



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1233

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 51

BOLIGOMRÅDE ELLYS HAVE, SØRBYMAGLE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2021

HVAD ER EN HVIDBOG

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

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

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

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1233 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 51, plan for boligområdet Ellys Have, Sørbymagle. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 27. november 2020 til den 25. december 2020.

Der er registreret i alt 10 bemærkninger inden for høringsfristen.



SØRBYMAGLE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Grundejerforeningen Toftevænget v. kasserer (GT)
Toftevænget 4, 4200 Slagelse
2. Helle Mørk (HM)
Toftevænget 26, 4200 Slagelse
3. Lene Schæffer Jørgensen (LSJ)
Toftevænget 12, 4200 Slagelse
4. Banedanmark (BD)
Vasbygade 10, 2450 København
5. Lotte Villien (LV)
Toftevænget 24, 4200 Slagelse
6. Andelsboligforeningen Sørby, v. Benny Hansen (ABS)
Toftevænget 20, 4200 Slagelse
7. Grundejerforeningen Toftevænget v. formand (GT)
8. Erik Kristoffersen (EK)
Toftevænget 28, 4200 Slagelse
9. Hanne og Ole Pedersen (HOP)
Toftevænget 8, 4200 Slagelse
10. Christel Jensen (CJ)
Kirkerupvej 9, 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:

Administrationens vurdering er, at der vil stå mindre vand i området end der har gjort hidtil. Årsagen er at regnvandsbassinet placeres i lokalplanens lavest liggende punkt, hvorved overfladevandet naturligt vil løbe/sive til bassinet. Der er afløb fra bassinet til en regnvandsledning, hvorved bassinet vil have en drænende effekt. Umiddelbart vil der altså ikke opstå mere overfladevand i området, tværtimod vil overfladevandet løbende fraføres bassinet. Det har den fordel, at Forsyningen ikke fremadrettet skal pumpe vand væk.

I forhold til valg af belægningstype og nedsivningsevne i området, vil det typisk være sådan, at hvis der ikke kan ske nedsivning fra fx græsarmering fordi der er for meget vand, vil overfladevandet løbe på terræn til bassinet. Hvordan vandet løber i området vil dog altid afhænge af placeringen af de forskellige belægningstyper i forhold til bygningerne og bassinet, men dette bør bygherre tage højde for i projekteringen.

I forhold til regnvandsbassinet størrelse, kan den endelige beregning først laves, når det er fuldstændig fastlagt, hvordan området etableres (dvs. andelen af arealerne med de forskellige belægninger). Derudover er der i lokalplanens bestemmelse § 9.10 taget højde for, at det kan blive aktuelt at udvide bassinet efter det er etableret.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. GRUNDEJERFORENINGEN TOFTEVÆNGET (GT)

Overfladevand

I forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 1233 – boligområdet Ellys Have, Sørbymagle, fremsender foreningen deres bekymring omkring projektet, på baggrund af de mange års erfaringer med området, som påtænkes omdannet til Ellys Have.

På tegningen som fremgår af materialet på side 36, ses optegning af et vandopsamlingsbassin, til opsamling af regnvand. På borgermødet den 16. december 2020, kunne vi erfare at dette skal have overløb til en nuværende rørføring ved Egebjergvej.

De sidste mange år har området omkring bassinoptegningen stået under vand, dog svarende til et stort areal på 15 x 40 meter. Vandspejlet har med sin markante højde strakt sig udover Søgaards areal, kommunens etablerede sti, "kirkestien" og dermed ind på Toftevængets areal.

Vi har gennem flere år forsøgt dialog med Bent Søgaard, som ikke har skønnet det nødvendigt at bidrage til at afhjælpe problematikken. Af flere omgange har vi taget kontakt til kommunen, når vandmasserne stod kritisk højt i forhold til vores beboelser på Toftevænget. SK forsyning har været ude og fjerne vandmasser og samtidig har stilstand i regnvandsmængderne, over tid været vores redning.

På Borgermødet den 16. december 2020 hører vi, at man vælger græsarmering som belægning i stedet for asfalt, dette mhp. at give stor mulighed for nedsivning. Dette til trods, er arealet ikke drænet i det omfang hvor det, i sin nuværende form, er i stand til at absorbere vandmængderne. Man må derfor antage, at vilkårene i bebygget stand, bliver ringere - for nedsivning, end vi har set det tidligere.

Ud fra et spildevandsmæssigt perspektiv, vurderer administrationen, at der ikke umiddelbart vil være nogle problematikker i forbindelse med regnvandshåndteringen. Der er i denne vurdering ikke taget højde for, om håndteringen af regnvand kan give problemer rent byggeteknisk.

Planafdelingen indstiller, at fremsendte høringssvar giver anledning til følgende justeringer af de fremlagte planforslag:

§ 9.10 ændres til:

Regnvandsbassin

Der skal etableres et regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Det er tilladt at udvide regnvandsbassinet fra omfanget vist på kortbilag 2, hvis der i anlægsfasen eller i takt med senere klimænderinger skulle opstå behov for det.

Hvis bassinet ønskes udvidet, når der er opstået et naturligt plante- og dyreliv, kan det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

I dag er mange solcelle- og solvarmeanlæg antirefleksbehandlede. Administrationens vurdering er, at anlæg med denne overfladebehandling vil komme både de nye beboere samt de omkringlæggende beboere til gode.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens § 8.9 udbygges på baggrund af høringssvarene:

Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Anlæggene skal være antirefleksbehandlede. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebælg tilladte. Dog må

Vi tillader os at skønne at opsamlingsbassinets kapacitet ikke slår til, og indstiller, at man dimensionerer bassinet større end det er præsenteret i kommunens materiale, mhp. at undgå de sidste mange års problemer - når man nu planlægger at tilføje området større udfordringer i forhold til muligheden for nedsivning.

På Borgermødet blev det oplyst af Stine Søgaard, at hun ikke har kendskab til problemerne med de store vandmængder som står på arealet efterår og vinter. Vi finder det bekymrende, at en årelang dialog med Bent Søgaard, netop omkring overfladevand, bliver overset. Dette giver os en begrundet anledning til at tro, at det omtalte rådgivende ingeniørfirma, som har lavet udkast og beregninger, har gjort det på et uoplyst grundlag.

Tagflader og solcelleanlæg

Som en afsluttende kommentar fra os, vil vi blot tilkendegive, at vi glæder os over, at der er taget højde for at tagmateriale-valget ikke må være glaseret, stærkt skinnende eller reflekterende, men ønsker dog at dette ligeledes skal gælde ved valg af/og montering af solceller.

Vi glæder os over, og er taknemmelig for, få denne mulighed for at italesætte de bekymringspunkter vi ser, og vi håber meget at man vil tage dette med i betragtningen, ved behandlingen af dette forslag, således at en justering kan blive foretaget inden en eventuel vedtagelse, til glæde for de øvrige borgere

der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

I dag er mange solcelle- og solvarmeanlæg antirefleksbehandlede. Administrationens vurdering er, at anlæg med denne overfladebehandling vil komme både de nye beboere samt de omkringlæggende beboere til gode.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens § 8.9 udbygges på baggrund af høringssvarene:

Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Anlæggene skal være antirefleksbehandlede. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

Administrationens vurdering er, at der vil stå mindre vand i området end der har gjort hidtil. Årsagen er at regnvandsbassinet placeres i lokalplanens lavest liggende punkt, hvorved overfladevandet naturligt vil løbe/sive til bassinet. Der er afløb fra bassinet til en regnvandsledning, hvorved bassinet vil have en drænende effekt. Umiddelbart vil der altså ikke opstå mere overfladevand i området, tværtimod vil overfladevandet løbende frafjernes bassinet. Det har den fordel, at Forsyningen ikke fremadrettet skal pumpe vand væk.

I forhold til valg af belægningstype og nedsivningsevne i området, vil det typisk være sådan, at hvis der ikke kan ske nedsivning

2. HELLE MØRK (HM)

Tagflader og solcelleanlæg

HM glædes over, at projektet har taget højde for at vi ikke kan blive generet af bygningernes tage, ved at sikre at de ikke må blænde os som bor omkring, men jeg er bekymret over muligheden for at montere solceller. Jeg håber at man kan indskrive i projektet at der ligeledes skal være krav til solcellerne således at de heller ikke må blænde eller genspejle solen så vi bliver generet i hus og have.

Overfladevand

Ved et kig på tegningen som ligger i forslaget for projektet, kan jeg blive oprigtigt bekymret. Hele Søgaards areal har i årevis om efteråret og vinteren – soppet i vand. Det har på sin vis været til gavn og glæde for mange, når bare det har holdt sig til Søgaards areal. Det har i de perioder været en fornøjelse at betragte naboernes børn skøjte rundt og lege på isen om vinteren. Bagsiden af medaljen har været at kirkestien har været oversvømmet således at det ikke har været muligt at passere på de mange daglige gåture med hundene, for byens mange hundeejere, mig selv inklusiv. Når det har været værst har kommunens gang- og cykelsti ligeledes stået under vand og det har været en udfordring af passere både cykel- og gangsti. Jeg kan godt være bange for at det bassin der er optegnet på tegningen simpelthen er for lille, vandmængderne har i flere år været store og vandspejlet meget højt, faktisk kan jeg godt have en fornemmelse af, at vandspejlet bliver større år for år. Vi har i flere år forsøgt at få Søgaard

fra fx græsarmering fordi der er for meget vand, vil overfladevandet løbe på terræn til bassinet. Hvordan vandet løber i området vil dog altid afhænge af placeringen af de forskellige belægnings typer i forhold til bygningerne og bassinet, men dette bør bygherre tage højde for i projekteringen.

I forhold til regnvandsbassinet størrelse, kan den endelige beregning først laves, når det er fuldstændig fastlagt, hvordan området etableres (dvs. andelen af arealerne med de forskellige belægnings typer). Derudover er der i lokalplanens bestemmelse § 9.10 taget højde for, at det kan blive aktuelt at udvide bassinet efter det er etableret.

Ud fra et spildevandsmæssigt perspektiv, vurderer administrationen, at der ikke umiddelbart vil være nogle problematikker i forbindelse med regnvandshåndteringen. Der er i denne vurdering ikke taget højde for, om håndteringen af regnvand kan give problemer rent byggeteknisk.

