

# Hvidbog

Lokalplan nr. 1130 for dagligvarebutik på hjørnet af Ndr. Ringgade og Valbyvej



**Vækst og Plan**  
Dahlsvej 3  
4220 Korsør

T: 58 57 36 00  
plan@slagelse.dk  
W: www.slagelse.dk

**Kontaktperson**  
Darrin Bayliss  
T: 58 57 90 92  
E: darrb@slagelse.dk

**Sags-ID**  
KMD 330-2014-51320

## Hvidbog – lokalplan nr. 1130

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 Planlægning de indkomne bemærkninger sammen i denne hvidbog. Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede.

Bemærkningerne er desuden vedhæftet i sine fulde ordlyd.

Hvidbogen forelægges byrådet, før lokalplanen godkendes endeligt.

### SLAGELSE KOMMUNE HAR MODTAGET BEMÆRKNINGER FRA FØLGENDE AFSENDERE:

- 1 Erling Jensen, formand, Andelsboligforeningen Ndr. Ringgade 26-30, 4200 Slagelse.

## SAMMENFATNING

### Afsender: Resumé af bemærkning:

1

Erling Jensen, formand for Andelsboligforeningen Ndr. Ringgade 26-30, gør indsigelse mod lokalplanforslaget.

Formanden gør opmærksom på, at lokalplanforslaget vil, på grund af den nye placering af adgangsvejen til såvel Ndr. Ringgade 26-56 som dagligvarebutikken, medføre betydelige ændrede trafikale forhold for andelsboligforeningens beboere. Den nye adgangsvej kommer til at løbe parallelt med facaden af foreningens ejendom. I dag ligger adgangsvejen til dagligvarebutikken bag bebyggelsen og trafikken med ærinde til de 95 beboelseslejligheder, beliggende Ndr. Ringgade 26-56, kun passerer langs gavlen af foreningens ejendom ad den nuværende Hvidtjørnevej.

Formanden mener derfor, at realisering af lokalplanforslaget vil betyde øgede trafikale gener i form af støj og forurening fra biler og generende lys fra billygter.

Formanden gør desuden opmærksom på, at lokalplanforslaget vil medføre, at der vil være fri adgang mellem butikkens parkeringsplads og området foran andelsboligforeningens ejendom, idet den nuværende butik, som skal fjernes, i dag danner en naturlig afskærmning mellem de to ejendomme. Der giver risiko for ubudne gæster og kriminalitet på andelsboligforeningens ejendom.

På denne baggrund henstiller formanden til, at der i lokalplanområdet østlige skel mod foreningens ejendom skal etableres et opmuret hegn, opført i teglsten i 2,5 meters højde og på toppen afsluttet med vingetegl – eller et andet lignende alternativ. Dette vil blandt andet begrænse generende indblik fra forbigående personer og lysindfald fra billygter, idet hegnet dog er nødt til at opføres i 2,5 meters højde grundet højden af foreningens ejendom.

Formanden foreslår, at udgifterne til hegnets opførelse afholdes af dagligvarebutikken, og at ejeren af matr. nr. 22q og 22n, Slagelse Markjorder, fremadrettet skal stå for hegnets vedligeholdelse. Der skal udfærdiges servitut herom.

### Planlægnings kommentar og indstilling:

Afstand fra vejmidten af den omlagte Hvidtjørnevej til etageejendommen Ndr. Ringgade 26-30 vil være ca. 25 m. Bygningen er opført i 3 etager plus høj kælder. Beboelseslejligheder ligger ca. 2 til 3 m. over terræn. Eventuelle gener fra billygter vurderes derfor at være minimale.

Bygningen vil være delvis afskærmet fra den nye vej og parkeringsplads af ejendommens eksisterende carport, der strækker sig langs den nye vej i en længde på 55 m.

Det er korrekt, at der vil være fri adgang til området foran lejlighederne, når eksisterende butik nedrives. For at genetablere afskærmning af boligejendommen kan der med fordel etableres fast hegn langs skel.

Et uafbrudt hegn i plankeværk i maks. 2 m's højde (i stil med det eksisterende hegn langs Ndr. Ringgade) vurderes at være tilstrækkeligt til dette formål. Bygherren er indstillet på at bekoste opførelse af sådan et hegn.

