

# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1153

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

ERHVERVSOMRÅDE VED RØDSTENSGÅRDEN VED  
VALBYGÅRDSVEJ, SLAGELSE

## HVAD ER EN HVIDBOG

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

For at skabe overblik over tilbakemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog. Der er registreret i alt 6 bemærkninger inden for høringsfristen.

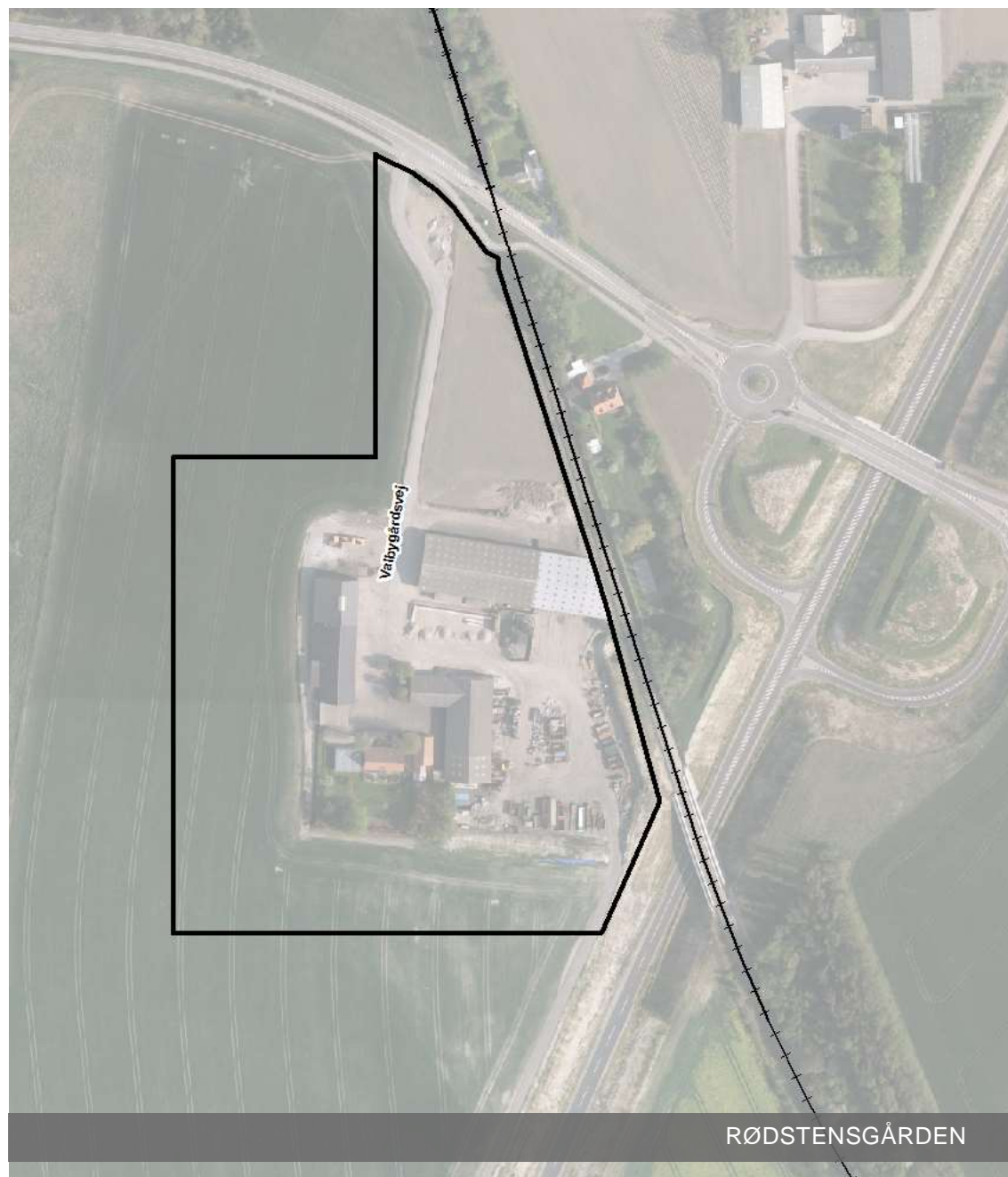
Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

## PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1153 med tilhørende kommunetillæg nr. 31, for et erhvervsområde ved Rødstensgården ved Valbygårdsvej, Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. juli 2016 til den 26. august 2016.



