggende i Slagelse by. Her vil der være plads til boliger til familier, studerende, pendlere, sygehus personale o. lign.

Lokalplanområdet er, gasværksgrunden undtaget, privat ejet. Det vil medføre kommunal overtagelsespligt, hvis kommunen ønsker at udlægge området, eller del af, til grønt/rekreativt areal.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

Indsigeren mener, at realisering af lokalplanen vil skabe et område, som er en magnet for problemer og ballade med mange flygtninge og indvandrere. Lokalplanen ødelægger derfor en hel bydel.

Indsigeren foreslår, at området udlægges til grønne områder. Der kan bygges tæt ved bygrænserne i stedet for.

4. ARENTH RASMUSSEN

Indsigeren har følgende klagepunkter:

(i) For høj bebyggelse til forhold til eksisterende bebyggelse.

(ii) Skygge påvirkning af solceller.

(iii) Bebyggelse for tæt på vejen.

(i) I takt med byens udvikling betragtes arealerne op til Ndr. Ringgade i dag som meget bynære og centralt beliggende, hvorfor det vurderes, at disse arealer kan bære en tættere, højere og mere bymæssig udbygning af området.

(ii) Skyggeanalysen viser, at der generelt er gode solforhold i de omkringliggende arealer, og at skygger fra de høje bygninger primært påvirker Ndr. Ringgades vejareal. Det vurderes, at kun 3 eksisterende huse på Ndr. Ringgade vil opleve forringede lysforhold på grund af det nye byggeris højde. Dette er dog begrænset til formiddagstimer i forår og efterår. Denne ændring i lysindfaldet for de omkringliggende ejendomme og gaden vurderes ikke at ligge ud over, hvad der kan forventes i midtbyområdet.

(iii) Bebyggelsen vurderes at have en hensigtsmæssig afstand til Ndr. Ringgade. Arealerne langs vejen har minimal værdi som opholdsarealer. Der vurderes ikke at være grundlag for beplantningsbælte langs skel til Ndr. Ringgade. Som udgangspunkt er det hensigten med lokal-

planen at udvikle en attraktiv bydel, der ikke behøves at være gemt væk.

(iv) Højden af de planlagte nye bygninger vurderes ikke at være væsentlig i forhold til eventuelle støjgener, der kastes tilbage over Ndr. Ringgade. Bygningerne danner derimod ikke en lukket facade ud til Ndr. Ringgade, men skal i stedet forskydes, hvilket forventes at minimere støjgener fra trafikken.

(v) Det er ikke dokumenteret, at omdannelsen af de forladte industriarealer medfører værdiforringelse for naboejendommen.

(vi) Projektet vil tilbyde nye, attraktive boliger, centralt beliggende i Slagelse by. Her vil der være plads til boliger til familier, studerende, pendlere, sygehus personale o. lign.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

Hverken Nørregade eller Hellig Andersvej bliver omlagt til indfaldsveje.

Adgang med bil til området sker primært ad Kvægtorvsvej; kun et par huse i områdets sydøstlige hjørne betjenes ad Nørregade. Der etableres ikke mulighed for gennemkørende trafik mellem Kvægtorvsvej og Nørregade/Hellig Andersvej-kvarteret.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

Projektet vurderes ikke at medføre unødige gener for de omkringliggende områder.

Skyggeanalysen viser, at der generelt er gode solforhold i de omkringliggende arealer, og at skygger fra de høje bygninger primært påvirker Ndr. Ringgades vejareal. Det vurderes, at kun 3 eksisterende huse på

(iv) Mere trafik støj pga. høje facader.

(v) Værdiforringelse af ejendommen.

(vi) Frygt for en ny ghetto bebyggelse.

5. JESPER LAMBERT NIELSEN

Gør indsigelse mod at Nørregade og Hellig Andersvej bliver omlagt til indfaldsvej til Slagelse bypark. Vejene er i dag lukkede og dimensioneret hertil. Vejene bliver i dag brugt til parkering af beboeres biler. Det betyder f.eks. at levering med lastbil i dag er besværliggjort.

Områdets veje kan derfor ikke håndtere det nye trafikale pres og samtidig betjene nuværende beboere med parkering og adgang til vores ejendomme.

6. HANNE OG TOMMY LIECHTI

Indsigerne mener, at projektet ikke tager hensyn til de omkringliggende områder da der skal etableres en op til syv etager høj front ud mod Ndr. Ringgade. Det vil betyde gener for Ndr. Ringgades beboere. De eksisterende huse, hvor der nu er fuld sol året rundt, kommer til at henligge i skygge i hele vinterhalvåret. Hvor der nu er udsigt over en stor del af Slagelse, vil beboerne i de eksisterende huse fremover komme til at kik-

Ndr. Ringgade vil opleve forringede lysforhold på grund af det nye byggeris højde. Dette er dog begrænset til formiddagstimer i forår og efterår. Denne ændring i lysindfaldet for de omkringliggende ejendomme og gaden vurderes ikke at ligge ud over, hvad der kan forventes i midtbyområdet.

Kun få steder bygges der i 7 etager. I takt med byens udvikling betragtes arealerne op til Ndr. Ringgade i dag som meget bynære og centralt beliggende, hvorfor det vurderes, at disse arealer kan bære en tættere, højere og mere bymæssig udbygning af området. De nye bygningers afstand til Ndr. Ringgade vurderes at være hensigtsmæssigt.

Se ovenstående bemærkninger vedr. støj fra Ndr. Ringgade.

Forskellige faktorer har bestemt højderne og placeringen af bygninger i området: sol og dagslysforhold, vind i området, støj og terræn. Samlet set vurderes den planlagte bebyggelsesplan at medføre minimale skygge- og støjgener for området som en helhed.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

Se ovenstående bemærkninger vedr. værdiforringelse af eksisterende ejendomme.

Se ovenstående bemærkninger vedr. støj-, skygge- og indbliksgener.

Se ovenstående bemærkninger vedr.- bygningshøjde og bebyggelsesplan.

Den forøgede trafik på Ndr. Ringgade vurderes ikke at påvirke luftkvaliteten væsentligt.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

ke ind i en op til syv etager høj betonmur i få meters afstand. Den planlagte store etagehøjde mod Ndr. Ringgade betyder, at trafikstøjen, som må forventes at stige yderligere, når 300-400 biler mere skal passere gennem området, bliver kastet mod de eksisterende huse mod nord.

Indsigerne opfordrer til, at planen ændres. Den maksimale etagehøjde bør være fire etager, så byggeriet kommer til at falde mere naturligt ind i byen. Der bør afsættes større grønne områder end planlagt, og der bør herunder etableres plæner mellem Ndr. Ringgade og de nærmeste nye bygninger, således at man ikke hensynsløst maser sig tættest muligt ind på de eksisterende huse. De højeste bygninger bør placeres midt i det nye område, således at området åbner sig ud mod omgivelserne i stedet for at bygge en høj grænsemur.

7. NADA OG MOHAMMED ABDELGHANI

Indsigerne mener ikke, der er taget hensyn til de nuværende beboere på Ndr. Ringgade. De nye bygningers højde og tæt placering vil forringe værdien på de nuværende huse

Indsigerne gør opmærksom på, at de har bygget et nyt hus på Ndr. Ringgade. De havde ikke regnet med, at der ville komme høje huse på grunden overfor. Husets have og terrasse er placeret mod vejen. Huse på op til 7 etager på grunden overfor vil medføre skyggegener og indbliksgener.

Indsigerne foreslår, at projektet skal holde sig til maks. 4 etager i stil med resten af byen.

Indsigerne mener, at projektet vil betyde forøget støj og forurening fra flere biler på

Ndr. Ringgade. Trafikstøj vil desuden blive forøget idet de nye bygninger vil kaste det tilbage mod de eksisterende huse mod nord.

Indsigerne foreslår, at der opføres huse på maks. 4 etager, hvor de højeste huse placeres i midten, så alle får glæde af solen.

8. JENS STARKNER

Grundejeren ønsker, at lokalplan 1145 giver mulighed for boligudvikling på matr. nr. 44 ah.

Boligudvikling på matr. nr. 44ah er helt oplagt og allerede indtænkt i lokalplanen. Ejendommen er omfattet af lokalplanens delområde II. Det er udpeget til boliger, og lokalplanen udstikker nogle generelle bestemmelser (maks. etageantal og bebyggelsesprocent) for delområdet som grundlag for en fremtidig boligudvikling i harmoni med resten af Slagelse Bypark.

Egentlig boligudvikling i området forudsætter dog detailplanlægning, dvs. lokalplanlægning.

Det kan ikke lade sig gøre at indarbejde de nødvendige ændringer i lokalplanforslag 1145. Revisionerne er så omfattende, at det svarer til et nyt lokalplanforslag med krav om fornyet miljøscreening/scoping, offentlig høring, osv.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

Grundejeren tilrådes at sende en formel anmodning om ny lokalplan til behandling i kommunens Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalg efter endelige vedtagelse af lokalplan 1145.

9. PETER BO JØRGENSEN

Grundejeren ønsker, at lokalplan 1145 ikke giver mulighed for boligudvikling på matr. nr. 44 be Slagelse Markjorder.

Det er en beklagelig fejl, at matr. nr. 44 be er omfattet af lokalplanforslaget. Det er ikke hensigten, at ejendommen skal bebygges.

Planlægnings indstilling

Ejendommen fjernes fra lokalplanen. Alt kortmateriale rettes til.

Det er klart, at en sikker afvikling af trafik skal prioriteres.

Boligerne skal ikke udsættes for støjgener.

Men da det nye lokalplanforslag ikke medfører ændringer i anvendelsen i forhold til den nugældende lokalplan 1009, giver dette ikke anledning til særlige problemer.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

Nørrevoldgade vurderes ikke at være påvirket af den planlagte bebyggelse i lokalplanens delområde I, hverken i forhold til social uro, støj-, trafik-, skygge- eller indbliksgener. Fremtidig boligudvikling i lokalplanområdets vestlige del (delområde III) forudsætter ny lokalplanlægning. Det skal selvfølgelig sikre, at områdets udvikling ikke medfører unødige gener for naboer.

Lokalplanen indeholder krav om regnvandshåndtering i overensstemmelse med kommunens spildevandsplanlægning.

Lokalplanområdet er, gasværksgrunden undtaget, privat ejet. Det vil medføre kommunal overtagelsespligt, hvis kommunen ønsker at udlægge området, eller del af, til grønt/rekreativt areal.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

10. KARIN HOVMAND ERIKSEN

Indsigeren gør opmærksom på, at STARK- og Silvan-forretninger drives fra ejendommen beliggende Nordvej 1 og 3 samt Vandværksvej.

Indsigeren beder om, at de trafikale forhold i området, hvor tung erhvervstrafik mødes med almindelige personbiler og måske cykler, sikres på en måde, så risikoen for ulykker begrænses mest muligt.

Indsigeren gør også opmærksom på, at der på ejendommen foregår natarbejde, som betyder støj- og lysgener. Det bør tages i betragtning, når kravene til de nye bygninger fastsættes i byggetilladelserne.

11. A. VOSS

Indsigeren, der har bopæl på Nørrevoldgade, giver udtryk for bekymringer i forhold til glæden omkring sit hjem/bolig, trivsel i lokalområdet samt eventuelle ændring i boligpriser. Indsigeren mener, at det planlagte byggeri er meget højt og derfor meget synligt, hvilket ikke er ønskeligt. Desuden vil det medføre indbliksgener. Der gøres opmærksom på, at nuværende boligejere i området kan have valgt at bo i denne del af byen, fordi det ikke er tæt bebygget. Indsigeren beder kommunen om at overveje eventuelle negative konsekvenser af at samle mange mennesker på et relativt lille areal, herunder øget uro, støj, trafik og eventuel ghettodannelse.

Der gøres opmærksom på, at området tidligere er blevet oversvømmet i forbindelse med skybrud.

Indsigeren foreslår, at man i stedet for at tilføje yderligere boliger bør vælge væsentlig mere beplantning og grønne områder.

12. CONNI NIELSEN

Se ovenstående bemærkninger vedr. områdets afgrænsning.

Indsigeren foreslår, at der bliver en form for grøn randzone omkring det nye byggeri, fx et grønt område med en sø tættest ved Ndr. Ringgade så området fremstår indbydende, når man kører på Ndr. Ringgade.

