

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1241

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5

ETAGEBOLIGER PÅ RYTTERSTALDSTRÆDE 8
SLAGELSE

HVAD ER EN HVIDBOG

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

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

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

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til Lokalplan nr. 1241 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 5, plan for nye etageboliger på Rytterstaldstræde 8 i Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra 4. marts 2022 til den 29. april 2022.

Der er registreret i alt 40 bemærkninger fra 30 forskellige afsendere inden for høringsfristen.



RYTTERSTALDSTRÆDE 8, SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Kriminalforsorgen
Institution Sydsjælland og Lolland-Falster
Møllegade 5A, 4700 Næstved
2. Nino Max Ringbo Andersen
Rytterstaldstræde 17, 4200 Slagelse
3. Torben Simonsen
Bjergbygade 9, 4200 Slagelse
4. Kirstin Lykkemark
Bjergbygade 9, 4200 Slagelse
5. Anders Jensen
Priorgade 1B, 1. tv., 4200 Slagelse
6. Connie Jørgensen
Priorgade 1B, 2. tv., 4200 Slagelse
7. Hanne og Dannie Vinderslev
Ridehusvej 3, 4200 Slagelse
8. Erna Reutzer og Finn Nielsen
Priorgade 6A, 4200 Slagelse

Lykke og Sam Jessen
Priorgade 4, 4200 Slagelse
9. Henrik Lindahl Olsen
Priorgade 3, 2. tv., 4200 Slagelse

10. Henrik Buch
11. Irene Rasmussen på vegne af Karen Loy Aronson og Simonne Gorju
Holstebrovej 28
4200 Slagelse
12. Jørgen Reichenbach
Fruegade 34, 4200 Slagelse
13. Maria Berth
Offenbachsgade 22, 1. mf., 2500 København SV

Thomas Aagaard
Bjergbygade 39B, 4200 Slagelse
14. Knud Wilken-Jensen
Sct. Mikkelsgade 16C, 3. tv., 4200 Slagelse
15. Michael Corfitsen
Priorgade 3, 2. th., 4200 Slagelse
16. Jeppe Blank
17. Ejerforeningen Rytterstaldstræde 3 v/ Ib Kolthoff
Rytterstaldstræde 3, 4200 Slagelse
18. Pia E. Nielsen
Akupunktur & Massage Klinikken
Priorgade 3, 4200 Slagelse
19. Lykke og Sam Jessen
Priorgade 4, 4200 Slagelse
20. Trine Mandal
Slotsgade 30, 1. th., 4200 Slagelse

21. Torben Bjaldby
Klostergade 1, 4200 Slagelse Kommune
22. Anette Hillers
Mindfulface
Priorgade 1A, 4200 Slagelse
23. Lisbeth Friis og Knud Erik Sørensen
Slotsgade 23, 4200 Slagelse
24. Vibeke Hillers
Ridehusvej 1, 4200 Slagelse
25. Kirsten og Bent Terp Petersen
Ridehusvej 2, 4200 Slagelse
26. Ejnar Henrik Jensen
Priorgade 1A, 1. th., 4200 Slagelse
27. Karen og Jesper Ruby
Klostergade 3, 4200 Slagelse
28. Lizzi Larsen
Priorgade 1A, 4200 Slagelse
29. Merete Nøhr
30. Conni Ellegaard Jørgensen
Rosengade 5, 1. th., 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:

Garagebygningen, som der henvises til i høringsvaret, ligger på matr. nr. 80b (Slagelse Arrest), men i skel til matr. nr. 80a (brandstationen) og har også porte med indkørsel her fra, da den indtil for nylig er blevet benyttet af Beredskabet. Beredskabet er pt. ved at flytte deres materiel til anden adresse, og Slagelse Kommune er i dialog med Kriminalforsorgen for afklaring af forholdene omkring nedrivning samt aflysning af servitut om vejadgang.

Planafdelingen indstiller, at bestemmelsen vedr. hegn i skel til Slagelse Arrest tilrettes fra:

”9.6 Kantzone V-V

I skellet til matr. nr. 80b, Slagelse Bygrunde, skal der etableres fast hegn med en højde på min. 2 m. Eksisterende plankeværk kan fastholdes.”

Til:

”9.6 Kantzone V-V

I skellet til matr. nr. 80b, Slagelse Bygrunde, skal der etableres fast hegn med en højde på min. 2,5 m.”