Planafdelingen indstiller, at fremsendte hørings svar giver anledning til følgende justeringer af de fremlagte planforslag:

§ 9.10 ændres til:

Regnvandsbassin

Der skal etableres et regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Det er tilladt at udvide regnvandsbassinet fra omfanget vist på kortbilag 2, hvis der i anlægsfasen eller i takt med senere klimaændringer skulle opstå behov for det.

Hvis bassinet ønskes udvidet, når der er opstået et naturligt plante- og dyreliv, kan det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

til at gøre noget ved problemet da det på hans areal, men det har desværre ikke været muligt at få ejerskabet placeret. Vi har været heldige at få hjælp af kommunen et par gange hvor overfladevandet har været højt. Desværre har løsningen ikke været permanent, men en hurtig fjernelse af vandet, som har løst problemet her og nu – hvilket i situationerne har været til stor lettelse for os. Det er lidt bekymrende at stå og kigge ud af sin have og se vandet stå lige udenfor hækken, for der skal ikke meget mere til før det måske står inde i vores haver.

Jeg håber at mine betragtninger bliver taget med i overvejelserne inden projektet besluttes, og håber at det vil være muligt at tænke en ”større” løsning for vandopsamling, for efter min bedste vurdering slår forslaget ikke til.

3. LENE SCHÆFFER JØRGENSEN (LSJ)

Administrationens vurdering er, at der vil stå mindre vand i området end der har gjort hidtil. Årsagen er at regnvandsbassinet placeres i lokalplanens lavest liggende punkt, hvorved overfladevandet naturligt vil løbe/sive til bassinet. Der er afløb fra bassinet til en regnvandsledning, hvorved bassinet vil have en drænende effekt. Umiddelbart vil der altså ikke opstå mere overfladevand i området, tværtimod vil overfladevandet løbende fraføres bassinet. Det har den fordel, at Forsyningen ikke fremadrettet skal pumpe vand væk.

I forhold til valg af belægningstype og nedsivningsevne i området, vil det typisk være sådan, at hvis der ikke kan ske nedsivning fra fx græsarmering fordi der er for meget vand, vil overfladevandet løbe på terræn til bassinet. Hvordan vandet løber i området vil dog altid afhænge af placeringen af de forskellige belægningstyper i forhold til bygningerne og bassinet, men dette bør bygherre tage højde for i projekteringen.

I forhold til regnvandsbassinet størrelse, kan den endelige beregning først laves, når det er fuldstændig fastlagt, hvordan området etableres (dvs. andelen af arealerne med de forskellige belægnings). Derudover er der i lokalplanens bestemmelse § 9.10 taget højde for, at det kan blive aktuelt at udvide bassinet efter det er etableret.

Ud fra et spildevandsmæssigt perspektiv, vurderer administrationen, at der ikke umiddelbart vil være nogle problematikker i forbindelse med regnvandshåndteringen. Der er i denne vurdering ikke taget højde for, om håndteringen af regnvand kan give problemer rent byggeteknisk.

Planafdelingen indstiller, at fremsendte hørings svar giver anledning til følgende justeringer af de fremlagte planforslag:

Indleder med, at hun har gennemlæst materialet med stor interesse og glæder sig over, at man har fokus på at sikre udviklingen i deres by. Et par ting vækker dog min opmærksomhed, én som direkte påvirker mig, men også en som jeg tænker kunne påvirke området jeg bor i samt mine genboer, og derfor vil jeg gerne gøre opmærksom på det.

Efter at have boet her på Toftevænget et par år, er min erfaring at turen rundt om vores grund er meget forskellige fra årstid til årstid. Med det vil jeg sige, at jeg i perioder hvert efterår/vinter ikke kan passere kirkestien fordi den står under vand. Om vinteren kan den være iset til, simpelthen fordi vandet står højt på det areal som I påtænker at bebygge. Gåturene med hunden kan derfor ikke lade sig gøre, den vej rundt, i regnfuldt perioder. Op til kirkestien har vi et fællesareal som vi alle sammen benytter, det er meget sumpet, og fugtigt når vandet står højt på det arealet ved siden af. Arealet som I ønsker at gøre til Ellys have leverer simpelthen vand til alt omkringliggende fordi det ikke siver ned eller afledes som det forventeligt burde.

Når jeg kigger på de tegninger der beskriver projektet og planerne for det, synes jeg at det optegnede bassin virker underdimensioneret til den mængde vand vi ser og hvis al vand ledes i den lille "sø" og den ikke kan tage fra, ja så er det meget tæt på vores grund og det fællesareal som er til for os alle her på Toftevænget. Jeg forudser de samme, hvis ikke større udfordringer end i dag, og at det ikke vil kunne benyttes af os, store dele af året. Jeg er bekymret og spekulerer på, om man har taget disse erfaringer med da man tegnede og projekterede.

Jeg kunne godt tænke mig, at denne del af planen tages op til revision således at vi omkringboende borger kan være trygge i det område vi bor i, og ikke bekymrede over at man vælger at belaste et område, som nu (uberørt) ikke evner at absorbere den mængde vand det modtager i dag.

Jeg er vidne om, at udfordringerne er søgt løst med ejeren af området, uden held – hvilket har medført udfordringer i vores og øvrige gående i byens færden, i og omkring Toftevænget/kommende Ellys have.

§ 9.10 ændres til:

Regnvandsbassin

Der skal etableres et regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Det er tilladt at udvide regnvandsbassinet fra omfanget vist på kortbilag 2, hvis der i anlægsfasen eller i takt med senere klimaændringer skulle opstå behov for det.

Hvis bassinet ønskes udvidet, når der er opstået et naturligt plante- og dyreliv, kan det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

I dag er mange solcelle- og solvarmeanlæg antirefleksbehandlede. Administrationens vurdering er, at anlæg med denne overfladebehandling vil komme både de nye beboere samt de omkringlæggende beboere til gode.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens § 8.9 udbygges på baggrund af høringsvarene:

Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Anlæggene skal være antirefleksbehandlede. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebælg tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

Slagelse Kommunes administration tager Banedanmarks bemærkning til efterretning.

Solcelleanlæg

På vores områdes vegne vil jeg rejse et bekymringsflag for opsætning af solceller. Det er min erfaring at disse kan være til stor gene for de omkringboende og det vil forringe vores område, hvis der monteres solceller som generer de omkringboende. Jeg forestiller mig, at man kan indskrive restriktioner, som man har gjort det vedr. valg af tag – således at man kan sikre, at det ikke sker.

Jeg er meget glad for at få muligheden for at give min mening til kende, og jeg vil følge projektet med stor interesse. Jeg håber dog også at I vil tage min bekymring med i betragtningerne således at vi sikrer at overfladevandet fra arealet ikke fortsat skal være en udfordring for os borgere der er omkringboende.

4. BANEDANMARK (BD)

Banedanmark oplyser, at de ingen bemærkninger har til forslag til lokalplan 1233 med tilhørende kommuneplantillæg 51 for "Boligområdet Ellys have, Sørbymagle".

5. LOTTE VILLIEN (LV)

Administrationens vurdering er, at der vil stå mindre vand i området end der har gjort hidtil. Årsagen er at regnvandsbassinet placeres i lokalplanens lavest liggende punkt, hvorved overfladevandet naturligt vil løbe/sive til bassinet. Der er afløb fra bassinet til en regnvandsledning, hvorved bassinet vil have en drænende effekt. Umiddelbart vil der altså ikke opstå mere overfladevand i området, tværtimod vil overfladevandet løbende fraføres bassinet. Det har den fordel, at Forsyningen ikke fremadrettet skal pumpe vand væk.

I forhold til valg af belægningstype og nedsivningsevne i området, vil det typisk være sådan, at hvis der ikke kan ske nedsivning fra fx græsarmering fordi der er for meget vand, vil overfladevandet løbe på terræn til bassinet. Hvordan vandet løber i området vil dog altid afhænge af placeringen af de forskellige belægningstyper i forhold til bygningerne og bassinet, men dette bør bygherre tage højde for i projekteringen.

I forhold til regnvandsbassinet størrelse, kan den endelige beregning først laves, når det er fuldstændig fastlagt, hvordan området etableres (dvs. andelen af arealerne med de forskellige belægnings). Derudover er der i lokalplanens bestemmelse § 9.10 taget højde for, at det kan blive aktuelt at udvide bassinet efter det er etableret.

Ud fra et spildevandsmæssigt perspektiv, vurderer administrationen, at der ikke umiddelbart vil være nogle problematikker i forbindelse med regnvandshåndteringen. Der er i denne vurdering ikke taget højde for, om håndteringen af regnvand kan give problemer rent byggeteknisk.

Planafdelingen indstiller, at fremsendte hørings svar giver anledning til følgende justeringer af de fremlagte planforslag:

Tak for den tilsendte mulighed for at jeg kan give min mening til kende i forhold til projektet omkring Ellys Have. Jeg har med stor interesse gennemlæst materialet, set tegninger og forholdt mig til det som der ønskes udført på arealet. To ting ønsker jeg at kommentere på:

Overfladevand

1) Vandbassinet som er optegnet på tegningen som ligger i planen:

Jeg synes det virker som en flot "naturlig" løsning at opsamle og aflede overfladevand, på arealet. Bassinets størrelse set i forhold til det store areal der har stået oversvømmet hvert efterår og hver vinter, så virker det virker utilstrækkeligt. Jeg kan ikke forestille mig at det kan "tage fra" i det omfang det er nødvendigt. I flere år har vandet stået højt på nabogrunden, i så stort et omfang, at det har givet anledning til bekymring set fra min egen have. Når man en våd vinter har kigget ud af haven har vandet stået lige på den anden side af hækken og vores fælles-græsarealer har været ualmindelig sumpede og fugtige. Vandet på arealet har vi set stigende, så det har flydt ind over kirkestien, kommunens stier til cykel og fodgængere, og i perioder på året er det umuligt at gå på kirkestien fordi den står under vand og er mudder og sump. Jeg tror der skal mere til, for at afhjælpe de udfordringer overfladevandet har givet indtil nu. Som det er i dag er der ikke bygget på grunden, men når der så bliver bygget bliver det da kun værre, også selvom man vælger ikke at asfaltere vejene rundt på området. Jeg ved at der, i de år jeg har boet her, har været forsøgt dialog med Bent Søgaard, dog uden at han har handlet på de udfordringer arealet har budt omgivelserne. Har man taget højde denne årelange problematik, da man har beregnet omfang og behov?