Ejerforhold kan ikke reguleres i en lokalplan.

Indsigeren foreslår, at nogle boliger skal være ungdomsboliger. Øvrige boliger skal være andelslejligheder.

Se ovenstående bemærkninger vedr. trafik og veje.

Indsigeren mener ikke, at området er gearet til mere trafik. Indsigeren tror ikke på ideen om, at børn og biler skal forenes i områdets smalle veje.

Se ovenstående bemærkninger vedr. frygt for en ny ghetto bebyggelse.

Indsigeren er bekymret for, at området bliver det nye Kierulfsvej, hvor politiet har svært ved at holde øje med narkohandel mv.

Der gøres indsigelse mod:

Se ovenstående bemærkninger vedr.- bygningshøjde og bebyggelsesplan.

(i) Bebyggelse i 7-etager og placering af de højeste huse ud til Ndr. Ringgade.

Boligudvikling i delområde III forudsætter en ny lokalplan. Som grundlag for dette, fastsætter nuværende lokalplan, at det maksimale antal etager i delområde III er 6, jf. bestemmelse 7.4.

(ii) Udarbejdelse af lokalplan for delområde III, der giver mulighed for byggeri i 8-etager.

Se ovenstående bemærkninger vedr. indbliksgener.

(iii) Tagterrasser, store vinduer og indbliksgener.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

13. JIMMY NIELSEN

Der gøres indsigelse mod:

Se ovenstående bemærkninger vedr.- bygningshøjde og bebyggelsesplan, samt skygge- og indbliksgener

Ejerforhold kan ikke reguleres i en lokalplan.

Se ovenstående bemærkninger vedr. områdets afgrænsning.

Parkeringsbehovet er delvist dækket af p-pladser ved husene, men projektet forudsætter, at gasværksgrunden udlægges til parkeringsformål. Det er oplagt, at grunden anvendes til parkering, idet den er stærkt forurenet og skal forblive forsejlet. Som udgangspunkt bør arealet kunne betjene flere funktioner og brugere; begge områders beboere (primært om aften/natten) og eksempelvis stationens pendlere/de ansatte i bymidten (primært om dagen).

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

Der ses et behov for, at der i forhold til de sydlige naboejendomme etableres en bedre afgrænsning.

(i) Bebyggelse i 7 etager ved Ndr. Ringgade pga. skyggegener. Desuden vil bebyggelse skiller sig markant ud fra alle andre bygninger i Slagelse by. Indsigeren foreslår, at er bygges i maks. 4 etager.

(ii) Manglende oplysning om bebyggelsen bliver ejerlejligheder, lejeboliger eller andelsboliger. Indsigeren foreslår, at bebyggelsen udelukkende bliver ejerlejligheder og andelslejligheder, så risikoen for at dette bliver endnu et socialt belastet område mindskes.

(iii) Manglende grønne områder inden for området og omkring bebyggelsen. Indsigeren foreslår, at der etableres grøn bevoksning rundt om området, især ud til Ndr. Ringgade

Indsigeren foreslår desuden, at der tænkes mere over parkering da ca. 100 pladser til estimeret 700 boliger (delområde I, II og III) er for lidt, samt at p-pladsen på tidligere gasværksgrunden er placeret for langt fra de fjerneste boliger.

14. SØREN LARSEN

Der gøres indsigelse mod:

(i) Bebyggelse tæt op af eksisterende bebyggelse Nørregade 11 og Østergade 1. Byggeriet er påtænkt meget tæt på skel, og derfor virker som en mur og vil give indbliksgener. Der foreslås, at byggeriet trækkes tilbage fra skel, og der etableres en eller anden form for afskærmning for indblik til naboer med fx garageanlæg, udhuse eller grønt område/legeplads mv.

(ii) Lukning af Nørregade ud for eller umiddelbart efter nr. 11, idet det vil betyde en

LOKALPLAN NR. XXXX | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. XX || HVIDBOG

Nørregade skal ikke lukkes.

Se ovenstående bemærkninger vedr. bebyggelsesprocent.

*Det er korrekt, at der tidligere er sket terrænregulering i området. Det er ikke hensigtsmæssigt, såfremt der forekommer egentlige niveau-spring hen over skel til nabogrunde. Som udgangspunkt skal der være et naturligt glidende terrænforløb hen over skel til nabogrunde. Når man så bevæger sig væk fra udkanterne, bør lokalplanområdet have sin egen harmoniske topografi, som ikke er låst til koten på en nabo-grund. **Dette bør præciseres i lokalplanen.***

Projektet vil tilbyde nye, attraktive boliger, centralt beliggende i Slagelse by. Her vil der være plads til boliger til familier, studerende, pendlere, sygehus personale o. lign.

Det er korrekt, at lokalplanen giver mulighed for nye boligformer. Lokalplanområdets størrelse betyder, at der kan bygges en ny bydel i en mere urban stil, der forventes at tiltrække nye indbyggere. Arealerne op til Ndr. Ringgade ses i dag som meget bynære og centralt beliggende, hvorfor det vurderes, at disse arealer kan bære en tættere, højere og mere bymæssig udbygning af området. Samtidig er der under lokalplanlægning sikret, at områdets udvikling ikke medfører gener for de omkringliggende områder.

Planlægnings indstilling

Lokalplanforslaget ændres på følgende punkter.

Vedr. afgrænsning af området mod syd:

- Afgrænsning mod naboejendom skal ændres således, at der er en større afstand mellem bygninger og naboskel, suppleret med passende beplantning i skel. Beplantningen skal placeres på en mindre jordvold, således at indsigtspblemer minime-*

række gener for beboerne, der bor umiddelbart op til enden af vejen.

(iii) Bebyggelsesprocent på 110 % i delområdet I. Det er ikke i beboernes og naboernes interesse, at der gives tilladelse til en bebyggelse procent som væsentlig overstiger bebyggelsesprocenten i de tilstødende områder. Færdslen til og fra stationen vil skabe gener i form af støj og larm.

(iv) Terræn. Der er tidligere sket terrænregulering i området nord og vest for ejendommen Nørregade 11, varierende fra ½ m til op til 2 m ud mod Nørregade. På grunden nord for ejendommen Østergade 1 og 3 er der ligeledes påført mellem ½ m og 1 m i forbindelse med planering af grunden. Der gøres indsigelse mod at etablere byggeri på den nuværende terræn højde.

(v) Frygt for at området kan blive tungt socialt byggeri, idet det må forventes, at ressourcestærke personer, herunder også økonomisk, ikke vil vælge en bolig i dette område.

(vi) Lokalplanens byggemuligheder, der afviger både i volumen, i tæthed og i struktur fra de bebyggelser, der findes både i de nære omgivelser og i bebyggelsen som helhed.

res. Desuden vendes de nye huse som foreslået, så de placeres vest-østvendt med gavlen mod syd.

- *Alle kortmateriale rettes til.*
- *Der tilføjes ny bestemmelse 9.5 Beplantning i skel mod syd: Der skal etableres beplantning i form af fritstående træer på en jordvold med en højde på 1 m.*

Vedr. kote forhold:

- *Bestemmelse 7.7 tilføjes følgende – ”Ny bebyggelse langs lokalplanområdets sydlige og østlige afgrænsning skal være i samme niveau som nabogrunde.”*

Se ovenstående bemærkninger vedr. bebyggelsesprocent, antal etager, støjgener, indbliksgener, frygt for en ny ghetto bebyggelse, trafik og veje, og ejendomsværdier.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

Naboer til lokalplanområdet er blevet direkte orienteret om høringsprocessen. Lokalplanforslaget blev desuden offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside.

15. ALEX OG ANNETTE BUCHNA

Der gøres indsigelse mod:

- (i) Byggeri på op til 7 etager i stedet for 2 etager.
- (ii) Byggeriet er meget kompakt ud mod Ndr. Ringgade, hvilket vil medføre store støjgener.
- (iii) Indbliksgener fra bygninger i 4 til 7 etager.
- (iv) Antal nye boliger idet 300 boliger sandsynligvis vil skabe en ghetto.
- (v) Øget trafik.
- (vi) Væsentlig forringelse af ejendomsværdien på deres bolig.

16. CAMILLA KAMPMANN CHRISTENSEN OG LASSE BO WARMSTER

Indsigerne bemærker, at det var et tilfælde, at de blev gjort bekendt med høringen, da de hverken på kommunens sociale medier eller via flyers eller brev, blev indviet i høringsfasen. De håber, at kommunen i fremtiden vil være mere synlige med informa-

tion om projekter og udvikling i kommunen.

Der gøres indsigelse mod:

(i) Antallet af planlagte boliger. Forvaltningen bør vurdere om der virkelig er et behov for ca. 300 nye boliger.

(ii) Terrænets kote. "Slagelse Bypark" vil på nuværende tidspunkt blive bygget på et højere niveau end de eksisterende boliger i den nordlige del af Nørregade. Dette vil uden tvivl blive til gene for specielt de lavtliggende boliger på Nørregade samt Østergade i form af indkig og skyggeforhold.

(iii) Indpas i det eksisterende boligområde. Det planlagte byggeri vil ikke matche det omkringliggende boligområde. Beboere, specielt på den nordlige og lavtliggende ende af Nørregade samt Østergade, vil blive generet af den forslåede tætte etagebebyggelse.

(iv) Trafik. Området Hellig Andersvej, Østergade, Nørregade og Nyvej er et lukket område med en rolig atmosfære. Ved etablering af en parkeringsplads for enden af Nørregade - samt ekstratrafik fra de ca. 300 nye naboer vil situationen blive en anden. Det vil ikke længere være lige så sikkert at færdes på vejene - eksempelvis for børn. Man risikerer desuden, at Nørregade og Østergade bliver en 'ekstra parkeringsplads', hvor der holder parkerede biler i begge sider.

Indsigerne foreslår, at man i stedet udvider det eksisterende parkområde til et rekreativt område.

I fald man fortsat vil etablere boliger foreslår indsigerne, at det bør være i op til 2 etager med rig mulighed for luft og afstand mellem boligrækkerne samt udvidelse af de grønne områder.

Se ovenstående bemærkning vedr. antal planlagte boliger.

*Se ovenstående bemærkninger vedr. terrænregulering/kote forhold.
Lokalplanen ændres, jf. nedestående indstilling.*

*Se ovenstående bemærkninger vedr. områdets afgrænsning mod syd.
Lokalplanen ændres, jf. nedestående indstilling.*

Se ovenstående bemærkninger vedr. trafik og veje.

Se ovenstående bemærkninger vedr. kommunal overtagelsespligt.

Planlægnings indstilling

Lokalplanforslaget ændres på følgende punkter.

Vedr. afgrænsning af området mod syd:

- *Afgrænsning mod naboejendom skal ændres således, at der*

er en større afstand mellem bygninger og naboskel, suppleret med passende beplantning i skel. Beplantningen skal placeres på en mindre jordvold, således at indsigtsproblemer minimeres. Desuden vendes de nye huse som foreslået, så de placeres vest-østvendt med gavlen mod syd.

- Alle kortmateriale rettes til.
- Der tilføjes ny bestemmelse 9.5 Beplantning i skel mod syd: Der skal etableres beplantning i form af fritstående træer på en jordvold med en højde på 1 m.

Vedr. kote forhold:

Bestemmelse 7.7 tilføjes følgende – "Ny bebyggelse langs lokalplanområdets sydlige og østlige afgrænsning skal være i samme niveau som nabogrunde."

Ejerforhold kan ikke reguleres i en lokalplan. Der er mulighed for at indpasse liberalt erhverv o.l. inden for lokalplanområdet. Omfanget af grønne arealer fremgår af lokalplanens kortbilag 2.

Se ovenstående bemærkninger vedr. antal etager, støjgener og indbliksgener. Maks. antal etager er:
delområde I – 7 etager
delområde II – 5 etager
delområde III – 6 etager

Det er helt korrekt, at holdeplads til lastbiler bør placeres et andet sted hen, fx ved transportcentret.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

17. ALLAN GRANN

Der gøres opmærksom på, at der ikke står krav til byggeherre omkring ejerforhold, muligheder for erhverv, eller omfanget af grønne arealer.