Placering af hegnet i forhold til skel og eksisterende beplantning skal aftales mellem de respektive grundejere.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. KRIMINALFORSORGEN

Kriminalforsorgen har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget, men stiller betingelse om nedrivning af eksisterende garagebygning på arrestens grund samt etablering af fast hegn i skel på min. 2,5 meter, begge dele uden omkostninger for Kriminalforsorgen. Kriminalforsorgen ser gerne, at hegnet etableres på ydersiden af de eksisterende høje træer.

Lokalplanens § 5.5 fastlægger krav til antallet af parkeringspladser for ny bebyggelse inden for lokalplanområdet. Bestemmelsen er i overensstemmelse med Slagelse Kommunes parkeringsnormer for etageboliger og ungdomsboliger og kan således betragtes som "neutralt" i forhold til parkeringsbelastningen i omgivelserne. De gældende parkeringsnormer er revideret og vedtaget af Byrådet 22. marts 2021.

Lokalplanens placering af byggefelter jf. § 7.1 og kortbilag 2 betyder, at det eksisterende grønne areal i området kan bebygges. Bestemmelser for områdets "kantzoner" (§§ 9.5-9.11) sikrer, at der fastholdes grønne kanter mod Priorgade og mod Kærlighedsstien.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanramme 1.B13, Den gamle brandstation, hvor rammebestemmelserne for maks. bebyggelsesprocent og maks. etageantal er henholdsvis 80 % og 4 etager (med fladt tag). Vedtagelse af Lokalplan 1241 forudsætter, at det samtidigt vedtages at ændre kommuneplanrammen, så maks. bebyggelsesprocent og maks. etageantal hæves til henholdsvis 100 % og 6 etager. Ændringen fremgår af tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021 jf. planlovens §§ 23c og 23d.

Det er i forbindelse med lokalplanens krav til antallet af parkeringspladser væsentligt at være opmærksom på, at parkeringsnormen er fastlagt efter antal boligenheder og forskellig for henholdsvis ungdomsboliger og etageboliger. Antallet af boligenheder og kravet til antal parkeringspladser er derfor ikke alene afhængigt af byggeriets omfang, men også anvendelsen og fordelingen af boligtyper.

Det er i en lokalplan ikke muligt at stille krav til materialers CO₂-aftryk. Det samme gælder arbejdsforhold under byggeriet.

2. NINO MAX RINGBO ANDERSEN (NA)

NA mener, at det ikke giver mening at bygge på grunden for den gamle brandstation ved Rytterstaldstræde, da området ikke kan holde til flere beboere, bl.a. på grund af det eksisterende problem med få parkeringspladser. NA mener heller ikke, at det er i orden at fjerne et grønt område for at bygge på det, og at der skabes mere larm og støj, så området ikke længere vil være et attraktivt sted at bo.

3. TORBEN SIMONSEN (TS)

TS finder, at bebyggelsens arkitektur med bl.a. mursten i facaderne og variation i etageantal i de forskellige byggefelter vil passe godt ind i området. TS mener dog også, at der ikke bør bygges med en bebyggelsesprocent højere end 80 og maks. 4 etager, da dette vil passe bedre ind i omgivelserne omkring Ridehuspladsen, øge sandsynligheden for, at de udlagte parkeringspladser kan dække de nye beboeres behov, og sikre, at de udlagte grønne arealer bliver ved med at være grønne. TS foreslår desuden, at der stilles krav om anvendelse af udelukkende bæredygtige materialer, der har et så lille CO₂-aftryk som muligt, og krav om kun at anvende arbejdskraft, der er underlagt dansk overenskomst.

Se ovenstående vedr. bebyggelsesprocent, etageantal og ændring af kommuneplanramme.

På tidspunktet for indgåelse af købsaftale var lokalplanområdet omfattet af kommuneplanrammerne 1.1R3, Kærlighedsstien/Brandstationen, og 1.1C26, Tinghuskvarteret. For sidstnævnte lød rammebestemmelserne for maks. etageantal og maks. bebyggelsesprocent på henholdsvis 3 etager og 60 %. Af købsaftalen følger, at der skal udarbejdes en lokalplan, der bl.a. regulerer mulighederne for ny bebyggelse. Lokalplan 1241 er udarbejdet på grundlag af et skitseprojekt fra grundens nye ejer, som desuden anmodede om ændring af kommuneplanrammen. Kommunalbestyrelsens mulighed for at tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen fremgår af planlovens § 23c.

Se ovenstående vedr. krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

Se ovenstående vedr. placering af byggefelter på det eksisterende grønne areal.