RØDSTENSGÅRDEN

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Museum Vestsjælland
2. DONG Energy  
Kraftværksvej 53, Skærbæk, 7000 Fredericia
3. Torben Wissing, Wissing Arkitekt på vegne af Slagelse Kloakservice ApS
4. Vejdirektoratet
5. Anna og Leon Ringbo  
Valbygårdsvej 73, 4200 Slagelse
6. Torben Wissing, Wissing Arkitekt på vegne af Slagelse Kloakservice ApS

## 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:

#### *Redegørelse – Museumsloven*

*Bemærkningen imødekommes idet andet og tredje afsnit erstattes af nedenstående tekst:*

*Ny tekst:*

*”Museum Vestsjællands kontrol i arkiverne viser, at der umiddelbart øst for lokalplanområdet er påvist væsentlige spor af jernalderbebyggelse ved forundersøgelserne forud for omfartsvejen. Museets anbefaler derfor at der forud for jordarbejder uden for de nuværende bebyggede og belagte arealer indhentes udtalelse jf. museumslovens §25 for at undgå standsninger og forsinkelser p.g.a. arkæologiske interesser.”*

#### § 6.4

*Bemærkningen imødekommes idet ”naturgas” udgår så § 6.4 får følgende ordlyd:*

*Ny tekst:*

*”Ny bebyggelse skal tilsluttes eget varmforsyningsanlæg. Såfremt muligheden opstår, kan bebyggelse tilsluttes fjernvarme.”*

#### *Kortbilag 2- Arealanvendelseskort*

*Bemærkningen imødekommes og lokalplanens kortbilag 2 tilrettes idet de nord/syd gående byggefelter trækkes mod syd, hvor det vestlige byggefelt trækkes yderligere mod syd så det skjuler sig bag byggefeltet*

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

#### **1. Museum Vestsjælland**

Har genfremsendt sine bemærkninger da teksten i lokalplanen ikke kan genkendes.

#### **2. DONG energy**

DONG Gas Distribution har en bemærkning til Lokalplan Forslag 1153 - Erhvervsområde ved Rødstensgården ved Valbygårdsvej, Slagelse.

Under forslaget punkt ”6.4 Varmeplanlægning” står der:

*Ny bebyggelse skal tilsluttes eget varmforsyningsanlæg.*

*Såfremt muligheden opstår, kan bebyggelse tilsluttes naturgas-/fjernvarmforsyning.*

Formuleringen vurderes uhensigtsmæssig, da området ikke er omfattet af et godkendt naturgasforsyningsområde.

#### **3 og 6 Torben wissing på vegne af Slagelse Kloakservice ApS**

I første bemærkning fra Slagelse Kloakservice ApS fremgår, at virksomheden er indstillet på at imødekomme naboens ønsker i forhold til udsigt og er indstillet på at reducere de to byggefelter mod nord, så de flugter med det eksisterende øst/vestgående byggefelt. Til gengæld øn-

med det eksisterende garageanlæg. Det vestlige byggefelt udvides tilsvarende mod syd.

Et øst/vest gående byggefelt ændres til en nord/syd gående retning så det ligger i forlængelse af eksisterende bebyggelse.

#### 9.5 – Terrænregulering

Bemærkningen imødekommes idet § 9.5 tilføjes følgende "eksempelvis som en jordvold".

Ny tekst:

"Dog tillades etableret en støjvold, eksempelvis som en jordvold, som vist på kortbilag 2 med en højde på op til 5 m på den indvendige side af den afskærmende randbeplantning eller som en del af randbeplantningen.

Bemærkningen vedr. beskrivelse af det grønne område fører ikke til ændringer i lokalplanen.

#### § 5.1, 7.1 og 8.9

Bemærkningen fører ikke til ændringer af lokalplanen

#### Kortbilag 2- Arealanvendelseskort

Bemærkningen imødekommes for så vidt angår det alternative forslag og lokalplanens kortbilag 2 tilrettes idet de nord/syd gående byggefelter trækkes mod syd, hvor det vestlige byggefelt trækkes yderligere mod syd så det skjuler sig bag byggefeltet med det eksisterende garageanlæg. Det vestlige byggefelt udvides tilsvarende mod syd.

skes det vestlige nord/sydgående byggefelt forlænget mod syd.

På baggrund af høringssvar fra naboen (Anna og Leon Ringbo; bemærkning 5) og Slagelse Kommunes efterfølgende høring af Slagelse Kloakservice ApS (se bemærkning 6) om Slagelse Kommunes indstilling, supplerer Slagelse Kloakservice ApS deres høringssvar. Slagelse Kloakservice ApS er indstillet på at imødekomme nabovens alternative forslag og dermed følge Slagelse Kommunes indstilling. Det bemærkes, at byggefeltet omfattende det eksisterende værksted forlænges med 19 m så det flugter med eksisterende øst/vestgående bygning.

Bemærker, at et øst/vestgående byggefelt skal ændres til en nord/sydgående retning så det ligger i forlængelse af eksisterende bebyggelse.

Bemærker, at det bør fremgå, at støjskærme kan udføres som jordvolde.

Bemærker, at tekst med beskrivelse af det grønne område gerne må udgå.