Der gøres indsigelse mod bygningshøjde. Indsigeren mener, at det nærmest er umuligt at læse i lokalplanen, hvor højt der må bygges, da der står forskellige højder flere steder. Indsigeren mener desuden, at trafikstøj på Ndr. Ringgade er et mindre problem efter anlæg af omfartsvejen. Derfor er der ingen grund til at bygge højt langs Ndr. Ringgade. Indsigeren frygter desuden indbliksgener. Derfor bør maks. bygningshøjde være 2-4 etager.

Indsigeren mener, at det ikke er nødvendigt med en holdeplads til lastbiler i bymidten.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Modtager:

Slagelse Kommune
Center for Vækst og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Afsender:

Allan Ørving
Hellig Andersvej 36
4200 Slagelse

5. september 2015

Høringsvar vedr. forslag til lokalplan nr. 1145 for boligområdet Slagelse Bypark samt kommuneplantillæg nr. 28

Byrådet i Slagelse Kommune godkendte på mødet d. 31. august 2015, at lokalplan nr. 1145 og kommuneplantillæg nr. 28 sendes i offentlig høring. Denne henvendelse indeholder mit høringssvar vedr. lokalplanforslaget.

Det er en klassisk plansag, hvor jeg som nabo frabeder mig gener af indkig eller mertrafik på vejen som følge af de foreslåede boliger. Men derudover finder jeg, at en række væsentlige forhold for de foreslåede boliger ikke er belyst i lokalplanforslaget.

Jeg har forståelse for, at grundejeren ønsker sin grund udviklet med ejendomme og således kan opnå indtjening. At det er i overensstemmelse med Slagelse Kommunes ønske om at udvikle områderne nord og syd for stationen og busterminalen i Slagelse, finder jeg belejligt.

Jeg er også indforstået med, at udvikling af grunden læner sig op ad hovedstadsområdets stationsnærhedsprincip, idet byfortætning med fordel kan foretages i det umiddelbare opland af jernbanestationer for på den måde at opnå en større brug af jernbanetrafik frem for biltrafik, end ved en placering længere fra stationen. Let adgang til busterminalen kan desuden være en fordel for brugere af busserne.

Der er en række forhold, som bevirker, at jeg gør indsigelser mod lokalplanforslaget. I uprioriteret rækkefølge resumeres her indsigelserne. Uddybning følger under resumeet.

Resume over indsigelser

1. Er der behov for nybyggeri midt i Slagelse med ca. 300 boliger?

"Baseret på statistik over udviklingen i folketal og antallet af ledige leje- og ejerboliger i Slagelse by, er det min vurdering, at det er unødvendigt at udvikle lokalplanområdet med ca. 300 boliger. 0 boliger er tilstrækkeligt. Jeg finder dog, at det er en skam, at en så central grund i byen er ubebygget, og forstår

sagtens grundejers ønske om at udvikle grunden. Jeg finder, at et rækkehusområde a'la Æbleplantagen i 2 etager er et rimeligt kompromis. En sådan gruppe ejendomme vil heller ikke genere omgivelserne i samme grad som det, lokalplanforslaget lægger op til, m.h.t. skyggevirkning, parkering, trafik og indkig."

2. Nybyggeriets indpas i den eksisterende bygningsmasse

"Det foreslåede nybyggeri passer ikke ind i den eksisterende bygningsmasse i kraft af antal etager og bebyggelsesprocent. I stedet bør grunden udnyttes med et byggeri, der passer ind i kvarterets eksisterende bygningsmasse, f.eks. a'la Æbleplantagen, dvs. rækkehuse i op til 2 etager eller parcelhuse. Lokalplanen bør derfor forud for byrådsvedtagelse ændres til maksimalt at tillade 2 etager.

Byggeri i op til 7 etager, som er foreslået, er hidtil uset i Slagelse og hører – efter min mening – alene til i uattraktive satellitbyer."

3. Terrænets kote

"Det bør forud for byrådsvedtagelse specificeres i lokalplanforslaget, hvorvidt terrænets kote skal reguleres op eller ned samt hvilken del af lokalplanområdet, som terrænreguleringen omfatter. Jeg foreslår, at lokalplanområdet sænkes til at lavere niveau for at undgå, at eksisterende ejendomme på Nørregade kommer til at ligge lavere end nybyggeriet. Dette for at undgå skyggeeffekter og unødigt meget indkig.

Hvorvidt den nuværende kote er blevet godkendt af Slagelse Kommune, ved jeg ikke, men forvaltningen bør vurdere, om koten er den rette og dermed, hvilken terrænhøjde det nye byggeri skal etableres på."

4. Miljøforhold

"Forud for byrådsvedtagelse bør der af lokalplanen fremgå overvejelser om, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at placere nyopførte etageboliger med facaden langs Ndr. Ringgade. En oplagt mulighed er at stille krav om et bælte med beplantning mellem boliger og Ndr. Ringgade, så beboerne ikke påvirkes i samme grad af luftforurening fra trafikken."

5. Støj

"Forud for byrådsvedtagelse bør der af lokalplanen fremgå en vurdering af, hvorvidt støj fra industriområdet nord for "Slagelse Bypark" er til gene for de nyopførte etageboliger, og hvorvidt særlige foranstaltninger for at hindre gener skal etableres."

6. Veje og trafik

"Det skal forud for byrådsvedtagelse præciseres i lokalplanen, at den indebærer, at der ikke etableres en vejforbindelse mellem Kvægtorvsvej og Hellig Andersvej-kvarteret."

7. Stier

"Lokalplanen bør forud for byrådsvedtagelse indeholde krav om tilladte trafikarter på stinettet, eventuel opdeling af dem og endelig krav til udformningen af stikryds for at sikre en vis grad af færdselssikkerhed.

Kravene kan eventuelt formuleres specifikt for den enkelte sti, da flere af stierne også betjener gennemgående trafik mellem f.eks. stationsområdet og industriområdet mod nord, f.eks. PostDanmarks ansatte. Disse stier bør af hensyn til omgivelsernes mobilitet fortsat være fællesstier eventuelt uden knallertkørsel.”

8. Parkering

”Mit forslag er, at der i lokalplanen, såfremt muligheden for etablering af 300 boliger fastholdes, forud for byrådsvedtagelse indføres, at det er en forudsætning, at der under boligerne etableres P-kælder til de biler, der ikke er plads til på matriklens overfladeareal. P-kælderen vil i de fleste tilfælde være tættere på boligen end en P-plads i Nørregade.

Jeg er opmærksom på, at en P-kælder kan være en væsentlig økonomisk belastning for projektet, men umiddelbart ser jeg ikke andre virksomme løsninger på det med stor sandsynlighed potentielle P-problem. Alternativt bør forvaltningen udtænke en anden virksom løsning, der ikke påvirker trafikallet på Hellig Andersvej, og indføre denne i lokalplanen.”

9. Afgræsning til naboejendomme

”Forud for byrådsvedtagelse skal der præciseres en lignende formulering i lokalplanen taget fra den hidtil gældende lokalplan nr. 1009, nemlig at der langs naboskel (både nord, syd, øst og vest) skal etableres beplantning i form af fritstående træer, og at Slagelse kommune skal godkende en plan herom. Højden på disse træer bør endvidere specificeres, så den er i overensstemmelse med det antal etager, som lokalplanen maksimalt tillader. Mod nord vil træerne desuden have en skærmende effekt mod støj- og luftforurening fra trafikken og måske også fra industriområdet nordfor.”

”Forud for byrådsvedtagelse skal det præciseres i lokalplanen, at boliger ved områdets sydgrænse skal placeres vest-østvendt og således med gavlen (uden døre eller vinduer) mod syd. Man kan overveje, om det også skal gælde nordgrænsen mod Ndr. Ringgade af hensyn til de eksisterende boliger der.”

10. Vind

”Forud for byrådsvedtagelse bør lokalplanen, såfremt muligheden for etablering af boliger op til 7 etager fastholdes, indeholde en vurdering af vindforholdene i gaderummet som funktion af bebyggelseshøjden samt eventuelt krav til foranstaltninger til imødegåelse af eventuel øget turbulens.”

Uddybning af indsigelser

1. Er der behov for nybyggeri midt i Slagelse med ca. 300 boliger?

Folketallet i Slagelse by's fire sogne udvikler sig ifølge Danmarks Statistik som følger:

Folketal 1. januar efter sogn og tid									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
330-7345 Sankt Mikkels	9.429	9.266	9.168	9.248	9.332	9.303	9.319	9.341	9.507
330-7347 Sankt Peders	9.565	9.534	9.466	9.592	9.673	9.792	9.460	9.812	9.854
330-9144 Nørrevang	7.525	7.537	7.526	7.513	7.467	7.533	7.527	7.539	7.666
330-9160 Antvorskov	5.590	5.619	5.554	5.556	5.503	5.508	5.470	5.303	5.267
Total	32.109	31.956	31.714	31.909	31.975	32.136	31.776	31.995	32.294
Indeks 100 = 2007	100,0	99,5	98,8	99,4	99,6	100,1	99,0	99,6	100,6

Kilde: Statistikbanken. Tabel: KM5.

Det fremgår, at byens befolkning fra 2007 til 2015 stiger 185 indbyggere eller 0,6%. Det fremgår også, at folketallet fra 2014 til 2015 stiger 299 indbyggere eller 0,9%. Endvidere fremgår det, at der i hele perioden fra 2007 til 2015 er både positive og negative udsving. Gennemsnitligt stiger folketallet i perioden med ca. 20 indbyggere årligt.

Antal personer, som husstande i Slagelse Kommune består af, udvikler sig ifølge Danmarks Statistik som følger:

Husstande 1. januar efter område, husstandsstørrelse og tid									
Slagelse	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1 person	14.098	14.203	14.383	14.360	14.428	14.423	14.583	14.648	14.819
2 personer	12.131	12.327	12.287	12.306	12.323	12.466	12.524	12.593	12.761
3 personer	4.209	4.173	4.198	4.258	4.205	4.149	4.262	4.228	4.188
4 personer	4.010	4.014	3.983	3.910	3.929	3.856	3.764	3.742	3.726
5 personer	1.225	1.240	1.250	1.313	1.312	1.311	1.264	1.221	1.219
6 personer	328	355	363	340	320	322	309	297	303
7 personer	122	111	91	88	99	104	92	92	91
8- personer	88	82	81	75	74	77	76	80	80
Personer pr. husstand, gns.	2,12	2,11	2,11	2,11	2,10	2,10	2,09	2,08	2,07

Kilde: Statistikbanken. Tabel: FAM55N

Tabellen illustrerer forhold i hele kommunen. Slagelse by forudsættes gennemsnitligt at have lidt færre personer pr. husstand end hele kommunen, så overslagsmæssigt anvendes i det følgende 2 personer pr. husstand.

Stigningen i folketal fra 2007 til 2015 på 185 indbyggere kræver således 93 boliger.

I samme periode er bl.a. Jonsgården, dele af Europavej-kvarteret, dele af Merkurvej-kvarteret og Æbleplantagen med 60 boliger opført.

Derudover er masser af boliger til leje eller til salg i Slagelse by. Et opslag på boligsiden.dk viser (pr. 4. august 2015), at der er 252 boliger til salg i byen (inden for Vestmotorvejen, Omfartsvejen og mod nord det bymæssigt bebyggede område).

Forudsættes det eksempelvis, at halvdelen af boligerne til salg sælges til beboere, som i forvejen bor i Slagelse by, er der fortsat 126 boliger ledige for tilflyttere.

Et opslag på boligportal.dk viser (pr. 19. august 2015), at der er 50 ledige lejemål i Slagelse by (af 52 i postnummer 4200).

Forudsættes det eksempelvis, at halvdelen af boligerne til leje udlejes til beboere, som i forvejen bor i Slagelse by, er der fortsat 25 boliger ledige for tilflyttere.

Med forudsætningen er der således 151 boliger ledige for tilflyttere. Uden forudsætningen er der 302 boliger ledige.

Der er således rigelig boligmasse til rådighed i Slagelse i forvejen. Udviklingen i folketallet er beskeden, og kun med helt ekstraordinære tiltag, kan det forventes at stige. På den baggrund er der grund til at antage, at der ikke er behov for ca. 300 nye boliger.