§ 9.10 ændres til:

Regnvandsbassin

Der skal etableres et regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Det er tilladt at udvide regnvandsbassinet fra omfanget vist på kortbilag 2, hvis der i anlægsfasen eller i takt med senere klimaændringer skulle opstå behov for det.

Hvis bassinet ønskes udvidet, når der er opstået et naturligt plante- og dyreliv, kan det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

I dag er mange solcelle- og solvarmeanlæg antirefleksbehandlede. Administrationens vurdering er, at anlæg med denne overfladebehandling vil komme både de nye beboere samt de omkringlæggende beboere til gode.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens § 8.9 udbygges på baggrund af høringsvarene:

Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Anlæggene skal være antirefleksbehandlede. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

Tagflader og solcelleanlæg

2) Jeg læser med stor fornøjelse at der er taget højde for genskin fra tage. Jeg ville være rigtig ked af at blive blændet hvis jeg opholder mig i mit køkken eller i min have, så når jeg læser, at der kan opsættes solceller bliver jeg bekymret. De kan om noget blænde alt omkring sig, så jeg vil ønske at der bliver lavet restriktioner der sikrer at solceller på taget ikke vil kunne genere naboerne. Som det er beskrevet nu, er det ikke tydeligt for mig at det ikke vil komme til at ske.

Jeg håber meget at mine bekymringer/betragtninger bliver tilkendegivet overfor dem som træffer beslutningerne vedr. projektet, og at vi som borgere i området - med et godt kendskab til de udfordringer der har været og stadig er, bliver tilgodeset med vores ønsker.

6. ANDELSBOLIGFORENINGEN SØRBY, V. BENNY HANSEN (ABS)

Administrationens vurdering er, at der vil stå mindre vand i området end der har gjort hidtil. Årsagen er at regnvandsbassinet placeres i lokalplanens lavest liggende punkt, hvorved overfladevandet naturligt vil løbe/sive til bassinet. Der er afløb fra bassinet til en regnvandsledning, hvorved bassinet vil have en drænende effekt. Umiddelbart vil der altså ikke opstå mere overfladevand i området, tværtimod vil overfladevandet løbende fraføres bassinet. Det har den fordel, at Forsyningen ikke fremadrettet skal pumpe vand væk.

I forhold til valg af belægningstype og nedsivningsevne i området, vil det typisk være sådan, at hvis der ikke kan ske nedsivning fra fx græsarmering fordi der er for meget vand, vil overfladevandet løbe på terræn til bassinet. Hvordan vandet løber i området vil dog altid afhænge af placeringen af de forskellige belægningstyper i forhold til bygningerne og bassinet, men dette bør byggerne tage højde for i projekteringen.

I forhold til regnvandsbassinet størrelse, kan den endelige beregning først laves, når det er fuldstændig fastlagt, hvordan området etableres (dvs. andelen af arealerne med de forskellige belægnings). Derudover er der i lokalplanens bestemmelse § 9.10 taget højde for, at det kan blive aktuelt at udvide bassinet efter det er etableret.

Ud fra et spildevandsmæssigt perspektiv, vurderer administrationen, at der ikke umiddelbart vil være nogle problematikker i forbindelse med regnvandshåndteringen. Der er i denne vurdering ikke taget højde for, om håndteringen af regnvand kan give problemer rent byggeteknisk.

Planafdelingen indstiller, at fremsendte hørings svar giver anledning til følgende justeringer af de fremlagte planforslag:

**§ 9.10 ændres til:
Regnvandsbassin**

Jeg var beklageligvis ikke til stede ved orienteringsmødet d. 16. december 2020. Jeg har i stedet nærlæst Forslag til Lokalplan nr. 1233, om Ellys Have i Sørbymagle.

Andelsboligforeningen bliver nærmeste nabo til Ellys Have, så alene på den baggrund er vi meget interesserede i planerne for området.

Overfladevand

Vi har de senere år haft et stigende problem ift. regnvand som samler sig i en meget stor sø i områdets lave hjørne, specielt op til boligerne Toftevænget 28 + 26.

Vi har oplevet at vandet stod op til haverne, hvorefter SK Forsyning måtte ud og pumpe vand væk for at sikre, at vandet ikke nåede helt op til boligerne.

Af Lokalplanen fremgår det ikke, hverken i tekst eller billede, hvor stor det planlagte regnvandsbassin egentlig er påtænkt (længde – bredde – dybde).

Jeg kan frygte, at det er dimensioneret for småt og jeg skal på den baggrund opfordre til, at det kraftigt overvejes, at øge kapaciteten.

Alternativt at der indføres en klausul som holder beboerne på Toftevænget økonomisk skadesløse ved evt. kommende oversvømmelser.

Der skal etableres et regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Det er tilladt at udvide regnvandsbassinet fra omfanget vist på kortbilag 2, hvis der i anlægsfasen eller i takt med senere klimaændringer skulle opstå behov for det.

Hvis bassinet ønskes udvidet, når der er opstået et naturligt plante- og dyreliv, kan det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

I dag er mange solcelle- og solvarmeanlæg antirefleksbehandlede. Administrationens vurdering er, at anlæg med denne overfladebehandling vil komme både de nye beboere samt de omkringlæggende beboere til gode.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens § 8.9 udbygges på baggrund af høringssvarene:

Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Anlæggene skal være antirefleksbehandlede. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

Administrationens vurdering er, at der vil stå mindre vand i området end der har gjort hidtil. Årsagen er at regnvandsbassinet placeres i lokalplanens lavest liggende punkt, hvorved overfladevandet naturligt vil løbe/sive til bassinet. Der er afløb fra bassinet til en regnvandsledning, hvorved bassinet vil have en drænende

Tagflader og solcelleanlæg

Af Lokalplanens bestemmelser § 8.8 om Tagmaterialer fremgår det, at Tagmaterialet ikke må være glaseret eller stærkt skinnende/reflekerende. Dette er vi meget tilfredse med. Det vil, for mig, være en naturlig følge, at det samme gør sig gældende for evt. kommende solvarmeanlæg.

Derudover anser vi Ellys Have som et spændende projekt og vi ser frem til, at byde vores nye naboer velkommen.

På vegne af Andelsboligforeningen Sørby

7. GRUNDEJERFOENINGEN TOFTEVÆNGET V. KARINA VALAKER (GFT)

Overfladevand

I forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 1233 – boligområdet Ellys Have, Sørbymagle, tillader jeg mig hermed at fremsende vores bekymring omkring projektet, på baggrund af de mange års erfaringer med området, som påtænkes omdannet til Ellys Have.

effekt. Umiddelbart vil der altså ikke opstå mere overfladevand i området, tværtimod vil overfladevandet løbende fraføres bassinet. Det har den fordel, at Forsyningen ikke fremadrettet skal pumpe vand væk.

I forhold til valg af belægningstype og nedsivningsevne i området, vil det typisk være sådan, at hvis der ikke kan ske nedsivning fra fx græsarmering fordi der er for meget vand, vil overfladevandet løbe på terræn til bassinet. Hvordan vandet løber i området vil dog altid afhænge af placeringen af de forskellige belægningstyper i forhold til bygningerne og bassinet, men dette bør bygherre tage højde for i projekteringen.

I forhold til regnvandsbassinet størrelse, kan den endelige beregning først laves, når det er fuldstændig fastlagt, hvordan området etableres (dvs. andelen af arealerne med de forskellige belægnings). Derudover er der i lokalplanens bestemmelse § 9.10 taget højde for, at det kan blive aktuelt at udvide bassinet efter det er etableret.

Ud fra et spildevandsmæssigt perspektiv, vurderer administrationen, at der ikke umiddelbart vil være nogle problematikker i forbindelse med regnvandshåndteringen. Der er i denne vurdering ikke taget højde for, om håndteringen af regnvand kan give problemer rent byggeteknisk.

Planafdelingen indstiller, at fremsendte høringssvar giver anledning til følgende justeringer af de fremlagte planforslag:

§ 9.10 ændres til:

Regnvandsbassin

Der skal etableres et regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2.

På tegningen som fremgår af materialet på side 36, ses optegning af et vandopsamlingsbassin, til opsamling af regnvand. På borgermødet den 16. december 2020, kunne vi erfare at dette skal have overløb til en nuværende rørføring ved Egebjergvej.

De sidste mange år har området omkring bassinoptegningen stået under vand, dog svarende til et stort areal på 15 x 40 meter. Vandspejlet har med sin markante højde strakt sig udover Søgaards areal, kommunens etablerede sti, "kirkestien" og dermed ind på Toftevængets areal.

Vi har gennem flere år forsøgt dialog med Bent Søgaard, som ikke har skønnet det nødvendigt at bidrage til at afhjælpe problematikken. Af flere omgange har vi taget kontakt til kommunen, når vandmasserne stod kritisk højt i forhold til vores beboelser på Toftevænget. SK forsyning har været ude og fjerne vandmasser og samtidig har stilstand i regnvandsmængderne, over tid, været vores redning.

På Borgermødet den 16. december 2020 hører vi, at man vælger græsarmering som belægning i stedet for asfalt, dette mhp. at give stor mulighed for nedsivning. Dette til trods, er arealet ikke drænet i det omfang hvor det, i sin nuværende form, er i stand til at absorbere vandmængderne. Man må derfor antage, at vilkårene i bebygget stand, bliver ringere - for nedsivning, end vi har set det tidligere.

Vi tillader os at skønne, at opsamlingsbassinets kapacitet ikke slår til, og indstiller, at man dimensionerer bassinet større end det er præsenteret i kommunens materiale, mhp. at undgå de sidste mange års problemer - når man nu planlægger at tilføre området større udfordringer i forhold til muligheden for nedsivning.