#### 4. Vejdirektoratet

Vejdirektoratet bemærker, at lokalplanens bestemmelser (§5.1, 7.1 og 8.9) tilgodeser nuværende eller fremtidige vejforhold og vejinteresser. Bestemmelserne anses for forhandlet med Slagelse Kommune således at disse ikke kan ændres uden fornyet høring af vejdirektoratet.

#### 5. Anne og Leon Ringbo

Anne og Leon Ringbo ser positivt på at der nu kommer en lokalplan for virksomheden som skaber synlighed- og sætter rammerne for virksomhedens fremadrettede udvikling.

Anne og Leon Ringbo bemærker, at de to nord/sydgående byggefelter, nord og vest for eksisterende garageanlæg, vil tage en betydelig del af deres udsigt over landskabet. De ser helst, at de to nord/sydgående byggefelter rykkes tilbage til den eksisterende nord/sydgående byg-

*På foranledning af Anne og Leon Ringbo er der foretaget besigtigelse af udsigtsforhold fra ejendommen Valbygårdsvej 73 fra hhv. terrasse og gavlvindue på 1. sal.*

*Rødstensgårdens eksisterende bebyggelse er, grundet sin størrelse, karakter af store landbrugsbygninger og nære beliggenhed til nabo-ejendommen, dominerende elementer i oplevelsen af udsigten fra naboejendommen.*

*Ved at begrænse byggemuligheder mod nord (de to parallelle nord/syd gående byggefelt trækkes tilbage så det østlige byggefelt reduceres med ca. 15 m og følger den øst/vest gående bygning og det vestlig byggefelt flyttes ca. 40 meter mod syd og forlænges mod syd med 40 meter), er det vurderingen, at påvirkningen af udsigtsforholdene fra naboejendommen ved nybyggeri begrænses mest muligt og samtidig er et kompromis som tilgodeser begge parter interesser - naboens og Rødstensgårdens.*

#### *§ 9.6 Friareal*

*For at fastholde udsigten mod vest tilføjes følgende i § 9.6 efter 1. punktum:*

*”Området skal etableres som græsareal. Ud over den eksisterende allé-beplantning langs adgangsvejen til Valbygårdsvej, må der kun plantes lavt voksende beplantning med en maksimal højde på 1,5 meter.”*

*Ny formulering:*

#### *§ 9.6 Friareal*

*Området øst for adgangsvejen udlægges til grønt område som vist på kortbilag 2. Området skal etableres som græsareal. Ud over den eksisterende allé-beplantning langs adgangsvejen til Valbygårdsvej, må der kun plantes lavt voksende beplantning med en maksimal højde på 1,5 meter.*

*Området må ikke bebygges.*

nings nordlige facade.

Som alternativ foreslår Anne og Leon Ringbo, at det ene nord sydgående byggefelt (det vestlige) trækkes tilbage til det eksisterende garageanlægs nordlige facade mens det parallelle byggefelt der omfatter det eksisterende garageanlæg trækkes tilbage så det flugter med det nordvestlige hjørne af den øst/vestgående bygning som vis på bemærkningens bilag 6.

# BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

## 1. Museum Vestsjælland

### Carsten Sloth Møller

**Fra:** Hugo Hvid Sørensen <hhs@vestmuseum.dk>  
**Sendt:** 30. juni 2016 15:07  
**Til:** Carsten Sloth Møller  
**Cc:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** Genfremsendelse af udtalelse Museumslovens\$23 - lokalplan 1153 samt Kommuneplantillæg 31 (MVE.P306)  
**Vedhæftede filer:** Lp1153\_UdtalelseMuseumslovens\$23.pdf

Til Slagelse Kommune, Carsten Sloth Møller, Plan

Museet har netop via plansystem.dk modtaget meddelelse om fremlæggelse af lokalplanforslaget. Jeg tillader mig at genfremsende vores udtalelse til lokalplanforarbejdet, da jeg ikke kan genkende udtalelsen i vores udtalelse i bemærkningerne vedr. Museumslovens i det fremlagte forslag side 33 og 46.  
Det skrevne: ".... Arealet er derfor fra museets side frigivet til byggeri. Bygherre må dog gerne give besked til museet, når tidspunkt for muldaførmning på byggefeltet ligger fast." Kan af bygherre misforstås som om museet har udtalt sig jf. museumslovens §25, hvilket ikke er tilfældet.  
For at sikre sig mod unødige udgifter ved uplanlagte og potentielt langvarige standsninger i forbindelse med fund af arkæologiske interesser er proceduren at bygherre skal indhente en udtalelse jf. museumslovens §25 til et konkret jordarbejde.