Såfremt nye boliger, som ikke behøver særlig vedligehold de første år, tiltrækker indbyggere fra gamle, vedligeholdelseskævende boliger andre steder i byen, resulterer nybygningen blot i, at der kommer til at stå flere gamle, vedligeholdelseskævende boliger ledige i Slagelse. Om det er godt eller skidt, har jeg ingen holdning til, men er en problemstilling, som forvaltningen og udvalget bør forholde sig til.

Baseret på statistik over udviklingen i folketal og antallet af ledige leje- og ejerboliger i Slagelse by, er det min vurdering, at det er unødvendigt at udvikle lokalplanområdet med ca. 300 boliger. 0 boliger er tilstrækkeligt. Jeg finder dog, at det er en skam, at en så central grund i byen er ubebygget, og forstår sagtens grundejers ønske om at udvikle grunden. Jeg finder, at et rækkehusområde à la Æbleplantagen i 2 etager er et rimeligt kompromis. En sådan gruppe ejendomme vil heller ikke genere omgivelserne i samme grad som det, lokalplanforslaget lægger op til, m.h.t. skyggevirkning, parkering, trafik og indkig.

2. Nybyggeriets indpas i den eksisterende bygningsmasse

Slagelse by's "2. kvadrant" (hvor akserne defineres som Vestbanen og Valbyvej-Jernbanegade) består primært af parcelhuse og kædehuse. Dertil kommer industriområdet nord for Ndr. Ringgade, og endelig etagebebyggelse langs Nordre Stationsvej og Møllevej, lidt på Kalundborgvej, på Valbyvej, enkelte bebyggelser på sidevejene samt Hellig Anders Park.

Opførelse af nye etageboliger i "Slagelse Bypark" vil medvirke til en yderligere omkransning af parcel- og kædehuse i Hellig Andersvej-kvarteret. I forvejen er Hellig Anders Park meget dominerende i kvarteret og burde – efter min mening – have været opført mere hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende bebyggelse i kvarteret. Et absurd eksempel er villaen Hellig Andersvej 19, som siden byggeriet på Møllevej og Ndr. Stationsvej tilbage i 1990'erne har været omkranset af 3 etagers byggeri på to sider af ejendommen.

En fortsættelse af praksis med at fortætte kvadranten med etageboliger bevirker, at bl.a. Hellig Andersvej-kvarteret ender som en enklave af parcel- og kædehuse mere eller mindre omgivet af høj etagebebyggelse. Det er uhensigtsmæssigt for parcel- og kædehusbeboerne hovedsagelig pga. indkig i boliger, haver osv. Jeg mener, trods fornuften i at fortætte ved kollektive trafikknudepunkter, at det også i Slagelse bør være muligt at bosætte sig i parcel- eller kædehuse tæt på centrum uden en stående "trussel" om, at en nabogrund bebygges med højt etagebyggeri.

"Slagelse Bypark" vil også dominere parcelhusbebyggelsen på Ndr. Ringgade.

Den 7. april 2015 behandlede Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget sag nr.: 330-2015-19178, "Anmodning om opstart af ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for udbygning af boligområde i Østergade i Slagelse". Grundejeren ønskede på grunden mellem Hellig Andersvej 28A-D og Østergade 4 og 6 at opføre en bebyggelse i 3 etager indeholdende 15 boliger, hvilket kræver en lokalplanændring. Forvaltningen, Center for Vækst og Plan, anbefalede imidlertid fastholdelse af eksisterende lokalplan, der tillader maksimalt 2 etager med følgende begrundelser:

- Den eksisterende bystruktur er bygget omkring et villakvarter med forhuse ud mod gaden og haver bagtil. De få mindre baghuse er af en karakter og størrelse, der indordner sig strukturen. En ny aflang bygning i tre etager vil skabe ubalance i strukturen og i sin form og størrelse virke bastant og fremmed.

- En bygning i tre etager vil have en minimumshøjde på 11 meter og dermed ved den ene eller anden placering influere på dagslysforholdene for omgivende parceller.

- 15 nye boliger vil stille krav til parkeringspladser og opholdsarealer, som er svære at overholde i henhold til vejledende normer.

- En bygning på tre etager vil overstige bebyggelsesprocenten for området væsentligt. Og selvom Slagelse Kommune ønsker at byfortætte i købstæderne, så er området ikke egnet til så væsentlig en fortætning.

Der gælder omtrent de samme forhold for "Slagelse Bypark", nemlig at de foreslåede bygninger vil skabe (yderligere) ubalance i kvarterets struktur, og i sin form og størrelse virke bastant og fremmed. Jeg er enig i Center for Vækst og Plans vurdering af, at "disse arealer kan bære den højere bebyggelsesprocent", men kun isoleret set for arealerne, for set i sammenhæng med det kvarter, som arealerne ligger i, passer bebyggelsesprocenten ikke til den eksisterende, dominerende parcel- og rækkehusbebyggelse med haver bagtil. Som nævnt består "2. kvadrant" primært af parcel- og rækkehuse og kun i lille grad af etageboliger. Helhedsplanudvalget (Campus) anfører i sin vurdering af "Slagelse Bypark", at "*Bebyggelsesprocenten vurderes generelt at være for høj, og der bør indtænkes flere grønne arealer i byggeriet, særligt af hensyn til børnefamilier m.fl.*" Jeg er enig i den vurdering, da "Slagelse Bypark" skal ses i sammenhæng med omgivelserne.

Desuden gælder også for "Slagelse Bypark", at området ikke er egnet til så væsentlig en fortætning, som lokalplanforslaget lægger op til. Dette netop fordi, at området i hovedsagen består af 2 etagers parcelhuse.

Et godt eksempel på, hvordan nybyggeri tilpasses den eksisterende boligmasse, er Æbleplantagen, hvis rækkehuse er opført i 2 etager, dvs. er på højde med omgivende boliger og – i øvrigt – er forsynet med meget beplantning, som afgrænser dele af området. Området har ingen væsentlige skyggeeffekter på

eksisterende boliger, opholdsarealerne er tilstrækkelige, men antal P-pladser er utilstrækkeligt. Endelig er områdets fortætning velegnet pga. det nærliggende parkområde og i fin overensstemmelse med omgivelserne ved gennemsnitligt at være *lidt* højere.

”Slagelse Bypark” vil endvidere influere på dagslysforholdene blandt en række boliger på Ndr. Ringgade særligt i vinterhalvåret, men sandsynligvis også på boliger i Nørregade (aftensoen).

Helplanudvalget (campus) nævner blandt andet, at *”Der vurderes at være skyggeeffekt fra byggeriet mod Ndr. Ringgade. Maks. højde bør derfor være lavere mod nord, men kan til gengæld gøres højere mod syd”*. Jeg er uenig i anbefalingen. Dels vil højere bebyggelse med syd i stedet for nord betyde, at en af grundideerne bortfalder, nemlig at byggeriet skal tillade solen i at komme ind i gårdrummene selv i vintersæsonen. Derudover finder jeg det absurd, at få en op til 7 etagers boligbebyggelse som genbo, dels fordi overgangen til det eksisterende Hellig Andersvej-kvarter bliver meget brat og dermed uharmonisk, dels vil omfanget af indkig mellem eksisterende og ny bebyggelse være uacceptabelt højt.

Generelt er den foreslående bebyggeshøjde kilde til mange problemstillinger. Ved at bygge i en højde svarende til f.eks. Æbleplantagen, dvs. rækkehuse i maksimum 2 etager, opstår disse problemstillinger ikke.

Endelig vil 300 nye boliger på lokalplanens område medvirke til, at det er vanskeligt at opnå plads til et tilstrækkeligt antal P-pladser; en stor del af P-pladserne forudsættes at blive placeret på den forurenede gasværksgrund nogle hundrede meter væk. Her burde man have lært af andre boligområder, f.eks. Æbleplantagen, hvor antallet af P-pladser tydeligvis er utilstrækkeligt. Ingen gider i praksis at parkere flere hundrede meter væk fra boligen, og parkerer hellere for den øvrige trafik lidt uhensigtsmæssigt eller decideret ulovligt. I stedet bør en P-kælder på matriklen være et krav.

Det foreslåede nybyggeri passer ikke ind i den eksisterende bygningsmasse i kraft af antal etager og bebyggelsesprocent. I stedet bør grunden udnyttes med et byggeri, der passer ind i kvarterets eksisterende bygningsmasse, f.eks. al’la Æbleplantagen, dvs. rækkehuse i op til 2 etager eller parcelhuse. Lokalplanen bør derfor forud for byrådsvedtagelse ændres til maksimalt at tillade 2 etager.

Byggeri i op til 7 etager, som er foreslået, er hidtil uset i Slagelse og hører – efter min mening – alene til i uattraktive satellitbyer.

3. Terrænets kote

Det fremgår af lokalplanforslaget, side 16, at terrænregulering på mere end 0,5 meter skal godkendes af Slagelse Kommune.

Den del af terrænet, som er omfattet af den hidtidigt gældende lokalplan nr. 1009, blev nivelleret af bulldozere tilbage i 2008, kort før etableringen af det ellers planlagte byggeri standsede, og har en ret høj kote. Blandt andet var der på terrænet en høj bakke. Nivelleringen indebærer, at grunden set fra den lavtliggende Nørregade ligger ca. 2 meter højere. Til gengæld ligger grunden nogenlunde på niveau med Ndr. Ringgade.

Medmindre det i lokalplanen forudsættes, at de planlagte boliger i Nørregade skal ligge i en anden kote end resten af byggeriet, skal Slagelse Kommune med sikkerhed godkende en terrænregulering. Det fremgår ikke af lokalplanen, hvor meget denne terrænregulering omfatter, om den er opad eller nedad, om den omfatter matrikelnr. 44bg, matrikelnr. 44d, matrikelnr. 44ao eller alle matrikler.

Det bør forud for byrådsvedtagelse specificeres i lokalplanforslaget, hvorvidt terrænets kote skal reguleres op eller ned samt hvilken del af lokalplanområdet, som terrænreguleringen omfatter. Jeg foreslår, at lokalplanområdet sænkes til at lavere niveau for at undgå, at eksisterende ejendomme på Nørregade kommer til at ligge lavere end nybyggeriet. Dette for at undgå skyggeeffekter og unødigt meget indkig.

Hvorvidt den nuværende kote er blevet godkendt af Slagelse Kommune, ved jeg ikke, men *forvaltningen bør vurdere, om koten er den rette og dermed, hvilken terrænhøjde det nye byggeri skal etableres på.*

4. Miljøforhold

Lokalplanforslaget beskæftiger sig på side 35 med jordforurening og grundvandsbeskyttelse. Men luftforurening omtales ikke. Særligt boligerne langs Ndr. Ringgade må forventes at være påvirket af luftforurening fra den især i myldretiderne betydeligt trafikerede gade.

Forud for byrådsvedtagelse bør der af lokalplanen fremgå overvejelser om, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at placere nyopførte etageboliger med facaden langs Ndr. Ringgade. En oplagt mulighed er at stille krav om et bælte med beplantning mellem boliger og Ndr. Ringgade, så beboerne ikke påvirkes i samme grad af luftforurening fra trafikken.

Jeg er selvfølgelig klar over, at der i Slagelse findes masser af boliger med facaden direkte ud til trafikerede veje. Men jeg mener, at der ikke er grund til at gentage fortidens fejltagelser.

5. Støj

Det fremgår af lokalplanforslaget, side 36, at "Slagelse Bypark" påføres støj fra trafikken på Ndr. Ringgade og fra lastbiltrafik til/fra nabovirksomheden, Showtech. Såfremt byggeriet opføres efter Bygningsreglementet, forventes denne støj ikke at overstige 30 dB(A) indendørs.

Lokalplanen omtaler derimod ikke, at grunden er nabo til et i dagtimerne til tider støjende industriområde. Jeg bor omtrent 400 meter fra de nærmeste industrier og kan tydeligt høre aktiviteter, når vinduerne i min ejendom er åbne eller fra haven. Alle bør af og til lufte boligen ud og dermed åbne vinduer. "Slagelse Bypark" kommer til at ligge under 100 meter fra nærmeste industrivirksomhed.