På Borgermødet blev det oplyst af Stine Søgaard, at hun ikke har kendskab til problemerne med de store vandmængder som står på arealet efterår og vinter. Vi finder det bekymrende, at en årelang dialog med Bent Søgaard, netop omkring overfladevand, bliver overset. Dette giver os en begrundet anledning til at tro, at det omtalte rådgivende ingeniørfir som Stine Søgaard har samarbejdet med, og som har lavet udkast og beregninger, har gjort det på et uoplyst grundlag.

Det er tilladt at udvide regnvandsbassinet fra omfanget vist på kortbilag 2, hvis der i anlægsfasen eller i takt med senere klimaændringer skulle opstå behov for det.

Hvis bassinet ønskes udvidet, når der er opstået et naturligt plante- og dyreliv, kan det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

Kommunen kan med en lokalplan overføre arealer fra land- til byzone. Der kan på den baggrund kun blive tale om byzone, såfremt ejendommene er indeholdt i lokalplanens afgrænsning.

I og med, at der etableres en boligbebyggelse på mere end 8 boliger på ejendommen Søgårdsvej 6, betragtes dette som byudvikling, og kommunen skal derfor lade arealet overgå til byzonejord.

Såfremt der i lokalplanområdet eller i boligområder udenfor lokalplanområdet opleves støj fra landbrug eller anden virksomhed, er det virksomheden der skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. Tomgang af indregistrerede motorkøretøjer, sorteres under politiet. I Danmark er der faste regler for hvor længe der må holdes i tomgang.

Administrationen anbefaler ingen ændringer i de fremlagte planforslag.

§ 9.3 vedrører kun skel mod matr. nr. 5a. Administrationens vurdering er, at der ikke skal ske ændring i forhold til de fremlagte forslag da nuværende bestemmelse samt kortbilag 2 er tydelige på det punkt.

Landzone/Byzone

Med initiativtagernes ønske om at omdanne 6a og 27a til byzone, rykker byzone tættere på landzone og det erhverv der drives fra matrikel 5a. I dag er 5a omgrænset af landzone op mod Toftevænget. I hele Toftevængets "levetid" har støj fra landbrugsmaskiner været et vilkår. Vi har været i dialog med ejer da vi har oplevet meget weekendstøj i form af eksempelvis traktorer i tomgang, i op til 6 timer ad gangen. Vi har undret os over hvorfor dette er nødvendigt og selvfølgelig søgt en forklaring på dette. Ejer påberåber sig retten grundet landzone, og dermed er det fortsat uændret. Vores bekymring er, at dette problem forværres med flere beboere, endnu tættere på. De bliver direkte eksponeret for landbrugsmaskiner stående i tomgang på matriklen, som vi har oplevet det indtil nu, både morgen, dag og aften, hverdage og weekender, og i mange timer af gangen. Dette vil – efter vores bedste skøn - give anledning til konflikter. Når land og by mødes er der forskellige interesser i spil og en kombination tæt i tæt, kan ikke være anbefalelsesværdigt.

Vores opfordring skal lyde, at man – nu hvor by overtager land, midt i byen - går med en enten eller løsning, hvor man vælger at bevare landzonen som den er i dag, med den afstand omkring erhvervet som der er for nuværende, af hensyn til de omkringboende, eller vælger at gøre hele Sørbymagle "midtby" til den byzone der nu ønskes af initiativtagerne. Forslaget her kan opfattes som et forsøg på at man vil det hele, og ikke mindst er i gang med at tilpasse virkeligheden, til en enkelt matrikel, fremfor at tilgodese mange. Restriktioner omkring erhvervet kunne også være en løsning, således at der ikke må belastes med støj, i byen – fra landbrugsmaskiner.

Ubebyggede arealer

Med undren har vi læst §9.3 Beplantning, hæk og §9.5 Hegn. Det beskrives tydeligt i 9.3 at der skal etableres hæk mod naboskel. §9.5 skriver. "Hegn i og langs skel mod friarealer, vej og naboskel.." – hvorfor beskrives naboskel i hegnsafnittet når der står i §9.3 at der skal etableres hæk i naboskel?

§ 9.5 vedrører øvrige naboer og denne paragraf er desuden tilpasset til, at naboer kan have forskellige holdninger til afgrænsning af grund mv.

Der anbefales ingen ændringer.

I dag er mange solcelle- og solvarmeanlæg antirefleksbehandlede. Administrationens vurdering er, at anlæg med denne overfladebehandling vil komme både de nye beboere samt de omkringlæggende beboere til gode.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens § 8.9 udbygges på baggrund af høringssvarene:

Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Anlæggene skal være antirefleksbehandlede. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

Høringssvaret er vedlagt som bilag. Her ses indhold med fotodokumentation for vand på arealerne.

Vi vil gerne anerkende kravet om hæk og tilslutter os at dette er en god ide, men vi vil gerne gøre indsigelser overfor højde på 2,5 meter. Da det er en markant højde kun en meter fra vores skel. Vi ønsker at denne ændres til max. højde på 1,80 meter.

Tagflader og solcelleanlæg

Som en afsluttende kommentar fra os, vil vi blot tilkendegive, at vi glæder os over, at der er taget højde for at tagmateriale-valget ikke må være glaseret, stærkt skinnende eller reflekterende, men ønsker dog at dette ligeledes skal gælde ved valg af/og montering af solceller.

Vi glæder os over, og er taknemmelig for, få denne mulighed for at italesætte de bekymringspunkter vi ser, og vi håber meget at man vil tage dette med i betragtningen, ved behandlingen af dette forslag, således at en justering kan blive foretaget inden en eventuel vedtagelse, til glæde for de øvrige borgere i området.

8. ERIK KRISTOFFERSEN OG ANN DYBBRO (EKAD)

Som naboer til Bent Søgårds arealer har vi 27 års erfaring, og er bekendt med de gener og goder det giver, at være nabo til en landmand.

I de 27 år vi har været naboer, har generne i varierende grad været overfladevand, støj fra landbrugsmaskiner og manglende vedligehold af beplantning. Det skal retfærdigvis også siges, at der har været goder i form af flotte græsarealer, prægtige træer på passende afstand og lejlighedsvis dyrehold på marken.

Vi har grundet ovenstående, med stor interesse, læst det materiale vi har fået stillet til rådighed af kommunen samt deltaget i borgermøde den 16. december 2020.

Overfladevand

Administrationens vurdering er, at der vil stå mindre vand i området end der har gjort hidtil. Årsagen er at regnvandsbassinet placeres i lokalplanens lavest liggende punkt, hvorved overfladevandet naturligt vil løbe/sive til bassinet. Der er afløb fra bassinet til en regnvandsledning, hvorved bassinet vil have en drænende effekt. Umiddelbart vil der altså ikke opstå mere overfladevand i området, tværtimod vil overfladevandet løbende fraføres bassinet. Det har den fordel, at Forsyningen ikke fremadrettet skal pumpe vand væk.

I forhold til valg af belægningstype og nedsivningsevne i området, vil det typisk være sådan, at hvis der ikke kan ske nedsivning fra fx græsarmering fordi der er for meget vand, vil overfladevandet løbe på terræn til bassinet. Hvordan vandet løber i området vil dog altid afhænge af placeringen af de forskellige belægningstyper i forhold til bygningerne og bassinet, men dette bør byggherre tage højde for i projekteringen.

I forhold til regnvandsbassinet størrelse, kan den endelige beregning først laves, når det er fuldstændig fastlagt, hvordan området etableres (dvs. andelen af arealerne med de forskellige belægnings). Derudover er der i lokalplanens bestemmelse § 9.10 taget højde for, at det kan blive aktuelt at udvide bassinet efter det er etableret.

Ud fra et spildevandsmæssigt perspektiv, vurderer administrationen, at der ikke umiddelbart vil være nogle problematikker i forbindelse med regnvandshåndteringen. Der er i denne vurdering ikke taget højde for, om håndteringen af regnvand kan give problemer rent byggeteknisk.

Planafdelingen indstiller, at fremsendte høringsvar giver anledning til følgende justeringer af de fremlagte planforslag:

**§ 9.10 ændres til:
Regnvandsbassin**

Der er store problemer med overfladevand på matrikel 6a. Matrikel 6a har sit højdepunkt mod matrikel 5a, hældning mod kirkestien og matrikel 7æ. De sidste 1 til 2 meter mod kirkestien, stiger matrikel 6a igen med ca. 1 meter. Denne udformning af matrikel 6a giver en lavning på matriklen. I denne lavning samler der sig ca. hvert andet år 800 til 1000 m² overfladevand med en dybde, så det er muligt at tage sig en svømmetur.

Vi spurgte på borgermødet ind til håndtering af overfladevand. Det blev oplyst, at der ville blive etableret et bassin til opsamling af overfladevand, med afløb til rørføring på Egebjergvej. Stine Søgaard supplerede med, at familien Søgaard ikke var bekendt med, at der skulle være nogen problematikker vedrørende overfladevand på matriklen.

Vi må dog erkende, at vi de sidste år ikke har vendt problematikken med familien Søgaard, dette skyldes udelukkende svaret fra de foregående 20 år, ”sådan er det at være nabo til en landmand”. Vi er vidende om, at Ellys gård ikke altid har været ejet af familien Søgaard. Ved tidligere henvendelser til Elly, henviste Elly os til Bent Søgaard, da det var ham der varetog driften.

Da matriklen i sin nuværende form som landzone og mark, ikke kan aflede overfladevandet, vurderer vi, at dette kun vil blive værre i bebygget tilstand. Vi finder det derfor tvingende nødvendigt, at overfladevandsproblematikken løses, før man snakker etablering af nye boliger.

Vi finder det desuden nødvendigt, at lavningspunktet på matrikel 6a ikke hæves. Lavningspunktet er lig med det areal, hvor der samler sig overfladevand og kan ses på billedet fra www.dingeo.dk. Hævning af lavtliggende arealer på matriklen vil skubbe matriklens overfladevand endnu længere ud over kirkesti, kommunalsti samt nabomatrikler.

Det er vores opfattelse, at et bassin til opsamling af overfladevand, skal være placeret lavere end det nuværende laveste punkt på matriklen og med tilstrækkeligt stort afløb, så der er garanti for, at der ikke dannes overfladevand eller forflyttelse heraf til nabomatrikler.