Lokalplanens bestemmelser for placering og omfang af byggeriet (§ 7) skal bl.a. sikre, at ny bebyggelse indpasser sig i omgivelserne uden at give væsentlige gener for naboer. I vurderingen heraf indgår bl.a. lokalplanrådets beliggenhed og omgivelsernes karakter samt muligheden for fortætning i de centrale dele af

4. KIRSTIN LYKKEMARK (LK)

KL mener, at den oprindelige plan for området med en bebyggelsesprocent på maks. 80 % og maks. 4 etager skal bibeholdes af hensyn til et helhedssyn på omliggende arkitektur i området.

5. ANDERS JENSEN (AJ)

AJ mener, at bygherre ved købet af grunden vidste, at den gældende lokalplan sagde 3 etager og en bebyggelsesprocent på 60, men at Byrådet nu vil give lov til 6 etager, en bebyggelsesprocent på 100 og et byggeri, der slet ikke passer ind i området, bare for at tilfredsstille bygherren.

AJ mener, at der i forvejen er problemer med parkering i området, og at der er kamp om de pladser, der er. AJ spørger, hvordan 80 nye parkeringspladser kan dække det fulde behov, uden at genere dem, der allerede bor i området. AJ mener, at man skal kræve det faktiske behov for parkeringspladser dækket med en parkeringskælder under byggeriet.

AJ gør opmærksom på at de borgere der bor på Priorgade og en del af Slotsgade, vil få direkte udsyn til det nye byggeri, hvor de i dag har udsigt til grønne træer og græs, der bliver brugt til leg og boldspil.

AJ nævner, at "Nabo Ret" er en lovgivning, som gælder for både ejere og lejere, og som udvalget bør se nærmere på, inden bygherres ønske opfyldes, da det gælder gener som støj, indblik, skygge, dominans mm. AJ mener, at der er en tålegrænse, som skal overholdes, i forhold til hvad naboer skal finde sig i. AJ mener, at alle, der arbejder med denne sag, skal arbejde i borgernes interesse, ikke egne eller bygherres.

Slagelse by. Processen for udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg med foroffentlighedsfase og offentlig høring af planforslagene sikrer, at bl.a. naboer har mulighed for at forholde sig til og komme med indsigelser til planlægningen.

Placering og omfang af ny bebyggelse er i lokalplanens § 7 reguleret ved fastlæggelse af byggefelter, bestemmelser for maks. etageantal og bygningshøjde samt for bygningsform. Skyggediagrammerne, som er udarbejdet til lokalplanen, viser, at den største skyggepåvirkning sker for ejendommen Rytterstaldstræde 10 nord for lokalplanområdet samt – om aftenen i sommermånederne – for ejendommen Priorgade 1-3 mod øst (Priorgården). Herudover vil skygger fra en ny bebyggelse særligt falde på Ridehuspladsen. En ny bebyggelse, der udnytter lokalplanens muligheder i forhold til maks. etageantal, vil medføre en væsentlig forandring i omgivelserne. De fremtidige forhold jf. skyggepåvirkning og indblik vurderes dog ikke at være anderledes, end hvad der kan forventes i tæt, bymæssig bebyggelse.

Se ovenstående vedr. henholdsvis krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse og placering af byggefelter på det eksisterende grønne areal.

Se ovenstående vedr. bebyggelsens placering og omfang samt bebyggelsesprocent, etageantal og ændring af kommuneplanramme.

Se ovenstående vedr. krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse. På ejendommen findes i dag ikke anlagte parkeringspladser med brugsret for andre end ejendommen selv.

AJ refererer i øvrigt til høringssvaret fra MC (se nr. 15 nedenfor).

6. CONNIE JØRGENSEN (CJ)

CJ udtrykker som beboer i Priorgården bekymring for det planlagte byggeri, og mener, at et byggeri i den størrelse vil være til stor gene for alle området og skygge for alt, og hun vil ikke selv få noget sollys. CJ mener desuden, at byggeriet er alt for tæt på andre bygninger, og at ingen vil bryde sig om, at genboer vil kunne kigge direkte ind i ens stue. CJ bemærker også, at der vil mangle parkeringspladser, som der i forvejen er for få af, og at man ødelægger et eksisterende smukt, grønt område.

7. HANNE OG DANNIE VINDERSLEV (HDV)

HDV mener, at et byggeri på 6 etager vil blive meget dominerende i et område, der er i dag op til 3 etager, og det vil desuden bevirke, at man kan kigge ned i deres have. HDV mener ikke at det er rimeligt, at kommunen pludseligt ændrer lokalplanen fra 3 etager til 6 etager, men at man burde give tilladelse til maks. 4 etager, som besluttet på byrådsmøde november 2021.