Forud for byrådsvedtagelse bør der af lokalplanen fremgå en vurdering af, hvorvidt støj fra industriområdet nord for "Slagelse Bypark" er til gene for de nyopførte etageboliger, og hvorvidt særlige foranstaltninger for at hindre gener skal etableres.

6. Veje og trafik

Det fremgår af lokalplanforslaget, side 7, at "Delområde I skal vejbetjenes fra Kvægtorvsvej og Nørregade. Delområde IV skal vejbetjenes fra Kvægtorvsvej.". Af side 34 fremgår, at "Området betjenes fra Kvægtorvsvej".

Af kortbilag 2, side 40, fremgår, at størstedelen af området via interne boligveje betjenes fra Kvægtorvsvej, og at få boliger får vejbetjening fra Nørregade.

Det fremgår ikke af lokalplanforslaget, at der på grunden ikke må etableres vejforbindelse mellem Kvægtorvsvej og Nørregade. I dag er Hellig Andersvej-kvarteret en blindgyde og bærer alene trafik genereret i kvarteret. Den er der – efter min mening – mere end rigeligt af, specielt på Hellig Andersvej mellem Nyvej og Valbyvej pga. ustruktureret (og jævnligt ulovlig) kantstensparkering i begge vejsider – et forhold som vejmyndigheden, Slagelse Kommune, i øvrigt burde regulere. Trafikken, som de nye få ejendomme i "Slagelse Bypark" via Nørregade genererer, kan Hellig Andersvej sagtens overkomme.

Et gadegennembrud fra Kvægtorvsvej vil imidlertid være et problem, da dette vil fungere som en smutvej mellem Kvægtorvsvej og Slagelse centrum både for de af Kvægtorvsvej betjente ejendomme i "Slagelse Bypark", men i princippet også for andre områder nordvest herfor. Den mertrafik vil Hellig Andersvej ikke kunne overkomme i sin nuværende form.

Det skal forud for byrådsvedtagelse præciseres i lokalplanen, at den indebærer, at der ikke etableres en vejforbindelse mellem Kvægtorvsvej og Hellig Andersvej-kvarteret.

7. Stier

Lokalplanforslaget beskæftiger sig på side 8 og kortbilag 2 med stiforbindelser. Det fremgår imidlertid ikke, hvorvidt stierne er gangstier, cykelstier, delte gang- og cykelstier eller fællesstier. De nuværende stier, som flere af de nye stier skal kobles på, er – efter min vurdering – utilstrækkeligt afmærket. Det er ikke i alle tilfælde tydeligt, hvorvidt der er tale om gangstier, cykelstier eller fællesstier. Det betyder, at både cykler, knallerter og fodgængere færdes på dem.

Såfremt cykel- og knallertrafik tillades på det nye stinet, bør stikryds udformes med god oversigt, så kollisioner mellem cyklister/knallerter eller mellem cyklister/knallerter og fodgængere hindres bedst muligt. Det er sandsynligt, at der færdes legende – og dermed på trafikken uopmærksomme – børn i området.

Knallertrafik er ofte u hensigtsmæssig i tætte boligområder pga. høj hastighed og motorstøj. Lokalplanen beskæftiger sig ikke med, hvorvidt knallertrafik er tilladt eller ej.

Lokalplanen bør forud for byrådsvedtagelse indeholde krav om tilladte trafikarter på stinettet, eventuel opdeling af dem og endelig krav til udformningen af stikryds for at sikre en vis grad af færdselssikkerhed. Kravene kan eventuelt formuleres specifikt for den enkelte sti, da flere af stierne også betjener gennemgående trafik mellem f.eks. stationsområdet og industriområdet mod nord, f.eks. PostDanmarks

ansatte. Disse stier bør af hensyn til omgivelsernes mobilitet fortsat være fællestier eventuelt uden knallertkørsel.

8. Parkering

Lokalplanen omtaler flere steder, at parkering vil foregå mellem boligerne og på den gamle gasværksgrund 100 – 250 meter fra boligerne. Derudover vil et lille antal P-pladser etableres ved byggeriet på Nørregade.

Som tidligere nævnt viser *erfaring* fra andre områder, at beboere ikke er interesserede i at spadsere særlig langt fra P-plads til bolig. Det er meget muligt, at det er myndighedernes intention, men *praksis* er altså, at mennesker i den sammenhæng er dovne.

Med nærværende lokalplanforslag vil der med stor sandsynlighed ske det, at beboerne i de boligblokke, som ligger længst væk fra gasværksgrundens P-pladser, og som ikke kan finde en ledig plads nær egen boligblok, finder ud af, at man bare kan parkere på Nørregade og spadsere væsentligt kortere til boligen. Det får som konsekvens, at trafikallet stiger på Nørregade, Nyvej og Hellig Andersvej. Som nævnt er det begrænset, hvad Hellig Andersvej kan optage af mertrafik pga. håbløs parkering i kvarterets eneste adgangsvej. Desuden er jeg som beboer på Hellig Andersvej ikke interesseret i mere trafik pga. nybyggeriet eller andre årsager.

Mit forslag er, at der i lokalplanen, såfremt muligheden for etablering af 300 boliger fastholdes, forud for byrådsvedtagelse indføres, at det er en forudsætning, at der under boligerne etableres P-kælder til de biler, der ikke er plads til på matriklens overfladeareal. P-kælderen vil i de fleste tilfælde være tættere på boligen end en P-plads i Nørregade.

Jeg er opmærksom på, at en P-kælder kan være en væsentlig økonomisk belastning for projektet, men umiddelbart ser jeg ikke andre virksomme løsninger på det med stor sandsynlighed potentielle P-problem. Alternativt bør forvaltningen udtænke en anden virksom løsning, der ikke påvirker trafikallet på Hellig Andersvej, og indføre denne i lokalplanen.

9. Afgræsning til naboejendomme

Af den hidtidigt gældende lokalplan nr. 1009, § 8, stk. 2, fremgår, at ”Kun i nærheden af skel mod boligområder mod syd foretages terrænregulering, der naturligt tilpasser sig områdets karakter og ikke skaber gener for omgivelserne. Langs naboskel mod syd mod matr. nr. 44 av skal etableres en beplantning i form af fritstående træer. Der skal fremsendes terrænreguleringsplan, beplantnings- og belægningsplan til godkendelse i Slagelse Kommune.”

En tilsvarende formulering fremgår ikke af lokalplanforslag nr. 1145. Kun terrænregulering omtales. Jeg, som nabo, finder det særdeles væsentligt, at nye boliger opføres således, at indkig mellem den eksisterende boligmasse og de nye boliger ikke er muligt.

Der er flere måder at hindre indkig på. Den mest oplagte er, at undgå at give tilladelse til at opføre boliger højere end 2 etager. Man kan også bygge et højt hegn eller en jordvold, men de er næppe æstetisk acceptable. Mere acceptabelt er beplantning i form af høje træer. De er desværre typisk 10-20 år om at vokse op i den nødvendige højde – naturligvis afhængigt af arten og antallet af etager på boligerne.

Det værste tilfælde af indkig opnås mellem boliger på nord- hhv. sydsiden af Ndr. Ringgade. Men der er også mulighed for indkig mellem "Slagelse Bypark" og boliger på Nørregade og Hellig Andersvej. Og måske endda også til/fra Hellig Anders Park. Derudover åbner lokalplanen på side 13 mulighed for etablering af tagterrasser. Ophold på tagterrasser er også en potentiel kilde til u hensigtsmæssig indkig.

Forud for byrådsvedtagelse skal der præciseres en lignende formulering i lokalplanen taget fra den hidtil gældende lokalplan nr. 1009, nemlig at der langs naboskel (både nord, syd, øst og vest) skal etableres beplantning i form af fritstående træer, og at Slagelse kommune skal godkende en plan herom. Højden på disse træer bør endvidere specificeres, så den er i overensstemmelse med det antal etager, som lokalplanen maksimalt tillader. Mod nord vil træerne desuden have en skærmende effekt mod støj- og luftforurening fra trafikken og måske også fra industriområdet nordfor.

Det fremgår desuden af lokalplanforslagets arealanvendelseskort, bilag 3 side 41, og en visualisering af områdets bebyggelse på side 25, at flere af bygningerne nær områdets sydgrænse opføres med nord-sydvendte facader, herunder en bygning klos op ad en eksisterende bolig i Nørregade. I forhold til indkig er dette forhold særligt problematisk – og jeg finder det uacceptabelt.

Forud for byrådsvedtagelse skal det præciseres i lokalplanen, at boliger ved områdets sydgrænse skal placeres vest-østvendt og således med gavlen (uden døre eller vinduer) mod syd. Man kan overveje, om det også skal gælde nordgrænsen mod Ndr. Ringgade af hensyn til de eksisterende boliger der.

10. Vind

Det er via vindforskning påvist, at bygninger typisk på 3-5 etager og derover kan bevirke øget turbulens ved foden af byggeriet. Det kan medføre, at byrummet er uattraktivt at opholde sig i, og at beplantning kan have vanskeligt ved at gro. Lokalplanen omtaler ikke disse effekter ved etablering af boliger i op til 7 etager.

Forud for byrådsvedtagelse bør lokalplanen, såfremt muligheden for etablering af boliger op til 7 etager fastholdes, indeholde en vurdering af vindforholdene i gaderummet som funktion af bebyggeshøjden samt eventuelt krav til foranstaltninger til imødegåelse af eventuel øget turbulens.

Venlig hilsen

Allan Ørving
Hellig Andersvej 36
4200 Slagelse

Elisabeth Parsner

Fra: PCH006@politi.dk
Sendt: 13. september 2015 12:00
Til: Planhøring – officielle postkasse
Cc: LPB001@politi.dk; KNI013@politi.dk
Emne: hørings svar vedr. lokalplan 1145 - boligområdet Slagelse Bypark

Til Slagelse kommune, Center for Vækst og Plan

Hørings svar til lokalplansforslag nr. 1145

Vedr. lokalplanens afsnit 5, Veje, stier og parkering, side 7-9:

Det fremgår, at området skal vejbetjenes fra Kvægtorvsvej og Nørregade og at boligvejene skal udlægges og anlægges som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser, ligesom det fremgår (5.9-5.10), at der skal udlægges et areal til parkering og et passende antal parkeringspladser skal udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Politiet skal på baggrund heraf anføre, at færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejes udnyttelse eller indretning, efter færdselslovens § 92 m.fl. træffes af Vejbestyrelsen/vejmyndigheden med samtykke fra politiet og dette bør rent praktisk ske med udgangspunkt i et egentligt vejprojekt, hvor relevant afmærkning for færdslen også fremgår.

Politiet skal ligeledes henlede opmærksomheden på færdselslovens § 100, stk. 1, hvorefter afgørelse om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, herunder om anlæg af parkeringspladser og holdepladser for busser, træffes af Vejbestyrelsen/vejmyndigheden med samtykke fra politiet.

Såfremt der sker bebyggelse af det anførte antal boliger, må det antages, at der også vil være skolesøgende børn, hvorfor opmærksomheden henledes på at tilvejebringe sikker skolevej til/fra området (færdselslovens § 3, stk.3).

Politiets j.nr. 1900-50160-00749-15

Venlig hilsen

Preben Christensen
politiassistent

SYDSJÆLLANDS- OG LOLLAND-FALSTERS **POLITI**
Lokalpolitiet Slagelse
Antvorskov Alle 139
4200 Slagelse
Mobil: +45 41328372
E-mail: pch006@politi.dk
Web: www.politi.dk/sydsjaelland

POLITI 



Elisabeth Parsner

Fra: Ole Nielsen <o.nielsen123@gmail.com>
Sendt: 10. oktober 2015 17:16
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Lokalplan 1145

Angående lokalplan 1145 så opnår i kun at kierulffsvej ghettoen bliver udvidet.
Det vil blive en magnet for problemer og ballade men det er måske det i ønsker.
Det bliver sikkert et sted hvor kommunen kan smide flygtninge og indvandrere hen.
I ødelægger en hel bydel med den plan.
Lav dog grønne områder i stedet for og lav sådan en stor plan ude ved bygrænserne.
Men som sædvanlig tænker i jer ikke om.
Se bare hvor mange penge i har postet i kierulffsvej og hvordan området er hærget af indvandrere og andre kriminelle.
Jeg er i hvert fald på vej ud ad denne lorteby.