Ved anlæg af den nye vej overføres denne del af matr. nr. 22 q ved mageskifte til kommunen. Hegnet kommer derefter til at stå i skel mellem andelsboligforeningens ejendom og offentlig vej.

Idet hegnet ønskes opført af andelsboligforeningen, påtager Slagelse Kommune sig ikke ansvar for hegnets fremtidige vedligeholdelse. Det er andelsboligforeningen (eller fremtidige ejer af matr. nr. 20 e), der må stå for vedligeholdelse. Andelsboligforeningen og bygherren kan dog indgå frivillig aftale om dette.

Hegnets vedligeholdelse kan ikke reguleres i lokalplanen.

#### Planlægnings indstilling

Lokalplanen rettes til at give mulighed for hegnet.

Hegnet indtegnes på lokalplanens kortbilag 2.

Lokalplanens bestemmelse 8.3 rettes til:

"Langs fortovet mod øst i skel mod matr. nr. 20e, Slagelse Markjorder, må der etableres et fast hegn i plankeværk i 2 m. højde.

Øvrige hegn i skel mod vej, sti, nabo eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, med højst samme højde som det levende hegn, dog max 1 m."

Slagelse Kommune  
Plan og Byg  
Dahlsvej 3  
4220 Korsør

Pr. e-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)

Slagelse, den 25. marts 2015

### **Indsigelser til Lokalplan nr. 1130**

Under henvisning til det modtagne forslag til lokalplan nr. 1130, Kommuneplantillæg nr. 16 til Slagelse kommuneplan 2013 for dagligvarebutik på hjørnet af Ndr. Ringgade og Valbyvej, skal jeg som formand for andelsboligforeningen Ndr. Ringgade 26-30, 4200 Slagelse, rette henvendelse, idet andelsboligforeningen ønsker at fremkomme med indsigelser til det modtagne forslag.

Det fremgår af lokalplanforslaget, at bygningen for dagligvarebutikken skal placeres på arealets vestlige del, mens parkeringsarealet og ikke mindst den nye adgangsvej, der fremadrettet skal benyttes af såvel kunder og leverandører til dagligvarebutikken og af samtlige beboere i de tre beboelsesejendomme beliggende Ndr. Ringgade 26-56 placeres på den østlige del arealet.

Jeg kan oplyse, at disse tre beboelsesejendomme samlet indeholder 95 selvstændige beboelseslejligheder, og som alle skal tilgås og serviceres via den nye adgangsvej, der er planlagt til at skulle passere lige foran foreningens ejendom.

Dette er direkte modsat de i dag eksisterende forhold, hvor der på arealets vestlige del allerede er indrettet parkeringsplads, mens den eksisterende bebyggelse, der støder op til andelsboligforeningens ejendom, er beliggende på arealets østlige del.

For så vidt angår den nye adgangsvej, kommer den til at løbe langs hele facaden af foreningens ejendom, i modsætning til i dag, hvor adgangsvejen til dagligvarebutikken ligger gemt bag bebyggelsen, og trafikken fra beboer og personer med ærinde til de 95 beboelseslejligheder beliggende Ndr. Ringgade 26-56 kun passerer langs gavlen af foreningens ejendom ad den nuværende Hvidtjørnevej.

Lokalplanforslaget vil – særligt på grund af den nye placering af adgangsvejen til såvel Ndr. Ringgade 26-56, som dagligvarebutikken – medføre betydelige ændrede trafikale forhold for andelsboligforeningens beboere og deraf øgede trafikale gener i form af støj, lys og forurening.

Andelsboligforeningen er som udgangspunkt positivt stemt overfor lokalplanforslaget. Jeg skal dog gøre opmærksom på de uheldige konsekvenser af lokalplanforslaget, da andelsboligforeningens ejendom fremadrettet får en "parkeringsplads" og en "vej" i stedet for en "bygning" som nabo med de gener, der deraf følger; øget støj og forurening fra biler, øgede trafikale problemer og generende lys fra billygter.