Ifølge §9.7 Terrænregulering, må terrænet hæves med op til 0,5m uden godkendelse fra Slagelse Kommune. Dette finder vi ikke acceptabelt for matriklens lavtliggende områder, det vil flytte overfladevandsproblematikken til andre matrikler.

Grundet ovenstående finder vi ikke, at lokalplanen i sin nuværende form løser problematikken vedr. overfladevand.

Nedenstående er en kopi fra www.dingeo.dk, hvor man kan se hvilket areal af matriklen 6a der er udfordret af overfladevand. Arealet er også det mest lavtliggende areal på matriklen.

Der skal etableres et regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Det er tilladt at udvide regnvandsbassinet fra omfanget vist på kortbilag 2, hvis der i anlægsfasen eller i takt med senere klimaændringer skulle opstå behov for det.

Hvis bassinet ønskes udvidet, når der er opstået et naturligt plante- og dyreliv, kan det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

Det er administrationens vurdering, at lokalplanens § 9.5 sikre, at beplantning i skel ikke bliver højere end 1,8 m.

Mht. at regulere træer er vurderingen imidlertid, at træer har individuelle højder afhængig af hvilke sorter der plantes. Desuden er vurderingen, at træer ikke skal topbeskæres. Dette både af hensyn til æstetik samt sundhed.

Desuden sikrer hegnsloven, at træer placeret tæt på skel enten skal fældes eller beskæres.

Administrationen mener ikke, at lokalplanen skal justeres på baggrund af det indgået høringsvar.

Kommunen kan ikke tvinge private landbrug til at nedlægge sig selv. I miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj er der regler for hvor meget virksomheder må støje i landzone og i boligområder.

Administrationens mener ikke, at bemærkningen giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Beplantning

Det er deres erfaring, at uenighed ofte opstår imellem naboer, når man snakker beplantning og højde.

Matrikel 6a har til nord og øst naboer i rækkehuse. Dette sammenholdt med, at man på matriklen vil opføre rækkehuse gør, at området vil blive meget tæt bebygget. Det er derfor hensigtsmæssigt, at lokalplanen tager højde for beplantning og højde.

Det er vores vurdering, at en hensigtsmæssig højde på beplantning er hæk på 1,8 m og til træer 3,5 – 4 m.

For god ordens skyld vil vi gøre opmærksom på, at vi finder uoverensstemmelse mellem lokalplanens § 9.3 og § 9.5

Støj

Afhængig af årstiden varierer støjen fra landbrugsmaskiner.

I de smukke sommeraftner kan man ofte høre konstant snurren og brummen fra landbrugsmaskiner. Dette er ikke kun til gene for de omkringlæggende matrikler. Om sommeren er der mange indlæg på byens facebookside, her spørger byens beboere om larmen aldrig stopper, hvorfor man ikke kan sove med åbent vindue, nu har støjen varet flere timer osv.

Vi har forståelse for den larm driften af mange hundrede tønder landbrugsjord skaber. Dette ændrer dog ikke på, at det er til gene for mange beboere i Sørbymagle.

Det er familien Søgård der driver stort landbrug fra centrum af Sørbymagle og samtidig ønsker, at udstykke yderligere på nabogrunden.

Sørbymagle har udviklet sig fra flække til landsby og nu by. Familien Søgaard ejer de sidste 2 gårde i centrum af Sørbymagle, som fortsat har status af landzone. Udstykninger fra disse gårde har været med til at udforme Sørbymagle, som vi kender byen i dag.

Det er derfor naturligt, at stille spørgsmålet. Er tiden ikke løbet fra landbrugsdrift fra centrum af Sørbymagle?

Det vil i vores optik være det mest naturlige, med dette ønske om at udvikle byen, at nedlægge landbrugsdrift fra bymidten af Sørbymagle, og udstykke begge gårde matrikler 5a og 6a. til beboelse. Det vil have en stor positiv indflydelse på Sørbymagles udvikling.

I vores optik er yderligere udstykning ikke foreneligt med, at landbrugsdrift opretholdes i den nuværende form.

Alternativet kunne være at lave en aftale med familien Søgaard om, at støj fra landbrugsmaskiner ikke længere er tilladt fra Sørbymagle centrum, inden yderligere udstykning fra deres landbrugszoner foretages.

9. HANNE OG OLE PEDERSEN (HOP)

Høringssvar fra Toftevænget nr. 8, vedr. forslag til lokalplan nr. 1233

Overfladevand

I forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 1233, boligområdet Ellys Have, Sørbymagle, tillader vi os hermed at fremsende vores bekymring omkring projektet.

På tegningen som fremgår af materialet på side 36, ses optegning af et vandopsamlingsbassin, til opsamling af regnvand. På borgermødet den 16. dec. 2020, erfarede repræsentanter fra vores grundejerforening, at dette skal have overløb til en nuværende rørføring ved Egebjergvej.

De sidste mange år har området omkring bassinoptegningen stået under vand, dog svarende til et areal på 15x40 meter. Vandspejlet har med sin markante højde strakt sig ud over Søgårds areal, "Kirkestien" og ind på Toftevængets areal.

Vores grundejerforening har gennem flere år forsøgt dialog med Bent Søgård, som ikke har skønnet det nødvendigt at bidrage til at afhjælpe problematikken. Af flere omgange er der taget kontakt til kommunen, når vandmasserne stod højt i forhold til beboelser på Toftevænget. SK forsyning har været ude og fjerne vandmasser.

Man kan læse, at man vælger græsarmering som belægning i stedet for asfalt, dette mhp. at give store vandmasser mulighed for nedsivning. Dette til trods, er arealet ikke drænet i det omfang hvor det, i sin nuværende form, er i stand til at absorbere vandmængderne. Man må

Administrationens vurdering er, at der vil stå mindre vand i området end der har gjort hidtil. Årsagen er at regnvandsbassinet placeres i lokalplanens lavest liggende punkt, hvorved overfladevandet naturligt vil løbe/sive til bassinet. Der er afløb fra bassinet til en regnvandsledning, hvorved bassinet vil have en drænende effekt. Umiddelbart vil der altså ikke opstå mere overfladevand i området, tværtimod vil overfladevandet løbende fraføres bassinet. Det har den fordel, at Forsyningen ikke fremadrettet skal pumpe vand væk.

I forhold til valg af belægningstype og nedsivningsevne i området, vil det typisk være sådan, at hvis der ikke kan ske nedsivning fra fx græsarmering fordi der er for meget vand, vil overfladevandet løbe på terræn til bassinet. Hvordan vandet løber i området vil dog altid afhænge af placeringen af de forskellige belægningstyper i forhold til bygningerne og bassinet, men dette bør byggerne tage højde for i projekteringen.

I forhold til regnvandsbassinet størrelse, kan den endelige beregning først laves, når det er fuldstændig fastlagt, hvordan området etableres (dvs. andelen af arealerne med de forskellige belægnings). Derudover er der i lokalplanens bestemmelse § 9.10 taget højde for, at det kan blive aktuelt at udvide bassinet efter det er etableret.

Ud fra et spildevandsmæssigt perspektiv, vurderer administrationen, at der ikke umiddelbart vil være nogle problematikker i forbindelse med regnvandshåndteringen. Der er i denne vurdering ikke taget højde for, om håndteringen af regnvand kan give problemer rent byggeteknisk.

Planafdelingen indstiller, at fremsendte høringssvar giver anledning til følgende justeringer af de fremlagte planforslag:

§ 9.10 ændres til:

Regnvandsbassin

Der skal etableres et regnvandsbassin på områdets fælles friareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Det er tilladt at udvide regnvandsbassinet fra omfanget vist på kortbilag 2, hvis der i anlægsfasen eller i takt med senere klimaændringer skulle opstå behov for det.

Hvis bassinet ønskes udvidet, når der er opstået et naturligt plante- og dyreliv, kan det kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanens § 9.5 gælder såfremt arealet byggemodnes med henblik på en ny boligbebyggelse.

derfor antage, at vilkårene i bebygget stand, bliver ringere, for nedsivning, end vi har set tidligere.

Vi tillader os at skønne at opsamlingsbassinets kapacitet ikke slår til, og indstiller at man laver bassinet større end det påtænkte, i kommunens materiale, når man nu planlægger at tilføje området større udfordringer i forhold til muligheden for nedsivning.

På Borgermødet blev det oplyst af Stine Søgård, at hun ikke havde kendskab til problemerne med de store vandmængder på arealet, efterår og vinter. Det er bekymrende, at en årelang dialog med Bent Søgård, omkring overfladevand, bliver overset. Dette giver en begrundet anledning til at tro, at det omtalte rådgivende ingeniørfirma, som har lavet udkast og beregninger, har gjort det på uoplyst grundlag,

Vi er glade for, at få mulighed for at fremkomme med de bekymringspunkter vi ser, og håber man vil tage dette med i betragtning, således at en justering kan blive foretaget.

10. CHRISTEL JENSEN (CJ)

Bor ved siden af Elly's gård, der er Kirkestien imellem vores og "hendes" grund. Hun bekymrer sig om beplantningen som er imellem stien og Elly's grund der skal bygges til, bliver alt det fældet eller bliver beplantningen som står på stiens jord stående? Der er så meget fugleliv

Bestemmelsen vedrører dog kun skel og såfremt der står større solitære træer i nærheden vil disse kunne fastholdes. Desuden kan de være levesteder for bilag 4 arter såsom flagermus og andre fredede naturgrupper.

Eventuel generende støj fra landbrugsmaskiner skal overholde miljøstyrelsens gældende støjvejledning for virksomhedsstøj. Såfremt støj handler om tomgang af køretøjer er det politiet der er myndighed.

Lokalplanen kan ikke regulere eksisterende forhold samt forhold der ligger udenfor lokalplanens afgrænsning. På den baggrund mener administrationen ikke, at høringssvaret giver anledning til ændringer i lokalplanen.

mm. som er glade for det og det vil være trist hvis det bare forsvinder... Samt der vil blive meget åben.

Håber heller ikke at støjen fra Søgaards maskiner bliver værre når gården bliver jævnet med jorden, tænker at noget af støjen bliver bag ved murene som det er nu.