Hilsen en forhenværende slagelseaner.

Elisabeth Parsner

Fra: arenth@stofanet.dk
Sendt: 13. oktober 2015 18:50
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Indsigelse ang. lokalplan nr 1145

klage punkter

1. For høj bebyggelse til forhold til eksisterende bebyggelse.
2. Bebyggelse for tæt på vejen
3. Mere trafik støj pga. høje facader
4. Skygge påvirkning af solceller
5. Værdiforringelse af vores ejendom
6. Frygt for en ny getto bebyggelse

Venlig Hilsen

Arenth Rasmussen
Ndr.ringgade 45
4200 slagelse

Fra: [Jesper Lambert](#)
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: Indsigelse Lokalplansforslag LOKALPLAN NR. 1145 tillæg 28
Dato: 14. oktober 2015 10:40:52

Kære Center for Plan og teknik

Som beboer på nørregade vil jeg gerne gøre indsigelse mod at Nørregade og Hellig andersvej bliver omlagt til indfaldsvej til Slagelse bypark.

Der er især to parametre der gør sig gældende:

1. Vejene er i dag lukkede og dimensioneret hertil
2. Vejene bliver i dag brugt til parkering af beboeres biler. Det betyder f.eks. at levering med lastbil i dag er besværliggjort. At tro, at vejene kan håndtere pres fra beboerkørsel til Slagelse bypark er ren utopi.

Jeg sender i dag breve til samtlige beboere i området om at gøre samme indsigelse, da områdets veje på ingen måde kan håndtere det nye trafikale pres og samtidig betjene nuværende beboere med parkering og adgang til vores ejendomme.

Med venlig hilsen

Jesper Lambert Nielsen
www: jesperlambert.dk
mob: +45 21 45 87 17

Til Slagelse Kommune, via Plan@Slagelse.dk

INDSIGELSE vedrørende Forslag til lokalplan 1145, Boligområdet Slagelse Bypark

Vi har læst det offentliggjorte forslag, og vi har deltaget i orienteringsmødet på Slagelse Bibliotek, den 29. september 2015.

Når man ser isoleret på det beskrevne projekt, forekommer det tiltalende, afvekslende og præget af mange gode ideer, herunder små grønne oaser. Men når man ser på projektet i sammenhæng med de omliggende områder, bliver det tydeligt, at dem er der overhovedet ikke taget hensyn til. Projektet lukker sig om sig selv ved at etablere en op til syv etager høj front ud mod Ndr. Ringgade, med som minimum følgende tre gener til følge for de, der allerede bor på gaden:

- Projektet er tænkt med faldende etagehøjde mod syd, således at der er bedst mulige lysforhold for selve den nye bebyggelse, men de eksisterende huse, hvor der nu er fuld sol året rundt, vil derimod komme til at henligge i skygge i hele vinterhalvåret.
- Hvor der nu er udsigt over en stor del af Slagelse, vil beboerne i de eksisterende huse fremover komme til at kikke ind i en op til syv etager høj betonmur i få meters afstand. Hvis man er uheldig at komme til at bo lige overfor en seks eller syv etagers bygning, vil denne formørke udsynet i en grad, så man må gå ud på gaden og lægge nakken tilbage for at få et glimt af himlen, ganske som i en københavnsk baggård før byfornyelsens tid.
- Hvor der nu er et meget åbent område syd for Ndr. Ringgade, hvilket er med til at gøre trafikstøjen udholdelig, betyder den planlagte store etagehøjde mod nord at trafikstøjen, som må forventes at stige yderligere når 3-400 biler mere skal passere gennem området, bliver kastet mod nord, væk fra det fine nye projekt og ud mod naboerne.

Man må spørge, om det virkelig kan være velovervejet at forsøge at skabe en 'by i byen' hvor for det første antallet af etager skiller det nye område fuldstændigt ud fra alt, hvad der findes i forvejen, ikke bare i området, men i hele byen; og hvor man ovenikøbet isolerer sig yderligere fra den eksisterende bebyggelse ved at etablere en markant og fjendtlig høj borgmur som facade.

Vi vil indtrængende opfordre til, at planen ændres på følgende punkter:

- Den maksimale etagehøjde bør være fire etager, så byggeriet kommer til at falde mere naturligt ind i byen.
- De højeste bygninger bør placeres midt i det nye område, således at området åbner sig ud mod omgivelserne i stedet for at bygge en høj grænsemur.
- Der bør afsættes større grønne områder end planlagt, og der bør herunder etableres plæner mellem Ndr. Ringgade og de nærmeste nye bygninger, således at man ikke hensynsløst maser sig tættest muligt ind på de eksisterende huse.

Venlig hilsen

Hanne og Tommy Liechti

Ndr. Ringgade 31

4200 Slagelse

Liechti@Stofanet.dk

INDSIGELSE vedrørende Forslag til lokalplan 1145, Boligområdet Slagelse Bypark

Vi har læst det offentliggjorte forslag til lokalplan 1145.

Vi har lige ofret en hel del penge på opførelsen af et nyt hus på Ndr. Ringgade 33, og vi havde ikke regnet med, at der ville komme høje huse på grunden overfor.

Vi har placeret husets have og terrasse mod vejen for at få flest mulige soltimer, men med huse på op til 7 etager på grunden overfor, får vi ikke megen sol og slet ikke i vinterhalvåret. Vi ville ikke kunne føle os private i egen have grundet de høje bygninger, som vil kunne kigge lige ned i vores have.

I sådant et projekt burde man tage hensyn til de nuværende beboere på Ndr. Ringgade, da huse i den højde og kun nogle få meter fra nuværende bebyggelse, vil forringe værdien på de nuværende huse, da ingen har lyst til at bo i skyggen af huse på op til 7 etager.

Det er okay, at man bygger høje huse, men ikke på 7 etager. De højeste huse vi har her i Slagelse er på 4 etager, og jeg er af den mening, at Slagelse by skal holde sig til nuværende kutyme med max. 4 etager.

Projektet tager ikke hensyn til sollys til nuværende bebyggelse på Ndr. Ringgade, hvorimod der tages hensyn til solens placering i den nye bebyggelse ved placeringen af de høje huse mod Ndr. Ringgade, og dermed ringe udsigt og sollys til nuværende boliger.

Jeg har to små børn, som vil blive påvirket af forøget støj og forurening fra godt 300 flere biler på Ndr. Ringgade, og hvor hele vejen vil komme til at fungere som en støjtunnel, da støjen ikke kan komme væk, men vil blive slået tilbage til de nuværende boliger.

Derfor bedes I gentænke hele projektet, så der max opføres huse på 4 etager, hvor de højeste huse placeres i midten, så alle får glæde af solen.

Venlig hilsen

Nada Taha og Mohammed Abdelghani
Ndr. Ringgade 33
4200 Slagelse

Elisabeth Parsner

Fra: Jens Starkner <js@micrj1.dk>
Sendt: 22. oktober 2015 08:19
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Bemærkniger til planforslag lokalplan 1145

Vi er i besiddelse af nedenstående grund.



Vi forslår at vi i den nye lokalplan får mulighed for at omdanne nedenstående område til beboelse.



Dette vil være sammenhængende med lokalplan 1145 og ville give en helhed hvis dette område også blev godkendt til beboelse.

Jeg håber I forstår hvad jeg mener ellers forslår jeg et personlig møde for at redegøre for vores synspunkter

Pft

Med venlig hilsen / Yours Sincerely

Jens Starkner | Direktør

MICRJ 1 ApS | Klostergade 4 | DK-4200 Slagelse

| Direkte: +45 21 76 48 01 | js@micrj1.dk |

Fra: peterbo@joergensen.mail.dk
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: .lokalplan 1145
Dato: 24. oktober 2015 18:31:59

Lokalplan1145 boligområdet Slagelse Bypark samt kommuneplantillæg nr.28

Jeg Peter Bo Jørgensen har indsigelse angående Slagelse Markjorder 44be Nyvej (Nørregade), da jeg som ejer ikke er interesseret i bebyggelse på min grund, da det vil forringe min ejendomsværdi på Østergade 5-7.

Svar udbedes ved modtagelse af denne mail.
På forhånd tak.

Venlig hilsen

Peter Bo Jørgensen
Østergade 5-7
4200 Slagelse

Fra: [Karin Hovmand Eriksen](#)
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: Forslag til lokalplan nr. 1145 - Boligområdet Slagelse Bypark
Dato: 28. oktober 2015 15:22:59
Vedhæftede filer: [image001.gif](#)

Vi har i vor egenskab af nabo til området, som omfattes af ovenstående lokalplanforslag, modtaget lokalplanforslaget.

Vi ejer de 3 matrikler, 12 AV Slagelse Markjorder, 12 p Slagelse Markjorder og 7 am Holmstrup Slagelse Jorder samt 6B Holmstrup, Slagelse Jorder, beliggende Nordvej 1 og 3 samt Vandværksvej. Fra disse 3 matrikler driver vi vore STARK- og Silvan-forretninger.

Når det nye boligområde er udbygget, må der forventes at blive en del mere færdsel på Ndr. Ringgade og udkørsel fra Kvægtorvsvej til Ndr. Ringgade. Dette kan give farlige situationer, når vore kunder og leverandører, sidstnævnte ofte i meget store lastbiler, skal svinge ud fra Nordvej til Ndr. Ringgade. Den øgede trafik på Ndr. Ringgade vil også betyde, at det bliver vanskeligt at svinge til venstre fra Ndr. Ringgade ind på Nordvej og til venstre fra Nordvej ud på Ndr. Ringgade. Derfor beder vi om, at de trafikale forhold i området, hvor tung erhvervstrafik mødes med almindelige personbiler og måske cykler, sikres på en måde, så risikoen for ulykker begrænses mest muligt.

Vi gør også opmærksom på, at der på vore matrikler foregår natarbejde, som betyder støj i form af kørsel med truck og lastbiler ligesom der vil være meget lys på vore natarbejdsområder. Vi beder venligst om, at disse støj- og lysgener tages i betragtning, når kravene til de nye bygninger fastsættes i byggetilladelseerne.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, er I naturligvis meget velkomne til at kontakte undertegnede.

Best regards

Karin Hovmand Eriksen

Property Manager
Properties

DT Group



+45 3955 9700 Phone
+45 8252 2604 Direct
+45 5124 0741 Mobile

[DT Group a/s](#) | Gladsaxe Møllevej 5 | P.O. Box 210 | 2860 Søborg | Denmark | Reg. no. 55828415

Confidentiality Note: This email and any attachments are confidential and may be protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, be aware that any disclosure, copying, distribution or use of this email or any attachment is prohibited. If you have received this email in error, please notify us immediately by returning it to the sender and delete this copy from your system. Thank you for your cooperation.

Slagelse Kommune

Center for Vækst og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Anmodninger og kommentarer til "Lokalplan 1145":

Det er godt, at Slagelse Kommune ønsker at gøre noget ved det aktuelle område.

Det er dog bekymrende, at læse denne nye "Lokalplan 1145" i forholdt til den tidligere gældende lokalplan for området. - Eksempelvis kan nævnes:

Det planlagte byggeri er et meget højt bygger, og dermed også **meget synligt for det omgivende miljø**. Dette vil desværre også være tilfældet for undertegnets bolig, hvilket bestemt ikke er ønskeligt!

Ligeledes vil der (formentlig) være **udsyn til vore omkringliggende haver** fra disse høje bygninger/boliger, hvilket bestemt heller ikke er godt !

"Lokalplan 1145" fremstår som et **"massivt" byggeri**. Dette ikke mindst, når Slagelse Kommune ønsker at tilføje yderligere boliger i forholdt til de skitser, som der vedlægges i lokalplanens materiale.

Denne store koncentration af boliger og dermed, at samle så **mange mennesker på et relativt lille areal**, bør Slagelse Kommune seriøst vurderer de mulige negative konsekvenser af. Dette bl.a. i forhold til **øget uro, støj, trafik** for de omkringliggende boliger, - og at der på sigt ikke dannes et **nyt "Nordbyen / Kierulffsvej"**.

Som nuværende boligejere i området, har man måske netop valgt at bo i denne del af Slagelse by på grund af, at der ikke har været et så koncentreret byggeri, som det man nu planlægger.