HDV bemærker, at det på borgermødet fremgik tydeligt, at der ikke er indarbejdet nok parkering til så stort et projekt, og påpeger, at selvom der er en stor parkeringsplads i området, så holder der hver nat biler på grunden for den gamle brandstation. HDV er bekymrede for, at beboere vil begynde at parkere på Ridehusvej, som er en privat fællesvej, hvor beboerne selv

Lokalplanen stiller krav til antallet af parkeringspladser og viser, hvor de skal placeres i de ubebyggede arealer ved parkering på terræn (§ 5.5). Hvis det i forbindelse med et fremtidigt byggeprojekt ønskes at anlægge parkeringskælder eller parkering i stueetage, forudsætter dette en dispensation.

Se ovenstående vedr. bebyggelsesprocent, etageantal og kommuneplanramme samt krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

Se ovenstående vedr. bebyggelsesprocent, etageantal, ændring af kommuneplanramme samt kommentarer vedr. krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse og trafikale forhold.

betaler for vedligeholdelse, og mener, at det vil være fornuftigt med en parkeringskælder under byggeriet, enten under jorden eller i stueetagen og så boliger i 3 etager ovenpå, så vil der blive bedre plads til et grønt område. HDV gør desuden opmærksom på, at der er store problemer med kødannelse på de omkringliggende veje i myldretiden, og at det vil blive et endnu større problem med den nye bebyggelse.

8. ERNA REUTZER OG FINN NIELSEN, LYKKE OG SAM JESSEN (EFLS)

EFLS er nærmeste naboer og håber, at Byrådet vil fastholde en bebyggelsesgrad på maks. 80 % og 4 etager i henhold til kommuneplan 2021, og at parkeringsnormen ændres til 1,5 for bolig og 1,0 for ungdomsboliger efter Kommuneplan 2017. Hvis ikke parkeringsnormen ændres, forudser EFLS store parkeringsproblemer i området.

EFLS mener, at ingen af de fremmødte på borgermødet, som primært var borgere fra området, kom med positive tilkendegivelser om byggeprojektet i 6 etager og en bebyggelsesprocent på 100, som vil give problemer med både trafik og parkering. Det blev mere opfattet som et prestigeprojekt, der skulle tilgodese nogle økonomiske interesser og ikke et byggeprojekt, der vil indgå arkitektonisk med de øvrige bygninger i området.

9. HENRIK LINDAHL OLSEN (HLO)

HLO undrer sig over, at forslaget til den nye lokalplan ikke på nogen måde tager hensyn til de tidligere planer og det eksisterende byggeri i området, og mener, at et forslag til et dominerende byggeri på 6 etager i bymidten, vil ændre områdets karakter markant og vil have en negativ effekt på de eksisterende bebyggelser i området.

HLO mener, at er det oplagt at bebygge en central placeret grund i bymidten, men det er hans overbevisning, at nuværende beboere i Slagelse og eventuelle tilflyttere sætter pris på den provinsielle charme, som kendetegner Slagelse med en bebyggelse, som giver lys og luft og velvære til indbyggerne. HLO mener videre, at et byggeri i 6 etager skaber disharmoni og hører hjemme i en storby, det vil desuden skabe trafikale problemer og belaste parkeringsforholdene som i forvejen er et problem.

Se ovenstående vedr. krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse samt trafikale forhold.

Se ovenstående vedr. bebyggelsesprocent, etageantal og ændring af kommuneplanramme. Lokalplanen fastlægger alene krav om parkering til bebyggelse inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplanen er der indhentet udtalelse fra Museum Vestsjælland vedr. kulturhistoriske interesser (gengivet på s. 31-32 i lokalplanen). Museet beskriver bl.a., at arealet er nævnt som mulig placering af den middelalderlige Sankt Jørgensgård og henviser også til arkæologiske fund i området (dog uden at nævne, om disse er relateret til middelalderen). Da store dele af arealet ikke har været forstyrret af tidligere anlægsarbejder, anbefaler museet jf. museumslovens § 25, at bygherre/entreprenør forud for jordarbejder indhenter det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser. Herudover har bygherre/entreprenør altid forpligtelse til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, jf. museumslovens § 27.

Endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af Lokalplan 1241 vil aflyse den eksisterende Lokalplan 160, Bymidstens udseende, for det pågældende område. Den nye lokalplan indeholder bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og udseende, som detailregulerer disse forhold.

10. HENRIK BUCH (HB)

HB bemærker, at området i forvejen har store udfordringer med biler/trafik og mangel på parkeringspladser, og mener derfor ikke, at det er hensigtsmæssigt at etablere så stort et byggeri i området.