Endvidere må der forventes en særlig stor forandring og gene ved, at al trafik til såvel dagligvarebutikken som beboelseslejlighederne skal passere langs facaden af hele andelsboligforeningens ejendom, og på

hvilken side af ejendommen, at samtlige lejligheder er udstyret med altaner, med de deraf tilsvarende uheldige følger.

Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at andelsboligforeningens ejendom er en beboelsesejendom i flere etager, hvor bl.a. lysindfald fra billygter, støj og lugtgener fra biler og lastbiler vil være særligt generende, ligesom udsynet til parkeringspladsen og vejen vil være beskæmmende i forhold til en pæn bebyggelse.

Særligt skal også bemærkes, at lokalplanforslaget i dets nuværende form vil medføre, at der vil være fri adgang mellem dagligvarebutikkens parkeringsplads og området foran andelsboligforeningens ejendom, som andelshaverne benytter til dels parkeringsplads, og dels rekreative formål, ligesom andelsboligforeningen har opført en række carporte på arealet.

Dette område er i dag omgivet af et plankeværk mod Ndr. Ringgade, ligesom den nuværende ejendom i den nuværende dagligvarebutik danner en naturlig afgrænsning mellem området foran andelsboligforeningens ejendom og arealet ved den nuværende dagligvarebutik.

Trods dette har andelshaverene desværre gentagne gange i de seneste år oplevet ubudne gæster på ejendommen, hvilket blandt andet har resulteret i flere indbrud i ejendommens kældre og i de på ejendommen parkerede biler, ligesom nogle af kunderne i dagligvarebutikken ofte tager ophold på andelsboligforeningens ejendom for der at indtage de varer, som netop er blevet indkøbt i dagligvarebutikken.

De personer, der er tale om, kan være ganske ubehagelige, hvis beboerne i vores ejendom risikerer at blive konfronteret med dem, og af samme grund er det, at disse personer forsøges holdt væk fra ejendommen ved afskærmningen med planværket på det areal, der ikke naturligt er afskærmet af den nuværende dagligvarebutiks bebyggelse.

En af beboernes biler er i foråret 2014 desuden gået til grunde ved en påsat brand i denne, hvilket samtidig påførte ejendommen ikke ubetydelige skader.

På denne baggrund og under behørig hensyntagen til, at vi udgør en privat andelsboligforening med 18 selvstændige andelslejligheder, skal jeg på vegne andelsboligforeningen derfor venligst henstille til, at der i lokalplanforslaget indføres og/eller præciseres i pkt. 8.1., at der i ejendommens østlige skel mod matr. nr. 20e, Slagelse Markjorder (foreningens ejendom) skal etableres et opmuret hegn, der skal opføres i teglsten i 2,5 meters højde og på toppen afsluttet med vingetegl, jf. lokalplanforslaget pkt. 7.1. og 7.2. – eller et andet lignende alternativ. Dette vil blandt andet begrænse generende indblik fra forbipasserende personer og lysindfald fra billygter, idet hegnet dog er nødt til at opføres i 2,5 meters højde grundet højden af foreningens ejendom.

Det murede hegn skal følge skellet langs den nye adgangsvej og andelsboligforeningens ejendom fra den nye indkørsel på Ndr. Ringgade og over til hjørnet ved Hvidtjørnevej.

Udgifterne til opførelsen af det murede hegn skal afholdes af dagligvarebutikken/ejeren af ejendommen, hvorpå dagligvarebutikken ønskes opført, og fremadrettet skal den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 22q og 22n, Slagelse Markjorder være forpligtet til at vedligeholde det murede hegn. Der skal udfærdiges servitut herom, der skal være at tinglyse på den tjenende ejendom, matr. nr. 22q og 22n, Slagelse Markjorder.

**ANDELSBOLIGFORENINGEN NDR. RINGGADE 26-30**

v/Formand Erling Jensen  
Ndr. Ringgade 30, st. tv.  
4200 Slagelse  
T 2370 3688  
e-mail [elseogerling@gmail.com](mailto:elseogerling@gmail.com)

Såfremt ovennævnte giver anledning til bemærkninger eller spørgsmål kan jeg naturligvis blot kontaktes, idet jeg gerne stiller op for en uddybende forklaring og drøftelse af forholdene.

Med venlig hilsen

Erling Jensen  
Formand