Venlig hilsen

Hugo Hvid Sørensen  
Museumsinspektør  
D +45 2946 0851



Oldvejen 25C  
4300 Holbæk  
T +45 2552 8383

vestmuseum.dk

**Fra:** Carsten Sloth Møller [mailto:csmol@slagelse.dk]  
**Sendt:** 20. april 2016 17:02  
**Til:** Planarbejdet/Arkæologi <plan@vestmuseum.dk>  
**Emne:** Genfremsendelse af udtalelse Museumslovens\$23 - lokalplan 1153 samt Kommuneplantillæg 31

Til berørte myndigheder

Inden Slagelse Kommune træffer endelig afgørelse efter § 4 stk. 1 i Lov Miljøvurdering af planer og programmer, fremsendes vedhæftede miljøvurderingsscreening af forslag til lokalplan 1153 – Erhvervsområde ved Rødstensgården ved Valbygårdsvej, Slagelse samt tilhørende Kommuneplantillæg nr. 31 hermed i høring hos berørte myndigheder iht. lovens § 4.stk 3.

[Side #]

N.B. Museum Vestsjælland har tidligere (den 19. oktober 2015) udtalt sig som berørt myndighed i forhold til miljøvurderingsscreeningen for denne planlægning. Der er foretaget små justeringer i screeningen siden. Derfor fremsendes miljøvurderingsscreeningen til Museum Vestsjælland på ny.

Bemærkninger bedes sendt til undertegnede senest den 6. maj 2016.



Venlig hilsen

**Carsten Sloth Møller**  
Planlægger, Cand. Scient.

Center for Vækst og Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Dir. tlf: 58 57 47 68  
Fax: 58 57 90 10  
[csmol@slagelse.dk](mailto:csmol@slagelse.dk)  
[www.slagelse.dk](http://www.slagelse.dk)

EAN: 5798007389444





## ARKÆOLOGI

Slagelse kommune  
Center for Vækst og Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Oldvejen 25C  
DK-4300 Holbæk  
Tlf. +45 25 52 83 83  
E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)  
SE-nr. 32689760  
Arkæologi P-nr. 1020197745

Holbæk d. [Skriv dato (Alt+n ->aa)]  
J.nr. MVE.P306

Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforslag 1153 - Erhvervsområde ved Rødstensgården ved Valbygårdsvej i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland har modtaget kopi af lokalplanforslaget og har gennemgået sagen.

### Nyere tids interesser:

Forslaget påvirker ikke nyere tids interesser.

### Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at der umiddelbart øst for lokalplanområdet er påvist væsentlige spor af jernalderbebyggelse (jf. kortbilagets nr. 87). ved forundersøgelserne forud for omfartsvejen Vi anbefaler derfor at der forud for jordarbejder uden for de nuværende bebyggede og belagte arealer indhentes udtalelse jf. museumslovens §25 for at undgå standsninger og forsinkelser p.g.a. arkæologiske interesser.

Evt. kendt byggherre kan med fordel orienteres herom ved kopi af denne skrivelse for at imødegå forsinkelser.

Før jordarbejder har byggherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har byggherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke byggherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager byggherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere byggherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

Har De spørgsmål, er De velkommen til at henvende Dem til museet.

Med venlig hilsen

Hugo Hvid Sørensen  
Museumsinspektør, arkæologi

Bitten Larsen  
Museumsinspektør, historie

Museum Vestsjælland er det staaende kendte, kulturhistoriske museum for Holbæk, Kalundborg, Odsherred, Slagelse, Sorø og Rungsted kommuner. I henhold til museumslovens kapitel 8 samarbejder vi med kommunerne om sikring af kulturarven.



## 2. Dong energy

### Carsten Sloth Møller

---

**Fra:** Simon Laiqaard <SILAI@dongenergy.dk>  
**Sendt:** 1. juli 2016 10:10  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** Vedrørende Lokalplan Forslag 1153 - Erhvervsområde ved Rødstensgården ved Valbygårdsvej, Slagelse

Til Slagelse Kommune

DONG Gas Distribution har en bemærkning til Lokalplan Forslag 1153 - Erhvervsområde ved Rødstensgården ved Valbygårdsvej, Slagelse.

Under forslaget punkt "6.4 Varmeplanlægning" står der:

*Ny bebyggelse skal tilsluttes eget varmforsyningsanlæg.  
Såfremt muligheden opstår, kan bebyggelse tilsluttes naturgas-/fjernvarmeforsyning.*

Formuleringen vurderes uhensigtsmæssig, da området ikke er omfattet af et godkendt naturgasforsyningsområde.

Med venlig hilsen  
Simon Laiqaard  
Senior Driftssupporter  
Teknisk optimering og support  
Customers & Markets

**DONG**  
energy

Kraftværksvej 53, Skærbæk  
7000 Fredericia  
Tlf. +45 99 55 65 07

silai@dongenergy.dk  
www.dongenergy.com

### 3. Torben Wissing på vegne af Slagelse Kloakservice ApS

#### Carsten Sloth Møller

---

**Fra:** Torben Wissing <torben@wissing-arkitekt.dk>  
**Sendt:** 22. august 2016 11:27  
**Til:** Carsten Sloth Møller  
**Cc:** wj@skmail.dk; Ib Syhler  
**Emne:** Lokalplan 1153 - Høringssvar  
**Vedhæftede filer:** 20160822\_121211.pdf

Hej Carsten.