Derudover skal et så bastant projekt også ses i lyset af, at nogle af området's boliger (mig bekendt) har været ramt af **vandskader i forbindelse med skybrud**, hvilket også giver anledning til eftertanke.

Det skal bestemt understreges, at det er en meget fin ting, at man i lokalplanen er opmærksom på vigtigheden af **beplantning og grønne områder**. Derfor er det også meget ønskeligt, at man i stedet for at tilføje yderligere boliger i omtalte lokalplan, - i stedet bør vælge væsentlig mere beplantning og grønne områder. Noget, som vi alle i denne del af byen kan få glæde af.

Dette er blot nogle af de tanker og ønsker, som læsning af "Lokalplan 1145" giver anledning til. Ikke mindst i forholdt til **ens glæde omkring sit hjem/bolig, trivsel i lokalområdet** samt evt. ændring i **boligpriser**.

Det er derfor undertegnets håb, at Slagelse Kommunes politiker vil være lydhør omkring de anmodninger og kommentarer, som kommunens borgere giver udtryk for i denne sag, - samt overveje, om man evt. selv ønske at være nabo til "Lokalplan 1145" ...

På forhånd tak ...

Venlig hilsen
A. Voss,
Nørrevoldgade 12, Slagelse

Indsigelse over den påtænkte byplan 1145.

Jeg synes, at det er godt, at der endelig skal til at ske noget i området.

Men....

Jeg synes det der er påtænkt, bliver som en ny "by i byen", hvor der bliver bygget til max grænseværdierne. HELT UD TIL KANTEN, hvor det ser ud til, at der ikke længere er plads til de eksisterende huse og beboere i området.

Mit forslag er, at der bliver en form for grøn randzone omkring det nye byggeri, så der fremadrettet bliver plads til nuværende beboere og nye beboere, der rent faktisk får lyst til at bosætte sig, så det ikke bliver til lejligheder med stor udskiftning, fordi de rent faktisk heller ikke kommer til at føle sig hjemme.

En idé kunne være at lave et grønt område med en sø tættest ved Ndr. Ringgade og med bebyggelse bag ved, der kan grænse op til området ved Hellig Andersvej, så området kommer til at fremstå indbydende, når man kører forbi ude på Ndr. Ringgade.

Jeg forstår ikke hvorfor en del af boligerne ikke skal være ungdomsboliger. Det ville ellers gå godt i tråd med, at det er tæt placeret på det nye uddannelsesområde. Jeg tænker at det er planen, at Slagelse gerne ville tiltrække studerende for, at de efterfølgende skal bosætte sig i byen. Det mener jeg gode og flotte ungdomsboliger tæt på uddannelsesstedet vil være med til at understøtte.

Samtidig ser jeg det kun hensigtsmæssigt for område at gøre øvrige boliger til andelslejligheder.

Jeg er **MEGET** imod:

- at der skal bygges i højderne 7-etager. Det højeste, der er bygget i byen er 4 etager!!
- at det er planen at påtænkes at sende endnu en lokalplan i høring mhb. På at opføre byggeri i 8-etager.
- at de højeste huse skal placeres helt ud til Ndr. Ringgade, da det giver et helt forkert udtryk når man kommer kørende ned ad Ndr. Ringgade fra Holbæksiden. Først kører man forbi atletikbanen, Nordbyen med Kierulfvej, videre forbi æblegården. Områder man ikke lægger mærke til fra Ndr. Ringgade, da der står grøn bevoksning/træer og afskærmer. Samme stil mener jeg, der burde være ud for det nye påtænkte område 1145. Med mindre man vælger at lave det indbydende med et grønt område med fx en sø og legeplads og placere beboelsen bagved.
- at boligbyggeriet skal indeholde tagterrasser.

Jeg kan slet ikke se ideen med, at de huse der ligger overfor området, skal have udsigt ind gennem de påtænkte lejligheders vinduer og ej heller omvendt, at de skal kigge ned på husene, så ingen får fred og kan slappe af hjemme!

- Ydermere så bliver det ærgerligt at komme til at bo i en by, hvor varetegnet vil være de to tårnes by.

Jeg mener ikke at området er gearet til den påtænkte trafik, der skal til at være i området, hverken støjmæssigt eller volumenmæssigt.

Jeg er samtidig nødt til at nævne min frygt for at området bliver det nye Kierulfsvej, hvor det har vist sig at give problemer med mørke kroge og buskområder, hvor politiet har svært ved at holde øje med narkohandel mv..

Jeg tror ikke på ideen om, at børn og biler skal forenes i de smalle veje, der skal være ned igennem området.

Jeg er helt med på ideen om, at der skal fornyelse til i området, men at det gerne må komme til at hænge bedre sammen med resten af Slagelse by, Det der har været på tegnebrættet mener jeg skal redigeres til noget, der er mere foreneligt med området.

Med venlig Hilsen

Connie Nielsen
Nørrevoldgade 1
4200 Slagelse

Fra: [Jimmi Nielsen](#)
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: Indsigelse til lokalplan 1145
Dato: 29. oktober 2015 12:33:30

Jeg vil gerne gøre indsigelse mod lokalplan 1145 - Boligområde Slagelse Bypark

1. Jeg synes at 7 etagers ejendom, bygget få meter fra Ndr. Ringgade, ikke er i orden. Der ligger 1½ plans huse lige på den anden side af vejen, som vil få taget al lys og få udsigt direkte ind i en murstensvæg. Derudover vil en bygning i denne højde, skille sig markant ud fra alle andre bygninger i Slagelse by.

2. Der er intet sted nævnt noget om bebyggelsen bliver ejerlejligheder, lejeboliger eller andelsboliger. Det har rigtig stor betydning, da vi i forvejen har store sociale problemer i både Ringparken og Ærøvej. Her er de primære problemer, at der bliver dealet narkotika og begået anden kriminalitet, i mørke afkroge og gyder, hvor politiet ikke kan overvåge dem, samt bliver kørt ræs på knallerter og i biler på de små stier, hvor bla. børn leger. Forslaget til den nye bebyggelse, lægger netop op til begge dele og bliver derfor umulig for myndighederne at overvåge.

Jeg vil derfor stille det som et forslag, at bebyggelsen UDELUKKENDE bliver ejerlejligheder og andelslejligheder, så risikoen for at dette bliver endnu et socialt belastet område mindskes.

3. I forslaget til den nye bebyggelse, ligger bygningerne meget tæt pakket og hvis man vil kalde det en "grøn oase midt i byen", bør man gøre lidt mere for det grønne. Ideen om bevoksede tage er god, men man bør også tænke lidt grønt omkring bebyggelsen, så det kommer til at fremstå mere afdæmpet i forhold til resten af de gamle bygninger i området.

Mit forslag til Byparken:

- Der etableres en grøn bevoksning rundt om området, især ud til Ndr. Ringgade.
- Der bygges i maks 4 etagers højde, ligesom i resten af byen.
- Der tænkes lidt mere over P-pladser, da ca. 100 pladser til estimeret 700 boliger (fase 1,2 og 3) er ALT for lidt, samt at P-pladsen er placeret 500m eller mere fra de fjerneste boliger. Det holder jo ikke.
- Vigtigst af alt, at det pålægges af bebyggelsen bliver ejerlejligheder eller andelslejligheder. Alternativt f.eks. nogle lejligheder afsættes til ungdomsboliger. Det ville jo være smart, når der tænkes at bygge et uddannelsescenter lige ved siden af.

MVH

Jimmi Nielsen

Nørrevoldgade 1, 4200 Slagelse.

Indsigelse mod Lokalplan

Jeg skal hermed gøre indsigelse imod forslag til lokalplan 1145, Kommuneplantillæg nr 28, Boligområdet Slagelse bypark.

Baggrund for klagen er følgende forhold:

1. Bebyggelse tæt op af eksisterende bebyggelse
2. Lukning af Nørregade ud for eller umiddelbart efter nr. 11.
3. Bebyggelsesprocent på 110 %
4. Terræn
5. Lokalplanens redegørelse

1. Bebyggelse tæt op af eksisterende bebyggelse

På plantegningen bilag 3, er der anført 2 plan ejendomme (bolig karrè) ret op langt skel til eksisterende bebyggelse Nørregade 11 og Østergade 1.

Byggeriet er påtænkt meget tæt på skel og vil bevirke som en mur. Beboerne til dette byggeri får fuld indblik i privat haver og beboernes sværen.

Bygherre har i projektet skitseret, at facaderne skal fremstå med blank mur, teglsten el. lignende. Der er i byggeriet ikke overvejet gener fra reflekser og genskin fra vinduer i byggeriet samt indblik til opstødende haver.

Det må anbefales at byggeriet trækkes tilbage fra skel og der etableres en eller anden form for afskærmning for indblik til naboer med fx garageanlæg, udhuse eller grønt område/legeplads mv.

2. Lukning af Nørregade ud for eller umiddelbart efter nr. 11.

Det vil have en række gener for beboerne der bor umiddelbart op til enden af vejen.

Det må formodes at beboerne i de kommende ejendomme vil benytte vejen som parkeringsplads, gæster til området.

Beboerne på Østergade med baghave ud til Nørregade vil få længere transportvej når de skal ud fra Østergade for at køre ned til baghaven (fx med haveaffald). Det vil være en forringelse af deres muligheder for kørsel til og fra deres baghave.

Etablering af parkeringsområde i forbindelse med lukning af Nørregade vil medføre øget trafikbelastning af vejene Nørregade/Hellig Anders Vej, der er svært fremkommelig i forvejen med parkerede biler på veje og fortove.

Større biler, herunder fragtbiler, handicap biler, renovations og udrykningskøretøjer har i forvejen det svært og ikke problemfrit ved at komme frem på disse veje.

En forøgelse af trafikken ad eksisterende vejnet til parkeringsområdet er derfor ikke acceptabel.

3. Bebyggelsesprocent

Det er oplyst, at der gives tilladelse til en bebyggelsesprocent på 110 % for hele Delområde I. Den kan variere indenfor området I.

Det er ikke i beboernes og naboernes interesse, at der gives tilladelse til en bebyggelse procent som væsentlig overstiger bebyggelsesprocenten i de tilstødende områder. Området herunder færdslen til og fra stationen vil skabe gener i form af støj og larm.

Ændringen med den højere bebyggelsesprocent er en forøgelse fra den tidligere lokalplan for området.

Sammenlignet med bebyggelsesprocenter for tilstødende områder er her kun givet tilladelse til en bebyggelsesprocent på 30 og maksimalt 1½ plans ejendomme.

Det kan derfor ikke anbefales, at der gives tilladelser til etageejendomme over 2 plan.

4. Terræn

I beskrivelsen punkt 7.7 skal stueetagens gulv ikke placeres mere end 0.5 m over eller det omgivende terræn.

Der er tidligere ske terræn regulering i området nord og vest for ejendommen Nørregade 11 varierende fr ½ m til op til 2 m ud mod Nørregade.

På grunden nord for ejendommen Østergade 1 og 3 er der ligeledes påført mellem ½ m og 1 m i forbindelse med planering af grunden.

Der gøres indsigelse mod at etablere byggeri på det nuværende terræn højde.

5. Lokalplanens redegørelse

300 boliger i et begrænset område vil bevirke, at området kan blive tungt socialt byggeri. Det må ikke forventes, at stærke ressource personer, herunder også økonomisk vil vælge en bolig i dette område. Det må formodes at lejlighederne ikke vil kunne sælges til privatpersoner da kvadrat meter prisen bliver højere end almindelige nybyggede parcelhuse.

Etagebyggeri i Slagelse bymidte overstiger ikke det påtænkte i Slagelse Bypark.

Med afsæt i disse perspektiver og betæneligheder vil jeg derfor på det kraftigste gøre indsigelse mod byggeriet højde og på den baggrund anmode om den projekterede højde reduceres yderligere. Det nuværende lokalmiljø for området er generelt kendetegnet ved lavt byggeri og grønne områder, hvilket blandt andet frem til nu har været sikret af den eksisterende lokalplan, som foreskriver en maksimal højde på to etager for nybyggeri.

Med afsæt heri gør det mig derfor yderligt betænkelig, hvad et byggeri med dominerende syv etager gør for lokalmiljøet og hvilke forringelser det vil afstedkomme for vores herlighedsværdi i nærområdet.