11. IRENE RASMUSSEN pva. KAREN LOY ARONSON OG SIMONNE GORJU (IR)

IR gør indsigelse på vegne af en gruppe af behandlere, som er lejere i Priorgade (erhverv), og anmoder Slagelse Kommune om at overholde Kommuneplan 2021, hvoraf det fremgår, at der må bygges maks. 4 etager og med en bebyggelsesprocent på maks. 80. IR bemærker, at de netop valgte placeringen på grund af den centrale beliggenhed og udsigten til et grønt område. IR henstiller desuden til, at der etableres flere parkeringspladser, da deres kunder ofte har svært ved at finde en ledig plads.

12. JØRGEN REICHENBACH

JR gør opmærksom på, at der omtales arkæologiske fund med anlæg tilbage til år 1200, og at det er meget vigtigt, at disse områder bliver undersøgt grundigt i bestræbelser på at vide mere om kulturarven i Slagelse.

13. MARIA BERTH OG THOMAS AAGAARD (MBTA)

MBTA kommer begge fra Slagelse området og overvejede at købe hus tæt på Rytterstaldsstræde 8, men er nu i tvivl på grund af lokalplanen. De mener, at et byggeri i 6 etager bliver meget generende for alle naboer, og at den type byggeri slet ikke passer ind i helheden i området. MBTA har som sådan ingen indvendinger mod, hvordan et nybyggeri skal se ud, men mener

Lokalplan 160 har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende købstadsmiljø i bymidten. Lokalplan 160 er i øvrigt rammebetonet, hvilket også fremgår af redegørelsen til denne lokalplan, hvilket betyder, at det ved større byggearbejder er nødvendigt at udarbejde mere detaljerede lokalplaner.

Lokalplan 1241 er udarbejdet på grundlag af et skitseprojekt fra køberen af grunden og giver mulighed for en ny bebyggelse, som i både omfang og udseende adskiller sig fra de traditionelle købstadshuse. Ønsket er fra bygherres side netop at opføre et anderledes etagebyggeri i et moderne formsprog, men med referencer til det traditionelle byggeri i brugen af teglsten til facaderne.

Lokalplan 1241 fastlægger områdets anvendelse til boligformål, hvilket udover familieboliger også kan omfatte senior- og ungdomsboliger (§ 3.1). Det indgår i skitseprojektet fra bygherre, at en ny bebyggelse skal rumme lejligheder i forskellige størrelser og på den måde appellere til beboere med forskellige behov.

Lokalplanen kan ikke fastlægge bestemmelser for, hvor mange af hver boligtype, der skal være, eller hvor de skal placeres i bebyggelsen. Fordelingen af boligtyper har dog betydning for udlæg af areal til parkering (jf. § 5.5), og således for disponering af området som helhed.

dog, at dette byggeri slet ikke passer ind i det udtryk, der er i området omkring Rytterstaldsstræde, hvor der er flere historiske bygninger og gamle købstadshuse.

MBTA henviser til, at der i Lokalplan 160 – Bymidstens udseende står: *”Formålet med denne lokalplan er at skabe grundlag for planmæssigt og arkitektonisk gode løsninger for bymidtens ændringer”* samt *”Baggrunden for lokalplanen er, at Slagelse byråd ønsker at fastholde og forbedre det eksisterende købstadsmiljø i bymidten. Det er naturligt, at der sker ændringer, men kvaliteten må ske i harmoni med den enkelte bygning- og med gadebilledet som helhed”* og mener ikke, at dette er tænkt ind i denne lokalplan, og at det må være grunden til, at man vil aflyse den eksisterende lokalplan.

MBTA bemærker, at der i forslaget til Lokalplan 1241 står:

§4 – bebyggelsens ydre fremtræden

4.1. nye bygninger skal gives en placering, en udformning og et materialevalg, således at der i forbindelse med bygningernes omgivelser opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

MBTA mener, at dette bør respekteres, og at projektet derfor ikke bør vedtages, og undrer sig over, at Byrådet går imod den nugældende lokalplan. MBTA mener desuden ikke, at det er rimeligt, at det skal gå ud over nuværende husejere, lejere og andre, at en privat investor vil skabe sig en guldgrube.

MBTA er imod, at man vil lave ungdomsboliger i byggeriet, da de mener, at disse ikke hører til i området, men bør være i nærheden af uddannelserne. MBTA påpeger desuden, at det er uhensigtsmæssigt at placere familie-, senior- og ungdomsboliger i samme bebyggelse, da disse har meget forskellige interesser og tanker om deres boliger, og at de ikke vil have samme tolerance i forhold til støj og opførsel mv.