I forlængelse af mødet om lokalplanen på biblioteket har vi overvejet omfanget af de nye byggefelter. For at imødekomme naboen har vi reduceret byggefelterne mod nord, så de kommer til at flugte med den eksisterende hal. Til gengæld vil vi gerne forlænge byggefeltet mod vest. Vi vil samtidig gerne ændre byggefeltet mod øst.

Forslag til ændringer fremgår af vedhæftede bilag.

Med hensyn til støjskærme, bør det fremgå at de kan udføres som jordvolde.

Med venlig hilsen  
Torben Wissing

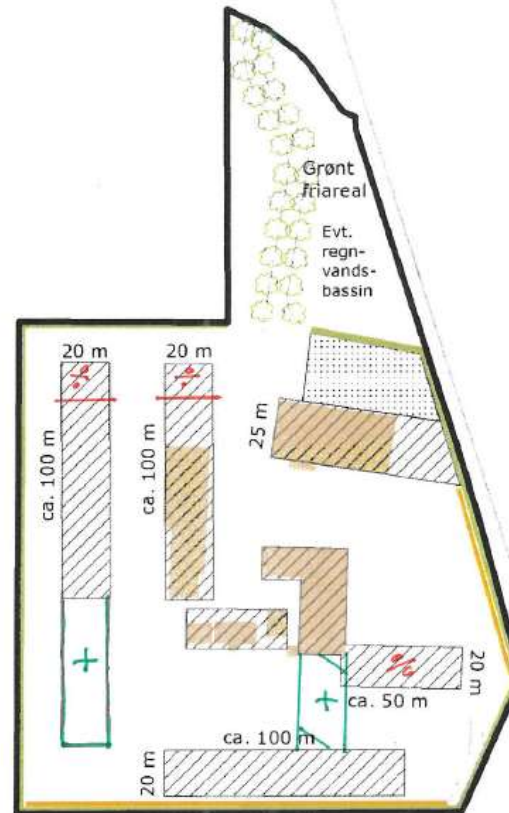
TORBEN WISSING  
ARKITEKT M.A.A.  
Fruegade 15 C  
4200 Slagelse  
TELEFON 81 80 18 78  
MAIL torben@wissing-arkitekt.dk

WISSING  
WA  
ARKITEKT

## BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

### Signatur

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Eksisterende bebyggelse
-  Levende hegn
-  Parkeringspladser
-  Støjskærm
-  Alleetræer



LOKALPLAN NR. 1153 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31 || FORSLAG

Slagelse Kommune  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Dato 11. august 2016  
Sagsbehandler Carsten Stig Hansen  
Mail csh@vd.dk  
Telefon +45 7244 2934  
Dokument 16/09421-2  
Side 1/2

**Vejdirektoratets bemærkninger til lokalplan nr. 1153 for Erhvervsområde ved Slagelse Omfartsvej og Valbygårdsvej.**

Vejdirektoratet har den 30. juni 2016 fra Plansystem.dk modtaget meddelelse om forslag til Lokalplan nr. 1153 for Erhvervsområde ved Rødstensgården ved Valbygårdsvej, Slagelse. Planforslaget er i offentlig høring indtil den 26. august 2016.

Lokalplanområdet er mod øst bl.a. afgrænset af Slagelse Omfartsvej (statsvej nr. 127) på strækningen ca. km 38,545 – 38,710 venstre vejside. Lokalplanforslagets bestemmelser er af interesse for Vejdirektoratet som følge af, at en del af lokalplanområdet grænser op til Slagelse Omfartsvej, som Vejdirektoratet er myndighed for.

**Indholdet af forslag til Lokalplan nr. 1153 for Erhvervsområde ved Rødstensgården ved Valbygårdsvej giver ikke Vejdirektoratet – som vejbestyrelse for statsvej nr. 127, Slagelse Omfartsvej – anledning til at gøre indsigelse.**

Med henvisning til planlovens § 19 bemærker Vejdirektoratet, at nedennævnte af lokalplanforslagets bestemmelser tilgodeser nuværende eller fremtidige vejforhold og vejinteresser, og bestemmelserne anses derfor for forhandlet med Slagelse Kommune, således at disse ikke kan ændres uden en fornyet høring af Vejdirektoratet:

#### § 5 Vejle, stier og parkering

5.1 Vejdangenen til lokalplanområdet fra offentlig vej skal primært ske fra Valbygårdsvej ..

*Vejdirektoratet bemærker i den forbindelse, at der ikke anlægges adgange til statsvejsnettet men alene til kommunevej.*

#### § 7 Bebyggelsens placering og omfang

7.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de byggefelter som er vist på kortbilag 2.