Jeg har i e-boks modtaget muligheden for at indgive hørings svar vedr. projekt Ellys Have. Jeg har gennemlæst materialet med stor interesse og glæder mig over, at man har fokus på at sikre udviklingen i vores by. Et par ting vækker dog min opmærksomhed, én som direkte påvirker mig, men også en som jeg tænker kunne påvirke området jeg bor i samt mine genboer, og derfor vil jeg gerne gøre opmærksom på det.

Efter at have boet her på Toftevænget et par år, er min erfaring at turen rundt om vores grund er meget forskellige fra årstid til årstid. Med det vil jeg sige, at jeg i perioder hvert efterår/vinter ikke kan passere kirkestien fordi den står under vand. Om vinteren kan den være iset til, simpelthen fordi vandet står højt på det areal som I påtænker at bebygge. Gåturene med hunden kan derfor ikke lade sig gøre, den vej rundt, i regnfuldt perioder. Op til kirkestien har vi et fællesareal som vi alle sammen benytter, det er meget sumpet, og fugtigt når vandet står højt på det arealet ved siden af. Arealet som I ønsker at gøre til Ellys have leverer simpelthen vand til alt omkringliggende fordi det ikke siver ned eller afledes som det forventeligt burde.

Når jeg kigger på de tegninger der beskriver projektet og planerne for det, synes jeg at det optegnede bassin virker underdimensioneret til den mængde vand vi ser og hvis al vand ledes i den lille "sø" og den ikke kan tage fra, ja så er det meget tæt på vores grund og det fællesareal som er til for os alle her på Toftevænget. Jeg forudser de samme, hvis ikke større udfordringer end i dag, og at det ikke vil kunne benyttes af os, store dele af året. Jeg er bekymret og spekulerer på, om man har taget disse erfaringer med da man tegnede og projekterede.

Jeg kunne godt tænke mig, at denne del af planen tages op til revision således at vi omkringboende borger kan være trygge i det område vi bor i, og ikke bekymrede over at man vælger at belaste et område, som nu (uberørt) ikke evner at absorbere den mængde vand det modtager i dag.

Jeg er vidne om, at udfordringerne er søgt løst med ejeren af området, uden held – hvilket har medført udfordringer i vores og øvrige gående i byens færden, i og omkring Toftevænget/kommende Ellys have.

På vores områdes vegne vil jeg rejse et bekymringsflag for opsætning af solceller. Det er min erfaring at disse kan være til stor gene for de omkringboende og det vil forringe vores område, hvis der monteres solceller som generer de omkringboende. Jeg forestiller mig, at man kan indskrive restriktioner, som man har gjort det vedr. valg af tag – således at man kan sikre, at det ikke sker.

Jeg er meget glad for at få muligheden for at give min mening til kende, og jeg vil følge projektet med stor interesse. Jeg håber dog også at I vil tage min bekymring med i betragtningerne således at vi sikrer at overfladevandet fra arealet ikke fortsat skal være en udfordring for os borgere der er omkringboende.

Med venlig hilsen

Lene Schæffer
Toftevænget 12
4200 Slagelse

Slagelse Kommune, PLAN
Rådhuspladsen 11,
4200 Slagelse

Sørbymagle, den 19. december 2020

Høringssvar fra Toftevængets Grundejerforening, vedr. forslag til lokalplan nr. 1233

Hermed fremsendes høringssvar fra beboer på Toftevænget.

Overfladevand

I forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 1233 – boligområdet Ellys Have, Sørbymagle, tillader jeg mig hermed at fremsende vores bekymring omkring projektet, på baggrund af de mange års erfaringer med området, som påtænkes omdannet til Ellys Have.

På tegningen som fremgår af materialet på side 36, ses optegning af et vandopsamlingsbassin, til opsamling af regnvand. På borgermødet den 16. december 2020, kunne vi erfare at dette skal have overløb til en nuværende rørføring ved Egebjergvej.

De sidste mange år har området omkring bassinoptegningen stået under vand, dog svarende til et stort areal på 15 x 40 meter. Vandspejlet har med sin markante højde strakt sig udover Søgaards areal, kommunens etablerede sti, "kirkestien" og dermed ind på Toftevængets areal.

Vi har gennem flere år forsøgt dialog med Bent Søgaard, som ikke har skønnet det nødvendigt at bidrage til at afhjælpe problematikken. Af flere omgange har vi taget kontakt til kommunen, når vandmasserne stod kritisk højt i forhold til vores beboelser på Toftevænget. SK forsyning har været ude og fjerne vandmasser og samtidig har stilstand i regnvandsmængderne, over tid været vores redning.

På Borgermødet den 16. december 2020 hører vi, at man vælger græsarmering som belægning i stedet for asfalt, dette mhp. at give stor mulighed for nedsivning. Dette til trods, er arealet ikke drænet i det omfang hvor det, i sin nuværende form, er i stand til at absorbere vandmængderne. Man må derfor antage, at vilkårene i bebygget stand, bliver ringere - for nedsivning, end vi har set det tidligere.

Vi tillader os at skønne at opsamlingsbassinets kapacitet ikke slår til, og indstiller, at man dimensionerer bassinet større end det er præsenteret i kommunens materiale, mhp. at undgå de sidste mange års problemer - når man nu planlægger at tilføre området større udfordringer i forhold til muligheden for nedsivning.

På Borgermødet blev det oplyst af Stine Søgaard, at hun ikke har kendskab til problemerne med de store vandmængder som står på arealet efterår og vinter. Vi finder det bekymrende, at en årelang dialog med Bent Søgaard, netop omkring overfladevand, bliver overset. Dette giver os en begrundet anledning til at tro, at det omtalte rådgivende ingeniørfirma, som har lavet udkast og beregninger, har gjort det på et uoplyst grundlag.

Bebyggelsens udseende og bevaring

Som en afsluttende kommentar fra os, vil vi blot tilkendegive, at vi glæder os over, at der er taget højde for at tagmateriale-valget ikke må være glaseret, stærkt skinnende eller reflekterende, men ønsker dog at dette ligeledes skal gælde ved valg af/og montering af solceller.

Vi glæder os over, og er taknemmelig for, få denne mulighed for at italesætte de bekymringspunkter vi ser, og vi håber meget at man vil tage dette med i betragtningen, ved behandlingen af dette forslag, således at en justering kan blive foretaget inden en eventuel vedtagelse, til glæde for de øvrige borgere

Med venlig hilsen
Kasserer i grundejerforeningen Toftevænget
Vibeke Jørgensen,
Toftevænget 4
4200 Slagelse

Else-Marie Hedegaard Jensen

Fra: Helle Mørk <hellemoerk12@gmail.com>
Sendt: 21. december 2020 12:59
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Hørings svar

Til PLAN, Slagelse Kommune,

På baggrund af det tilsendte høringsskrivelse, hermed mine kommentarer og bekymringer – ud fra det i planen fremlagte.

Jeg vil indlede med at glæde mig over, at projektet har taget højde for at vi ikke kan blive generet af bygningernes tage, ved at sikre at de ikke må blænde os som bor omkring, men jeg er bekymret over muligheden for at montere solceller. Jeg håber at man kan indskrive i projektet at der ligeledes skal være krav til solcellerne således at de heller ikke må blænde eller genspejle solen så vi bliver generet i hus og have.

Ved et kig på tegningen som ligger i forslaget for projektet, kan jeg blive oprigtigt bekymret. Hele Søgaards areal har i årevis om efteråret og vinteren – soppet i vand. Det har på sin vis været til gavn og glæde for mange, når bare det har holdt sig til Søgaards areal. Det har i de perioder været en fornøjelse at betragte naboernes børn skøjte rundt og lege på isen om vinteren. Bagsiden af medaljen har været at kirkestien har været oversvømmet således at det ikke har været muligt at passere på de mange daglige gåture med hundene, for byens mange hundeejere, mig selv inklusiv. Når det har været værst har kommunens gang- og cykelsti ligeledes stået under vand og det har været en udfordring af passere både cykel- og gangsti.

Jeg kan godt være bange for at det bassin der er optegnet på tegningen simpelthen er for lille, vandmængderne har i flere år været store og vandspejlet meget højt, faktisk kan jeg godt have en fornemmelse af, at vandspejlet bliver større år for år. Vi har i flere år forsøgt at få Søgaard til at gøre noget ved problemet da det på hans areal, men det har desværre ikke været muligt at få ejerskabet placeret. Vi har været heldige at få hjælp af kommunen et par gange hvor overfladevandet har været højt. Desværre har løsningen ikke været permanent, men en hurtig fjernelse af vandet, som har løst problemet her og nu – hvilket i situationerne har været til stor lettelse for os. Det er lidt bekymrende at stå og kigge ud af sin have og se vandet stå lige udenfor hækken, for der skal ikke meget mere til før det måske står inde i vores haver.

Jeg håber at mine betragtninger bliver taget med i overvejelserne inden projektet besluttet, og håber at det vil være muligt at tænke en "større" løsning for vandopsamling, for efter min bedste vurdering slår forslaget ikke til.

Med venlig hilsen

Helle Mørk

Toftvænget 26

4200 Slagelse

Sendt fra min iPhone

Else-Marie Hedegaard Jensen

Fra: Christian Granzow Holm (CGHL) <cghl@bane.dk>
Sendt: 23. december 2020 11:32
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Vedr. lokalplan 1233 med tilh. kommuneplantillæg 51, ingen Banedanmark bemærkninger (BDK ID: 1934438)

Til Slagelse Kommune

Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan 1233 med tilhørende kommuneplantillæg 51 for "Boligområdet Ellys have, Sørbymagle".

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslagene.

Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på banedanmark.dk. Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på borger.dk eller virk.dk

Christian G. Holm

Studertermedhjælper

Banedanmark

Arealer & Forvaltningsmyndighed

Vasbygade 10

2450 København

cghl@bane.dk

www.banedanmark.dk

Til Plan,

Tak for den tilsendte mulighed for at jeg kan give min mening til kende i forhold til projektet omkring Ellys Have. Jeg har med stor interesse gennemlæst materialet, set tegninger og forholdt mig til det som der ønskes udført på arealet. To ting ønsker jeg at kommentere på:

1) Vandbassinet som er optegnet på tegningen som ligger i planen:

Jeg synes det virker som en flot "naturlig" løsning at opsamle og aflede overfladevand, på arealet. Bassinets størrelse set i forhold til det store areal der har stået oversvømmet hvert efterår og hver vinter, så virker det virker utilstrækkeligt. Jeg kan ikke forestille mig at det kan "tage fra" i det omfang det er nødvendigt. I flere år har vandet stået højt på nabogrunden, i så stort et omfang, at det har givet anledning til bekymring set fra min egen have. Når man en våd vinter har kigget ud af haven har vandet stået lige på den anden side af hækken og vores fælles-græsarealer har været ualmindelig sumpede og fugtige. Vandet på arealet har vi set stigende, så det har flydt ind over kirkestien, kommunens stier til cykel og fodgængere, og i perioder på året er det umuligt at gå på kirkestien fordi den står under vand og er mudder og sump. Jeg tror der skal mere til, for at afhjælpe de udfordringer overfladevandet har givet indtil nu. Som det er i dag er der ikke bygget på grunden, men når der så bliver bygget bliver det da kun værre, også selvom man vælger ikke at asfaltere vejene rundt på området. Jeg ved at der, i de år jeg har boet her, har været forsøgt dialog med Bent Søgaard, dog uden at han har handlet på de udfordringer arealet har budt omgivelserne. Har man taget højde denne årelange problematik, da man har beregnet omfang og behov?

2) Jeg læser med stor fornøjelse at der er taget højde for genskin fra tage. Jeg ville være rigtig ked af at blive blændet hvis jeg opholder mig i mit køkken eller i min have, så når jeg læser, at der kan opsætte solceller bliver jeg bekymret. De kan om noget blænde alt omkring sig, så jeg vil ønske at der bliver lavet restriktioner der sikrer at solceller på taget ikke vil kunne genere naboerne. Som det er beskrevet nu, er det ikke tydeligt for mig at det ikke vil komme til at ske.

Jeg håber meget at mine bekymringer/betragtninger bliver tilkendegivet overfor dem som træffer beslutningerne vedr. projektet, og at vi som borgere i området - med et godt kendskab til de udfordringer der har været og stadig er, bliver tilgodeset med vores ønsker.

Med venlig hilsen

Lotte Villien

Toftvænget 24

4200 Slagelse

Andelsboligforeningen

”Sørby”

Slagelse Kommune , PLAN
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Sørbymagle d. 23. december 2020

Høringssvar fra Andelsboligforeningen Sørby Vedr. forslag til lokalplan nr. 1233

Jeg var beklageligvis ikke til stede ved orienteringsmødet d. 16. december 2020.
Jeg har i stedet nærlæst Forslag til Lokalplan nr. 1233, om Ellys Have i Sørbymagle.

Andelsboligforeningen bliver nærmeste nabo til Ellys Have, så alene på den baggrund er vi meget interesserede i planerne for området.

Vi har de senere år haft et stigende problem ift. regnvand som samler sig i en meget stor sø i områdets lave hjørne, specielt op til boligerne Toftevænget 28 + 26.

Vi har oplevet at vandet stod op til haverne, hvorefter SK Forsyning måtte ud og pumpe vand væk for at sikre, at vandet ikke nåede helt op til boligerne.

Af Lokalplanen fremgår det ikke, hverken i tekst eller billede, hvor stor det planlagte regnvandsbassin egentlig er påtænkt (længde – bredde – dybde).

Jeg kan frygte, at det er dimensioneret for småt og jeg skal på den baggrund opfordre til, at det kraftigt overvejes, at øge kapaciteten.

Alternativt at der indføres en klausul som holder beboerne på Toftevænget økonomisk skadesløse ved evt. kommende oversvømmelser.

Af Lokalplanens bestemmelser § 8.8 om Tagmaterialer fremgår det, at Tagmaterialet ikke må være glaseret eller stærkt skinnende/reflekterende. Dette er vi meget tilfredse med.
Det vil, for mig, være en naturlig følge, at det samme gør sig gældende for evt. kommende solvarmeanlæg.

Derudover anser vi Ellys Have som et spændende projekt og vi ser frem til, at byde vores nye naboer velkommen.

På vegne af Andelsboligforeningen Sørby

med venlig hilsen

Benny Hansen , Formand
Toftvænget 20
4200 Slagelse

Slagelse Kommune, PLAN
Rådhuspladsen 11,
4200 Slagelse

Sørbymagle, den 24. december 2020

Høringssvar fra Toftevængets Grundejerforening, vedr. forslag til lokalplan nr. 1233

Hermed fremsendes høringssvar fra Grundejerforeningen på Toftevænget.

Overfladevand

I forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 1233 – boligområdet Ellys Have, Sørbymagle, tillader jeg mig hermed at fremsende vores bekymring omkring projektet, på baggrund af de mange års erfaringer med området, som påtænkes omdannet til Ellys Have.

På tegningen som fremgår af materialet på side 36, ses optegning af et vandopsamlingsbassin, til opsamling af regnvand. På borgermødet den 16. december 2020, kunne vi erfare at dette skal have overløb til en nuværende rørføring ved Egebjergvej.

De sidste mange år har området omkring bassinoptegningen stået under vand, dog svarende til et stort areal på 15 x 40 meter. Vandspejlet har med sin markante højde strakt sig udover Søgaards areal, kommunens etablerede sti, "kirkestien" og dermed ind på Toftevængets areal.

Vi har gennem flere år forsøgt dialog med Bent Søgaard, som ikke har skønnet det nødvendigt at bidrage til at afhjælpe problematikken. Af flere omgange har vi taget kontakt til kommunen, når vandmasserne stod kritisk højt i forhold til vores beboelser på Toftevænget. SK forsyning har været ude og fjerne vandmasser og samtidig har stilstand i regnvandsmængderne, over tid, været vores redning.

På Borgermødet den 16. december 2020 hører vi, at man vælger græsarmering som belægning i stedet for asfalt, dette mhp. at give stor mulighed for nedsivning. Dette til trods, er arealet ikke drænet i det omfang hvor det, i sin nuværende form, er i stand til at absorbere vandmængderne. Man må derfor antage, at vilkårene i bebygget stand, bliver ringere - for nedsivning, end vi har set det tidligere.

Vi tillader os at skønne, at opsamlingsbassinets kapacitet ikke slår til, og indstiller, at man dimensionerer bassinet større end det er præsenteret i kommunens materiale, mhp. at undgå de sidste mange års problemer - når man nu planlægger at tilføre området større udfordringer i forhold til muligheden for nedsivning.

På Borgermødet blev det oplyst af Stine Søgaard, at hun ikke har kendskab til problemerne med de store vandmængder som står på arealet efterår og vinter. Vi finder det bekymrende, at en årelang dialog med Bent Søgaard, netop omkring overfladevand, bliver overset. Dette giver os en begrundet anledning til at tro, at det omtalte rådgivende ingeniørfir som Stine Søgaard har samarbejdet med, og som har lavet udkast og beregninger, har gjort det på et uoplyst grundlag.

Landzone/Byzone

Med initiativtagernes ønske om at omdanne 6a og 27a til byzone, rykker byzone tættere på landzone og det erhverv der drives fra matrikel 5a. I dag er 5a omgrænset af landzone op mod Toftevænget. I

hele Toftevængets "levetid" har støj fra landbrugsmaskiner været et vilkår. Vi har været i dialog med ejer da vi har oplevet meget weekendstøj i form af eksempelvis traktorer i tomgang, i op til 6 timer ad gangen. Vi har undret os over hvorfor dette er nødvendigt og selvfølgelig søgt en forklaring på dette. Ejer påberåber sig retten grundet landzone, og dermed er det fortsat uændret. Vores bekymring er, at dette problem forværres med flere beboere, endnu tættere på. De bliver direkte eksponeret for landbrugsmaskiner stående i tomgang på matriklen, som vi har oplevet det indtil nu, både morgen, dag og aften, hverdage og weekender, og i mange timer af gangen. Dette vil – efter vores bedste skøn - give anledning til konflikter. Når land og by mødes er der forskellige interesser i spil og en kombination tæt i tæt, kan ikke være anbefalelsesværdigt.

Vores opfordring skal lyde, at man – nu hvor by overtager land, midt i byen - går med en enten eller løsning, hvor man vælger at bevare landzonen som den er i dag, med den afstand omkring erhvervet som der er for nuværende, af hensyn til de omkringboende, eller vælger at gøre hele Sørbymagle "midtby" til den byzone der nu ønskes af initiativtagerne. Forslaget her kan opfattes som et forsøg på at man vil det hele, og ikke mindst er i gang med at tilpasse virkeligheden, til en enkelt matrikel, fremfor at tilgodese mange. Restriktioner omkring erhvervet kunne også være en løsning, således at der ikke må belastes med støj, i byen – fra landbrugsmaskiner.

Ubebyggede arealer

Med undren har vi læst §9.3 Beplantning, hæk og §9.5 Hegn. Det beskrives tydeligt i 9.3 at der skal etableres hæk mod naboskel. §9.5 skriver. "Hegn i og langs skel mod friarealer, vej og naboskel." – hvorfor beskrives naboskel i hegnsafsnittet når der står i §9.3 at der skal etableres hæk i naboskel? Vi vil gerne anerkende kravet om hæk og tilslutter os at dette er en god ide, men vi vil gerne gøre indsigelser overfor højde på 2,5 meter. Da det er en markant højde kun en meter fra vores skel. Vi ønsker at denne ændres til max. højde på 1,80 meter.

Bebyggelsens udseende og bevaring

Som en afsluttende kommentar fra os, vil vi blot tilkendegive, at vi glæder os over, at der er taget højde for at tagmateriale-valget ikke må være glaseret, stærkt skinnende eller reflekterende, men ønsker dog at dette ligeledes skal gælde ved valg af/og montering af solceller.

Vi glæder os over, og er taknemmelig for, få denne mulighed for at italesætte de bekymringspunkter vi ser, og vi håber meget at man vil tage dette med i betragtningen, ved behandlingen af dette forslag, således at en justering kan blive foretaget inden en eventuel vedtagelse, til glæde for de øvrige borgere i området.