Se de ovenstående kommentarer vedr. placering og omfang af ny bebyggelse og vurdering af genevirkninger.

De nævnte delområder henviser til lokalplanens fastlæggelse af byggefelter og angivelsen af maks. etageantal for de enkelte byggefelter (§ 7.6):

- *Byggefelterne E1 og E2: Maks. 5 etager (mod nabobebyggelse mod nord samt mod Ridehuspladsen)*
- *Byggefelt F: Maks. 6 etager (på hjørnet mod Ridehuspladsen)*
- *Byggefelt C: Maks. 3 etager (på hjørnet mod Priorgade/Kærlighedsstien)*

Se ovenstående vedr. krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse samt trafikale forhold.

14. KNUD WILKEN-JENSEN (KWJ)

KWJ følger med i, hvad der skal opføres på den gamle brandstations arealer samt på det tilstødende grønne areal. KWJ bemærker, at skiftende kommunalbestyrelser har frasolgt flere af de grønne opholdsarealer i Slagelse by, og mener, at man tidligere var mere interesseret i, at byens borgere skulle have adgang til nære opholdsarealer.

KWJ er enig i, at grunden for den gamle brandstation skal udlægges til ny bebyggelse som proportionsmæssigt og gerne stilmæssigt passer ind i området, og finder det positivt, at der er udlagt et areal til en lille park samt en gårdhave. Det er dog det umiddelbare indtryk, at bebyggelsen virker dominerende, da der ikke findes bygninger i området, som er på mere end 3 ½ etage, svarende til 4 etager. Nærmeste nabo, den gamle politistation, vil blive klemt inde og komme til at ligge i skyggen for den nye bebyggelse.

KWJ er af den opfattelse, at det på informationsmødet den 15. marts 2022 kom frem, at det ville være mere acceptabelt, hvis byggeriet blev reduceret til 4 etager for delområderne E1, E2 og F, samt at delområde C3 af hensyn til villaområdet blev reduceret til 2 etager. KWJ mener, at der i størst muligt omfang bør tages højde for villaområdet på Ridehusvej og Priorgade, så indbliksgener undgås.

KWJ kan ikke se logikken i, at der ikke skal etableres flere parkeringspladser, end det, der er beskrevet i Lokalplan 1241, hvilket han mener er noget lavt. I 2017 var kravet for Slagelse 1,4 parkeringsplads pr. etagebolig ved nybyggeri og i mange andre kommuner er kravet oppe på 1,5 plads pr. etagebolig. Mange har 2 biler i husstanden, derfor vil det være fornuftigt, at man fra starten, etablerede 1,4 parkeringsplads pr. etagebolig og 0,7 parkeringsplads pr. ungdomsbolig. KWJ mener, at en god løsning vil være en parkeringskælder under bebyggelsen, og at alle parkeringspladser anlægges fra start og ikke noget med, at der blive etableret flere parkeringspladser, når Slagelse Kommune vil kræve det. En nedsættelse af bebyggelsesgraden vil ligeledes betyde krav om færre parkeringspladser.

KWJ gør opmærksom på, at der også mangler parkeringspladser ved Kløvertårnet, hvor der ikke blev etableret nok parkeringspladser til beboerne, fordi man forventede, at studerende ikke havde bil.

Adgangsvejene bør optimeres, så de kan klare den belastning der vil komme, når man bygger så mange boliger på et forholdsvis lille areal.

Kommunalbestyrelsens mulighed for at tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen fremgår af planlovens § 23c. Se også ovenstående vedr. bebyggelsesprocent, etageantal og ændring af kommuneplanramme.

MC har i høringsperioden indgivet tre høringssvar, som her refereres og kommenteres under ét.

Udarbejdelse af ny lokalplan for den tidligere brandstation ved Rytterstaldstræde blev igangsat i det daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalg på møde 30. marts 2020. Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg blev behandlet første gang i november 2021, men sendt tilbage til forvaltningen og behandlet igen i februar 2022. Tidsrammen for udarbejdelse af lokalplaner afhænger bl.a. af planlægningens kompleksitet. Det er ikke usædvanligt, at processen strækker sig over et år og længere.

Se også ovenstående vedr. bebyggelsesprocent, etageantal og ændring af kommuneplanramme. Rapporten, som der henvises til i høringssvaret, er udarbejdet som en indledende rapport og et oplæg til politisk drøftelse, men er ikke vedtaget eller godkendt som en del af administrationsgrundlaget.

Skitseprojektet, som ligger til grund for Lokalplan 1241, viser en bebyggelse med ca. 100 boliger, herunder ungdomsboliger. Angående parkering henvises til ovenstående kommentarer.