*Vejdirektoratet bemærker i forbindelse hermed, at etablering af bygninger og andre anlæg af bilvende art indenfor det langs Slagelse Omfartsvejs vejbyggelinjepålagte areal på 25 meter fra den-*

Vejdirektoratet  
Toldhøjen 6  
4700 Næstved

Telefon +45 7244 3333  
vd@vd.dk  
vejdirektoratet.dk

SE 60720018  
EAN 5798000893450



Transport- og  
Bygningsministeriet

## 4. Vejdirektoratet

ne midte forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden i henhold til vejlovens § 40. Konkret ansøgning herom skal fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på behandling.

**§ 8 Ubebyggede arealer**

8.9 Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning må ikke finde sted .

Vejdirektoratet har ikke yderligere bemærkninger.

**Afsluttende bemærkninger**

Såfremt ovennævnte bemærkninger giver anledning til spørgsmål, kan ucertegnede sagsbehandlere kontaktes på direkte tlf.nr. 7244 2934 eller på e-mail [csh@vd.dk](mailto:csh@vd.dk)

Venlig hilsen

Carsten Sig Højsen  
Landinspektør

Slagelse Kommune  
Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Slagelse 2016-08-25

Att.: Carsten Sloth Møller

### **Plan for erhvervsområde – Rødstensgården ved Slagelse Bemærkninger til lokalplanforslag 1153**

#### **Indledende bemærkninger**

Indledningsvis vil vi godt understrege, at vi absolut er fortalere for, at erhvervslivet får de bedst mulige rammer for deres virke og udvikling. Dette er en nødvendighed for Kommunens udvikling.

Når dette er sagt, så er det naturligvis samtidig vigtigt at denne udvikling ikke sker ukontrolleret og vilkårligt ud fra hvor en virksomhed tilfældigvis har haft sit udspring. Accepteres en sådan udvikling vil det ofte ske på bekostning af naboer og andre interessenter. For at imødegå en sådan tilfældig udvikling har vi planloven og på denne baggrund har Kommunen udarbejdet en Kommuneplan, der netop fastlægger rammerne for Kommunens udvikling såvel boligmæssigt som miljømæssigt, kulturmæssigt og erhvervsmæssigt. Formålet med Kommuneplanen er således bl.a. at sikre en hensigtsmæssigt og forsvarlig udvikling for såvel borgere som erhverv m.v. samt at beskytte samme interessenter mod tiltag, som man ellers ikke har mulighed for i tide at kende til og disponere ud fra.

I det aktuelle tilfælde har virksomheden Rødstensgården gennemløbet en stor og positiv udvikling igennem årene med udgangspunkt i den oprindelige adresse på Valbygårdsvej. Dette område er i Kommuneplanen udlagt som åbent land, og som det fremgår af lokalplanens afsnit om Kommuneplan 2013, så tillades udvidelse af virksomheder i sådanne områder, som grundprincip alene i begrænset omfang. Endvidere er det anført at virksomheder under visse forudsætninger tillades udvidelse i takt med behovet.

Den udvikling Rødstensgården har været igennem er løbende blevet godkendt som knopskydning via landzonetilladelser. Vi har som nabo således ikke haft noget kendskab til hvor omfattende virksomheden ville udvikles, og hvis man på nuværende tidspunkt henholder sig til, at der nu er investeret så meget i virksomheden, at den falder ind under retningslinjerne for særlige virksomheder, så er vi jo blevet taget som gidsel af systemet. Vi har ikke haft nogen mulighed for at sige fra i tide.

På denne baggrund er vi også meget glade for at der nu tages skridt til udarbejdelse af en lokalplan for området, således at vi kan forholde os til rammerne for virksomhedens fremtidige udvikling i et længere tidsperspektiv.

Grundlæggende mener vi at større virksomheder skal henvises til de af Kommunen allerede udlagte erhvervsområder, men hvis man godkender en lokalplan som den foreliggende, så er det vores indtrængende opfordring, at det sker under skyldig hensyntagen til naboerne (også selvom der kun er tale om en enkelt ejendom). Rammerne skal derfor fastlægges, således at de ikke medfører yderligere gener, påvirkninger og værditab end der allerede er sket.

## **5. Anne og Leon Ringbo**



Det må være rimeligt at virksomheden, der ønsker ændringerne, også tager maksimalt hensyn til omgivelserne – ikke mindst når der reelt er mulighed for dette.

### **Bemærkninger til selve lokalplanforslaget**

En potentiel udvidelse af virksomheden, som den i lokalplanforslaget skitserede, vil naturligvis medføre en øget belastning med trafik, støj og andre gener som naturligt følger med øget aktivitet. Dette er vi villige til at acceptere indenfor lokalplanforslagets rammer.