De eksisterende bebyggelser udgøres hovedsagelig af villabebyggelse i én eller 2 etager, og der er ikke givet nogen særlig begrundelse for at bygge markant højere i den.

Bebor på Østergade har ved selvsyn se lignende byggeri på amager. Bebores indtryk at dette byggeri var ikke overvældende men tomt, trist og manglende livsgrønne områder. Det grønne islæt var ikke eksisterende.

Dermed kan det påvises, at kommunen ikke har foretaget en tilstrækkeligt kvalificeret vurdering af byggeriets forhold til de kulturværdier, som findes i bydelen og de nære omgivelser.

Byggemulighederne afviger både i volumen, i tæthed og i struktur fra de bebyggelser der findes både i de nære omgivelser og i bebyggelsen som helhed. Lokalplanforslagets byggemuligheder er helt uden sammenhæng med de bestræbelser Kommune hidtil har gjort for at bevare udbygge og byen med campus-bydelen."

Der er i planen lagt op til tagetager med grønt islæt. Det skal bemærkes at det grønne islæt kun kan ses fra luften og ikke fra jorden.

Det er ikke i borgernes interesse i Slagelse kommunes, at der lavet en "mini ghetto" tæt på bus og tog station, hvor nye borger skal færdes i pæne og stilren by.

Klagen er indsendt på vegne af beboerne på Nørregade, Østergade og Ndr. Ringvej (underskrifter er vedlagt).

Søren Larsen
Nørregade 11
E mail: Norlar@live.dk

Beboer underskrifter iht. lokalplan 1145 og kommuneplantillæg nr. 28
 Boligområdet Slagelse bypark
 Jævnfør indsigelse mod påtænkte byggeri på den gamle slagterigrund mv.

Adresse	Underskrift
Østergade 11	Alex B. Petersen
Østergade 3	Lene Lene Gabelsen
Østergade 13	Tascha Gottsche
Østergade 13	Rasmus Drejer
Østergade 13	Martin Drejer
ØSTERGADE 15A	J. Rindberg
ØSTERGADE 15C	J. Rindberg
ØSTERGADE 15E	Karin Jessen
Østergade 15F	P. Olsen
Østergade 6 st	Rose Malm
Østergade 6 st.	Lene Karin Malm
Østergade 2	Olaf Jensen
Nyvej 27	M. Cathrin Pedersen
Nørregade 9	
— 11 —	Ellen Nielsen
Nørregade 3	Sofie W. Eriksen
Nørregade 3	Martin Wiig
Nørregade 4	Susan Madsen
ØSTERGADE 1	Suge-hise Jacobsen
NØRREGADE 10	P. Henningsen
Østergade 5	Peter Jørgensen
Østergade 9	dele Jørgensen
Wiellicke Rindbergvej 35	K. Rindberg
NØRREGADE 5	Adersen
Mariage Malmberg Nørregade 8	

Beboer underskrifter iht. lokalplan 1145 og kommuneplantillæg nr. 28
 Boligområdet Slagelse bypark
 Jævnfør indsigelse mod påtænkte byggeri på den gamle slagterigrund mv.

Adresse	Underskrift
Hans Bohou	Ndr. Ringgade 51
Ndr. Ringgade 53	Astrid Hansen
Ndr. - 11 - 55+57	Ole Lind Nielsen
Ndr. Ringgade 49.	Annette Buchna - Ole Buchna.
Ndr. Ringgade 45	Marita Skovrup
Ndr. Ringgade 45	Arenta Skovrup
Ndr. Ringgade 43	Eva Skovrup

SÅZEN

Bebyggelse med lukket luftfornyelse vil udelukke lugtsener fra rensningsanlægget og forbrændingsanlægget nord for Nrd. Ringgade tidligere (Volden).

Forurening i området (efter Nørregade 11) tidligere lagerplads for K.T.A.S (slam fra gasværket) det var ukrudts frit område indtil der blev påført ca. 2m jord over.

Samt ved det gl. maskinhus på Slagelse Andelsslagteris grund .

Nord for Øst/Vestgående Nørregade inden opfyldning af området var tidligere et af Slagelses laveste områder og var benyttet af de lokale som skøjtebane i vintermånederne, da det normalt var oversømmet .

Området fra kvægtorvsvej er blevet er blevet opfyldt med fremmet jord i flere lag gennem tiden

Kan du bruge det til noget

Venligst.

Leif

58526182

Fra: [A Buchna](#)
Til: [Esbjerg - officielle kontakts](#)
Emne: Indsigelse mod lokalplan 1145
Date: 1. november 2015 20:37:25

Slagelse d.1/11. 2015.

INDSIGELSE

Vi vil hermed gøre indsigelse mod lokalplan1145, Slagelse bypark .

Det påtænkte byggeri på op til 7 etager, er alt for højt, den eksisterende lokalplan siger -max 2 etager, det vil da også passe bedre ind i den eksisterende bebyggelse, der ud over, er byggeriet meget kompakt, ud mod Ndr.Ringgade, det medføre store stejgene.

Med 4-6-og7 etager vil "overvågningen" blive en gene, da afstanden fra vores bolig, til nyt byggeri er ganske kort.

300 boliger er for mange i det begrænsede område, det vil sandsynligvis skabe en ghetto.

Trafikken vil blive mere massiv, end den er på nuværende tidspunkt, den tunge trafik er i forvejen steget markant inden for det sidste år.

Sidst men ikke mindst, vil ejendomsværdien på vores bolig blive væsentligt forringet.

Venlig hilsen. Alex & Annette Buchna.
Ndr.Ringgade 49.
4200 Slagelse.

E mail : a.a.buchna@stofanet.dk

Modtager:

Slagelse Kommune
Center for Vækst og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Afsender:

Camilla Kampmann Christensen og Lasse Bo Wamsler
Nørregade 1
4200 Slagelse

Høringssvar - forslag til lokalplan nr. 1145, Slagelse Bypark og kommuneplantillæg nr. 28

Dette er et høringssvar vedr. forslaget til lokalplan nr. 1145 for boligområdet "Slagelse Bypark", som Slagelse Kommunes byråd godkendte den 31. august 2015. Det var et rent tilfælde at vi blev gjort bekendt med høringen, da vi hverken på kommunens sociale medier eller via flyers eller brev er blevet indviet i høringsfasen. Vi håber at kommunen i fremtiden vil være mere synlige med information om projekter og udvikling i kommunen.

Som nabo til det forslåede boligområde "Slagelse Bypark" - frabeder vi os de gener det måtte medføre. Dog er det glædeligt, hvis det tomme område mellem Ndr. Ringgade, Kvægtorvsvej og Nørregade får nyt liv. Vi mener dog at et boligområde i op til syv etager ikke hører hjemme i denne del af byen.

Vi har forståelse for at man ønsker at byfortætte - men ser ingen grund til at det skal ske, som lokalplanforslaget lægger op til.

Herunder opridser vi flere forhold som gør, at vi gør indsigelser mod lokalplanforslaget.

1. Antallet af planlagte boliger

Er det nødvendigt med ca. 300 nye boliger, når der i forvejen er flere leje- og ejerboliger ledige i Slagelse by? I andre byer har nybyggerier bl.a. ført til spøgelsesagtige tilstande, hvor boliger har været umulige at udleje/sælge fordi lejen/prisen har været for høj - eller fordi der ikke har været tilstrækkelig efterspørgsel på boliger. F.eks. lå Æblegården i en længere periode øde fordi priserne var for høje. Forvaltningen bør vurdere om der virkelig er et behov for ca. 300 nye boliger.

2. Terrænets kote

“Slagelse Bypark” vil på nuværende tidspunkt blive bygget på et højere niveau end de eksisterende boliger i den nordlige del af Nørregade. Dette vil uden tvivl blive til gene for specielt de lavtliggende boliger på Nørregade samt Østergade i form af indkig og skyggeforhold.

3. Indpas i det eksisterende boligområde

Området Hellig Andersvej, Østergade, Nørregade, Nyvej og Æbleplantagen består af parcelhuse, rækkehuse og enkelte etageejendomme på 2 maks 3 etager. Et nybyggeri, som beskrevet i lokalplanforslaget, vil på ingen måde matche det omkringliggende boligområde. Beboere, specielt på den nordlige og lavtliggende ende af Nørregade samt Østergade, vil blive generet af den forslåede tætte etagebebyggelse.

4. Trafik

Området Hellig Andersvej, Østergade, Nørregade og Nyvej er et lukket område. Selv om Hellig Andersvej til tider føles vældig befærdet - så er der en rolig atmosfære over området. Ved etablering af en parkeringsplads for enden af Nørregade - samt den mulige ekstratrafik fra de forslåede ca. 300 nye naboer vil situationen blive en anden. Det vil ikke længere være lige så sikkert at færdes på vejene - eksempelvis for børn. Hvis parkeringsforholdene endvidere vil være begrænset for de nybyggede boliger for enden af Nørregade, kan man frygte at Nørregade og endda Østergade vil blive en “ekstra parkeringsplads”. Det vil i værste fald ende op som det forholder sig på Hellig Andersvej, hvor der holder parkerede biler i begge sider - og hvor dagrenovationen og eksempelvis redningskøretøjer vil have svært at komme frem. Samtidig vil det indbyde til delvis parkering på fortorvet, der vil være til gene for fodgængere, barnevogne og kørestole.

Forslag til løsning

Vi mener at man i stedet bør udvide det eksisterende parkområde til et rekreativt område. Denne del af byen mangler et samlingssted til børnefamilier med legeplads og sø med mulighed for at skøjte på om vinteren. Etablering af baner til boldspil og "outdoor fitness" til de lidt ældre. Grønne arealer og beplantning, der indbyder til afslapning, frisk luft og socialt samvær samt en mindre hundeskov. Træer og buske der hjælper til mod forurening. Den nærmeste grønne plet i Slagelse er anlægget og ellers er det lystskoven, der ligger i den helt anden ende af byen.

I fald man fortsat vil etablere boliger mener vi det bør være i samme plan som det omkringliggende boligområde, dvs. op til 2 etager ligesom Æblegården - men samtidig med rig mulighed for luft og afstand mellem boligrækkerne samt udvidelse af de grønne områder. Det vil ikke være til gene for beboerne på Nørregade og Østergade - og samtidig løse de trafikale udfordringer i det i forvejen lukkede boligområde (Hellig Andersvej, Østergade, Nørregade og Nyvej).

Mange venlige hilsner

Camilla Kampmann Christensen og Lasse Bo Wamsler

Nørregade 1

4200 Slagelse

Det er helt klart at der selvfølgelig skal bygges på grundende i lokalplan 1145. For at vi fortsat kan holde Slagelse by i vækst og fremgang.

Der står blot ingen krav til byggeherre omkring forholdet leje/andel/ejer.....og ikke mindst erhverv.

Der lægges også vægt på det skal forestå som et grønt område uden at være specificeret med et minimums areal dette skal dække.

Der hvor jeg har en indsigelse er i max. Etager af byggehøjden.

Her er det nærmest umuligt at finde ud af, da der står forskellige højder flere steder, for samme område.

7.4 Står der del område 1 max. 3, del område 2 max. 5, del område 3 max. 6

Side 23 står der (1.2BE1 max.8 som er del område 3)(1.2BE6 max. 7 som er del område 2)

I redegørelsen side 23 står der max. 5 samt 7 og 8.....

Bilag 41 er der så igen en tegning med andre etage højder.

Begrundelsen er så, at for at skærme for støjen på ndr. Ringvejen, kan der bygges op i max. 6-8 etager.

Denne støjmåling må være rimeligt forældet, og målt før omfartsvejen er blevet til.

Man bør derfor lave en ny støjmåling, når man har flyttet vendepladsen, holdepladsen med den tunge trafik ud til omfartsvejen. Hvorfor have en vendeplads for lastbiler i byzonen, når man nu har lavet omfartsvejen.

Det er helt klart at vi som naboer hellere lever med lidt bilstøj/togstøj end bygninger på op til 8 etager i baghaven. Hvor privacy og ejendomsverdi forringelse begge bliver berørt.

Derfor bør der ikke være nogen bygninger højere end 2-4 etager i lokal plan 1145.

Med venlig hilsen

Allan Grann

Nørrevoldgade 3

4200 Slagelse