I høringssvaret henvises til forslaget til lokalplan 1228, Ungdomsboliger ved Bjergbygade, Slagelse. Lokalplanforslaget har tidligere været fremlagt i offentlig høring og fremlægges på grund af ændringer på ny i perioden 3. juni 2022 til 1. juli 2022. I

KWJ spørger, om Slagelse kommune overholder planlovens regler. På informationsmødet blev det oplyst, at området er solgt som betinget og til at begynde med var den højst tilladte bebyggelsesprocent på 60, efterfølgende er den blevet ændret til 80% og nu til 100%.

15. MICHAEL CORFITSEN (MC)

MC mener, at forvaltningen tydeligvis har fremmet lokalplanforslagets og bygherrens voldsomme og dominerende byggeri. Forvaltningens vurdering af tidligere høringssvar frygtes at gå igen i hvidbogen for høringen, samt at Byrådet blot tager forvaltningens bedømmelse til efterretning uden at nærlæse indsigelserne. MC bemærker videre, at processen for en lokalplan har stået på i snart 2 år, og at forløbet har været omtumlet – med henvisning til salget af grunden samt de forskellige politiske og planmæssige aktiviteter i perioden.

MC bemærker, at den bygningsmasse, der er lagt op til i lokalplanforslaget er væsentligt forskelligt fra det, som området har kunnet forvente og har ageret ud fra – med henvisning til tidligere rammebestemmelser i kommuneplanen (2017 og 2013), tidligere gældende parkeringsnormer samt kommunens egen rapport "Bygningshøjder i Slagelse, Indledende rapport" fra juli 2020.

MC angiver videre, at der inden for et cirkelslag på 100 meter fra den gamle brandstation er ca. 100 eksisterende boliger, og at der med lokalplanen vil blive tilført 100 nye boliger, hvilket efter hans opfattelse vil blive en voldsom belastning for området, særligt hvad angår trafik og bilparkering. MC gør i et supplerende høringssvar opmærksom på en vurdering af trafikken på Bjergbygade, som fremgår af forslaget til lokalplan 1228, Etageboliger ved Bjergbygade, og bemærker, at de eksisterende problemer vil blive forøget og forværret ved endelig godkendelse af lokalplan 1241.

redegørelsen (s. 24) beskrives om de trafikale forhold, at Bjergbygade er meget trafikeret og forholdsvist smal. Dette er dog i relation til udvikling af den pågældende ejendom på Bjergbygade og et evt. fremtidigt behov for midlertidig standsning på offentlig vej i forbindelse med af- og pålæsning, renovation mm., hvilket ikke må være til gene for trafikafviklingen.

Visualiseringerne, der er fremsendt med høringssvaret, skitserer bebyggelsens omfang set fra Ridehuspladsen (visualisering A) og ved naboejendommen Rytterstaldstræde 10 (visualisering B).

I lokalplanens redegørelse (s. 21-22) ses tre visualiseringer af bygherres skitseprojekt. Visualiseringerne var med i planforslaget, som blev fremlagt i offentlig høring. De viste visualiseringer viser ikke bebyggelsen fra samme vinkel som visualiseringerne vedlagt høringssvaret, men der vurderes at være god overensstemmelse mellem bygherres og de fremsendte visualiseringer.

Det er rigtigt, at der på matr. nr. 80a er tinglyst en privat fælles vej med indkørsel fra Rytterstaldstræde, og at denne er placeret, hvor der i lokalplanens bilag 2 og 3 er vist parkeringspladser. Tinglysningen er sket med det formål at sikre vejadgang til en garagebygning, der ligger på nabomatriklen, matr. nr. 80b (Slagelse Arrest). Lokalplanen forudsætter dog, at den tinglyste servitut aflyses igen, og forarbejdet til dette er allerede gjort på baggrund af dialog mellem køberen af grunden for den tidligere brandstation (ved dennes rådgiver) og Kriminalforsorgen.

Se også ovenstående kommentar til høringssvar nr. 1.

Der er på baggrund af høringssvaret lavet nye skyggediagrammer med tilføjelse af en 1-etages bygning på ejendommen umiddelbart nord for lokalplanområdet (Rytterstaldstræde 10-18),

MC mener desuden, at lokalplanen vil tillade et byggeri, der visuelt voldsomt dominerende i området og understøtter sin indsigelse med egne visualiseringer af bebyggelsens omfang jf. lokalplanforslaget. MC slutter sit høringssvar med en opfordring til at udforme den endelige lokalplan efter rammerne i den gældende Kommuneplan 2021, nemlig maks. 4 etager i et afgrænset område og en maks. bebyggelsesprocent på 80.