Den eneste reelle indvending vi har, er placeringen af byggefelter nord og vest for det eksist. garageanlæg. Etablering af store bygninger på dette sted vil tage en betydende del af udsigten over landskabet fra vores terrasse samt fra 1. salen i vores hus. Herudover vil de store bygninger, der åbnes op for fremstå voldsomt dominerende, ikke mindst fordi de vil blive etableret direkte i sigtelinjen fra vores hus og terrasse.

På vedhæftede fotos (bilag 1-2) er de potentielle bygninger skitseret, og her fremgår det, hvor dominerende bygningerne vil komme til at fremstå. Dominansen fra bygningerne vil med sikkerhed være så stor, at den "overdøver" udsigten over landskabet, og man vil ikke kunne abstrahere fra de dominerende bygninger. De vil med andre ord tage fokus væk fra landskabet, og løsningen vil medføre et klart værditab for vores ejendom.

Vi foreslår derfor at byggefelterne trækkes tilbage til en linje, der svarer til den nordvendte gavl i den eksist. garagebygning (se vedlagte bilag 3 for arealanvendelse). Byggefelterne kan så i stedet placeres på arealet mod syd, hvor bygningerne ikke vil genere nogen. Om nødvendigt kan lokalplanrådet udvides yderligere i sydlig retning, såfremt arealet ikke findes tilstrækkelig stort. Selv et udvidet areal mod syd langs omfartsvejen vil ikke umiddelbart være til gene for naboer.

Vi har fået oplyst, at virksomhedens argument for at etablere tilbygning nord for garageanlægget er, at der er et værksted i denne ende af garagen. Vi kan naturligvis godt forstå dette argument, men virksomheden har jo selv tidligere truffet beslutningen om værkstedets placering. Hvis dette nu bruges som argument for en yderligere udbygning med store gener for os til følge, så bliver vi jo netop taget som gidsel i systemet. Det må være op til virksomheden at indrette sig efter de forhold, som de selv har besluttet eller alternativt ændre på tidligere indretning, således at udvidelsen ikke bliver på andres bekostning.

### **Alternativt oplæg til byggefelter**

Vi er bekendt med, at Rødstensgården har foreslået et alternativ til arealanvendelsen, hvor byggefelterne nord og vest for garageanlægget er trukket lidt tilbage i forhold til oplægget i lokalplanforslaget. Dette alternativ er naturligvis lidt bedre end lokalplanforslaget, og et skridt i den rigtige retning. På vedhæftede fotos (bilag 4-5) har vi skitseret bygningerne svarende til dette alternativ, og som det fremgår, så vil bygningerne fortsat fremstå meget dominerende – om end lidt mindre end i lokalplanforslaget. Problemet er derfor det samme, som nævnt ovenfor. Bygningerne vil overdøve udsigten og tage fokus fra landskabet. Vi henstiller derfor til at dette alternativ ikke følges, men som nævnt ovenfor, at byggefelterne flyttes til arealet mod syd.

Såfremt vores henstilling ikke tages til følge, så anmoder vi om, at i hvert fald det vestlige byggefelt trækkes tilbage, således at en bygning her ikke vil blive synlig fra vores hus og terrasse, men bliver skjult bag garagebygningen. Dette forslag har Willy Jensen oplyst, at han ikke har nogen indvendinger imod (se bilag 6).

### Afsluttende bemærkninger

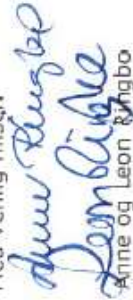
Vi er i forvejen ekstraordinært belastet efter etableringen af den nye omfartsvej. Vores ejendom er således nu blevet klemt inde mellem Omfartsvejen, Tølløsebanen og Valbygårdsvej, og i den forbindelse har det haft ekstra betydning, at Omfartsvejen blev flyttet længere mod nordvest, end oprindeligt planlagt. Tilsvarende har det også væsentlig betydning, at den ene af tilkørselsramperne blev etableret inde i vores have. Vejanlægget har således fået stor indflydelse på vores brug af haven og er til almen gene for os. Dette skal nævnes fordi ændringerne har medført at vores terrasse samt vores stue på 1. sal med udsigt mod vest og det omhandlede lokalplanareal, er de to primære opholdsområder for os.

Vi håber derfor at vores bemærkninger til lokalplanforslaget vil blive behandlet ud fra de hensyn, som vi har anført i vores indledende bemærkninger. Vi er som nævnt her meget tilfredse med, at der nu vedtages en lokalplan, der fastlægger rammerne for virksomheden Rødstengårdens udvikling. Lokalplanen skal dog tage et nødvendigt hensyn til os som nabo, der ikke har haft nogen mulighed for at påvirke udviklingen før nu. Vi har i sin tid bevidst valgt at bo udenfor bygrænsen i den faste tro, at vores ejendom fremtidigt ville ligge i landlige omgivelser og ikke i et erhvervsområde. Vi accepterer fuldt ud virksomhedens fortsatte tilstedeværelse, og beder alene om, at der tages det hensyn, at virksomheden ikke kommer til at dominere yderligere i forhold til vores udsigt over landskabet. Dette kan kun ske ved at placere udbygningens mulighederne syd og vest for de eksist. bygningsanlæg, hvilket der er fuld mulighed for – det er alene et spørgsmål om vilje.