På vegne af Grundejerforeningen i Toftevænget

Med venlig hilsen

Karina Valaker, Formand
Toftevænget 14
4200 Slagelse

Slagelse kommune , Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Høringsvar fra Ann Dybbro og Erik Kristoffersen Vedr. forslag til Lokalplan nr. 1233

Som naboer til Bent Søgårds arealer har vi 27 års erfaring, og er bekendt med de gener og goder det giver, at være nabo til en landmand.

I de 27 år vi har været naboer, har generne i varierende grad været overfladevand, støj fra landbrugsmaskiner og manglende vedligehold af beplantning.

Det skal retfærdigvis også siges, at der har været goder i form af flotte græsarealer, prægtige træer på passende afstand og lejlighedsvis dyrehold på marken.

Vi har grundet ovenstående, med stor interesse, læst det materiale vi har fået stillet til rådighed af kommunen samt deltaget i borgermøde den 16. december 2020.

Overfladevand

Der er store problemer med overfladevand på matrikel 6a. Matrikel 6a har sit højdepunkt mod matrikel 5a, hældning mod kirkestien og matrikel 7æ. De sidste 1 til 2 meter mod kirkestien, stiger matrikel 6a igen med ca. 1 meter. Denne udformning af matrikel 6a giver en lavning på matriklen. I denne lavning samler der sig ca. hvert andet år 800 til 1000 m² overfladevand med en dybde, så det er muligt at tage sig en svømmetur.

Vi spurgte på borgermødet ind til håndtering af overfladevand. Det blev oplyst, at der ville blive etableret et bassin til opsamling af overfladevand, med afløb til rørføring på Egebjergvej. Stine Søgaard supplerede med, at familien Søgaard ikke var bekendt med, at der skulle være nogen problematikker vedrørende overfladevand på matriklen.

Vi må dog erkende, at vi de sidste år ikke har vendt problematikken med familien Søgaard, dette skyldes udelukkende svaret fra de foregående 20 år, "sådan er det at være nabo til en landmand".

Vi er vidende om, at Ellys gård ikke altid har været ejet af familien Søgård. Ved tidligere henvendelser til Elly, henviste Elly os til Bent Søgaard, da det var ham der varetog driften.

Da matriklen i sin nuværende form som landzone og mark, ikke kan aflede overfladevandet, vurderer vi, at dette kun vil blive værre i bebygget tilstand. Vi finder det derfor tvingende nødvendigt, at overfladevandsproblematikken løses, før man snakker etablering af nye boliger.

Vi finder det desuden nødvendigt, at lavningspunktet på matrikel 6a ikke hæves. Lavningspunktet er lig med det areal, hvor der samler sig overfladevand og kan ses på billedet fra www.dingeo.dk. Hævning af lavtliggende arealer på matriklen vil skubbe matriklens overfladevand endnu længere ud over kirkesti, kommunalsti samt nabomatrikler.

Det er vores opfattelse, at et bassin til opsamling af overfladevand, skal være placeret lavere end det nuværende laveste punkt på matriklen og med tilstrækkeligt stort afløb, så der er garanti for, at der ikke dannes overfladevand eller forflyttelse heraf til nabomatrikler.

Ifølge §9.7 Terrænregulering, må terrænet hæves med op til 0,5m uden godkendelse fra Slagelse Kommune. Dette finder vi ikke acceptabelt for matriklens lavtliggende områder, det vil flytte overfladevandsproblematikken til andre matrikler.

Grundet ovenstående finder vi ikke, at lokalplanen i sin nuværende form løser problematikken vedr. overfladevand.

Nedenstående er en kopi fra www.dingeo.dk, hvor man kan se hvilket areal af matriklen 6a der er udfordret af overfladevand. Arealet er også det mest lavtliggende areal på matriklen.



Beplantning

Det er vores erfaring, at uenighed ofte opstår imellem naboer, når man snakker beplantning og højde.

Matrikel 6a har til nord og øst naboer i rækkehuse. Dette sammenholdt med, at man på matriklen vil opføre rækkehuse gør, at området vil blive meget tæt bebygget. Det er derfor hensigtsmæssigt, at lokalplanen tager højde for beplantning og højde.

Det er vores vurdering, at en hensigtsmæssig højde på beplantning er hæk på 1,8 m og til træer 3,5 – 4 m.

For god ordens skyld vil vi gøre opmærksom på, at vi finder uoverensstemmelse mellem lokalplanens § 9.3 og § 9.5

Støj

Afhængig af årstiden varierer støjen fra landbrugsmaskiner.

I de smukke sommeraftner kan man ofte høre konstant snurren og brummen fra landbrugsmaskiner. Dette er ikke kun til gene for de omkringlæggende matrikler.

Om sommeren er der mange indlæg på byens facebookside, her spørger byens beboere om larmen aldrig stopper, hvorfor man ikke kan sove med åbent vindue, nu har støjen været flere timer osv.

Vi har forståelse for den larm driften af mange hundrede tønder landbrugsjord skaber. Dette ændrer dog ikke på, at det er til gene for mange beboere i Sørbymagle.

Det er familien Søgård der driver stort landbrug fra centrum af Sørbymagle og samtidig ønsker, at udstykke yderligere på nabogrunden.

Sørbymagle har udviklet sig fra flække til landsby og nu by. Familien Søgaard ejer de sidste 2 gårde i centrum af Sørbymagle, som fortsat har status af landzone. Udstykninger fra disse gårde har været med til at udforme Sørbymagle, som vi kender byen i dag.

Det er derfor naturligt, at stille spørgsmålet. Er tiden ikke løbet fra landbrugsdrift fra centrum af Sørbymagle?

Det vil i vores optik være det mest naturlige, med dette ønske om at udvikle byen, at nedlægge landbrugsdrift fra bymidten af Sørbymagle, og udstykke begge gårde matrikler 5a og 6a. til beboelse. Det vil have en stor positiv indflydelse på Sørbymagles udvikling.

I vores optik er yderligere udstykning ikke foreneligt med, at landbrugsdrift opretholdes i den nuværende form.

Alternativet kunne være at lave en aftale med familien Søgaard om, at støj fra landbrugsmaskiner ikke længere er tilladt fra Sørbymagle centrum, inden yderligere udstykning fra deres landbrugszoner foretages.

Kontaktoplysninger

Skulle Forvaltningen eller politikere have spørgsmål til ovenstående er I velkommen til at kontakte os via digitalpost, mail dybbrokristoffersen@gmail.com eller tlf. 28765259

Venlig Hilsen

Ann Dybbro og Erik Kristoffersen

Toftevænget 28.

4200 Sørbymagle

Slagelse Kommune, Plan

Sørbymagle den 22 dec.2020.

Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse.

Høringsvar fra Toftevænget nr. 8, vedr. forslag til lokalplan nr. 1233

Overfladevand

I forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 1233, boligområdet Ellys Have, Sørbymagle, tillader vi os hermed at fremsende vores bekymring omkring projektet.

På tegningen som fremgår af materialet på side 36, ses optegning af et vandopsamlingsbassin, til opsamling af regnvand. På borgermødet den 16. Dec. 2020, erfarede repræsentanter fra vores grundejerforening, at dette skal have overløb til en nuværende rørføring ved Egebjergvej.

De sidste mange år har området omkring bassinoptegningen stået under vand, dog svarende til et areal på 15x40 meter. Vandspejlet har med sin markante højde strakt sig ud over Søgårds areal, "Kirkestien" og ind på Toftevængets areal.

Vores grundejerforening har gennem flere år forsøgt dialog med Bent Søgård, som ikke har skønnet det nødvendigt at bidrage til at afhjælpe problematikken. Af flere omgange er der taget kontakt til kommunen, når vandmasserne stod højt i forhold til beboelser på Toftevænget. SK forsyning har været ude og fjerne vandmasser.

Man kan læse, at man vælger græsarmering som belægning i stedet for asfalt, dette mhp. at give store vandmasser mulighed for nedsivning. Dette til trods, er arealet ikke drænet i det omfang hvor det, i sin nuværende form, er i stand til at absorbere vandmængderne. Man må derfor antage, at vilkårene i bebygget stand, bliver ringere, for nedsivning, end vi har set tidligere.

Vi tillader os at skønne at opsamlingsbassinets kapacitet ikke slår til, og indstiller at man laver bassinet større end det påtænkte, i kommunens materiale, når man nu planlægger at tilføre området større udfordringer i forhold til muligheden for nedsivning.

På Borgermødet blev det oplyst af Stine Søgård, at hun ikke havde kendskab til problemerne med de store vandmængder på arealet, efterår og vinter. Det er bekymrende, at en årelang dialog med Bent Søgård, omkring overfladevand, bliver overset. Dette giver en begrundet anledning til at tro, at det omtalte rådgivende ingeniørfirma, som har lavet udkast og beregninger, har gjort det på uoplyst grundlag,

Vi er glade for, at få mulighed for at fremkomme med de bekymringspunkter vi ser, og håber man vil tage dette med i betragtning, således at en justering kan blive foretaget.

Venlig hilsen

Ole og Hanne Pedersen

Toftevænget 8 Sørbymagle.

Else-Marie Hedegaard Jensen

Fra: Christel Jensen <gussjensen@gmail.com>
Sendt: 26. december 2020 17:55
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Fwd: Vedr lokalplan 1233

Sendt fra min iPad

Start på videresendt besked:

Fra: Christel Jensen
Dato: 26. december 2020 kl. 17.52.47 CET
Til: plan@slagels.dk
Emne: Vedr lokalplan 1233

Jeg bor ved siden af Elly's gård, der er Kirkestien imellem vores og "hendes" grund. Jeg bekymre mig lidt om beplantningen som er imellem stien og Elly's grund der skal bygges til, bliver alt det fællet eller blir det som enligt står på stiens jord stående □ der er så meget fugleliv mm som er glade for det og det vil være trist hvis det bare forsvinder... Samt der vil blive meget åben.

Håber heller ikke at støjen fra Søgaards maskiner bliver værre når gården bliver jævnet med jorden, tænker at noget af støjen bliver bag ved murene som det er nu.

Vh
Christel Jensen
Kirkerupvej 9
4200 Slagelse

Sendt fra min iPad