MC mener, at der er fejl i lokalplanforslagets bilag 3 på s. 37 (illustrationsplan), da 6-7 parkeringspladser ikke kan anlægges på den viste placering ved indkørslen fra Rytterstaldstræde på grund af en servitut om privat fællesvej.

MC gør også opmærksom på en fejl i bilag 6 på s. 41-42 (skyggediagrammer), hvor der mangler en 1-etages bygning på ejendommen Rytterstaldstræde 10. MC bemærker, at denne bygnings sydfacade ikke vil kunne se solen i det meste af året.

som ikke var med ved lokalplanforslaget. Skyggediagrammerne viser, at den største skyggepåvirkning sker for netop denne ejendom samt - om aftenen i sommermånederne - for ejendommen mod øst (Priorgade 1-3). Herudover vil skygger fra en ny bebyggelse særligt falde på Ridehuspladsen. Det er administrationens vurdering, at de fremtidige forhold jf. skyggediagrammerne ikke vil være anderledes, end hvad der kan forventes i tæt, bymæssig bebyggelse.

For høringssvarene nr. 16-30 henvises til ovenstående kommentarer.

16. JEPPE BLANK (JB)

JB tilslutter sig høringssvaret fra MC uden yderligere bemærkninger.

17. EJERFORENINGEN RYTTERSTALDSTRÆDE 3 v/ IB KOLTHOFF

Alle 6 ejere i ejerforeningen tilslutter sig høringssvaret fra MC uden yderligere bemærkninger.

18. PIA E. NIELSEN (PEN)

PEN tilslutter sig høringssvaret fra MC og tilføjer, at det er ødelæggende at skulle bygge en så stor bygning midt i Slagelse by samt ærgerligt for Slagelse i sin helhed.

19. LYKKE OG SAM JESSEN (LSJ)

LSJ tilslutter sig høringssvaret fra MC uden yderligere bemærkninger.

20. TRINE MANDAL (TM)

TM tilslutter sig høringssvaret fra MC uden yderligere bemærkninger.

21. TORBEN BJALDBY (TB)

TB tilslutter sig høringssvaret fra MC uden yderligere bemærkninger.

22. ANETTE HILLERS (AH)

AH tilslutter sig høringssvaret fra MC uden yderligere bemærkninger.

23. LISBETH FRIIS OG KNUD ERIK SØRENSEN (LF/KES)

LF/KES tilslutter sig høringssvaret fra MC uden yderligere bemærkninger. KES ønsker desuden at understrege de manglende svar på det trafikale problem i lokalområdet og behovet for parkeringskapacitet. KES gør opmærksom på, at den eksisterende parkeringsplads stort set er fyldt døgnet igennem, og mener at de planlagte parkeringspladser ved etagebyggeriet er ganske utilstrækkelige.

24. VIBEKE HILLERS (VH)

VH tilslutter sig høringssvaret fra MC uden yderligere bemærkninger.

25. KIRSTEN OG BENT TERP PEDERSEN (KBTP)

KBTP tilslutter sig høringssvaret fra MC og henviser til tidligere fremsendte høringssvar.

26. EJNAR HENRIK JENSEN (EHJ)

EHJ tilslutter sig høringssvaret fra MC og opfordrer desuden til, at der kigges på parkeringsforholdene på Ridehuspladsen igen, som han mener har ændret sig markant inden for det sidste år, så der hele dagen er trafik og søgning efter parkeringspladser. EHJ foreslår i den forbindelse, at der laves parkeringshus på H. P. Hansens Plads eller langs jernbanen ved det nye tårn ved Østerbro (Kløvertårnet).

27. KAREN OG JESPER RUBY (KJR)

KJR tilslutter sig høringssvaret fra MC uden yderligere bemærkninger.

28. LIZZI LARSEN (LL)

LL tilslutter sig høringssvaret fra MC og tilføjer, at et byggeri af den kaliber hverken pynter eller hører til i bydelen, samt at hendes bekymring også går på parkeringspladser, som der i forvejen er for få af.

29. MERETE NØHR (MN)

MN tilslutter sig høringssvaret fra MC og tilføjer, at hun er imod højhuse og overbebyggelse i bymidten af Slagelse, hvor en grøn vegetation hidtil har givet "luft og lys" i nærområdet.

30. CONNI ELLEGAARD JØRGENSEN

CEJ angiver, at hun som ejer af ejendommen Slotsgade 31 A-C – sammen med adskillige lejere – er stærkt utilfreds med lokalplanforslaget og tilslutter sig høringsvaret fra MC.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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