Afslutningsvis vil vi godt stille os til rådighed for en fortsat dialog om forhold og detaljer i relation til lokalplanen. Endvidere vil vi godt opfordre til, at såvel embedsfolk i planafdelingen som politikere ved selvsyn besigtiger forholdene fra vores ejendom inden den endelige beslutning træffes. Vi åbner derfor gerne vores døre, således at grundlaget for beslutningen bliver så korrekt og optimalt som muligt.

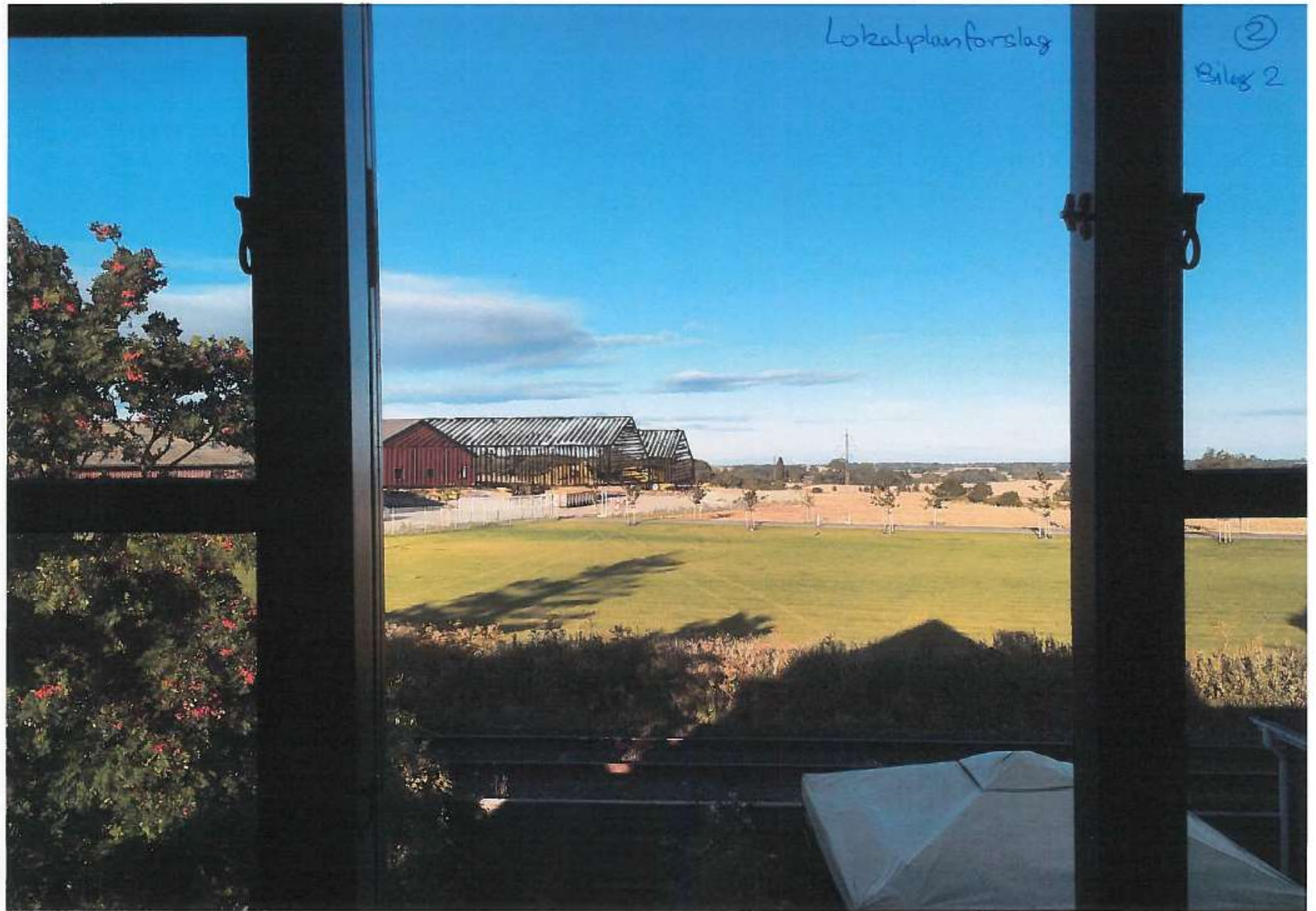
Vi ser frem til at høre fra planafdelingen i denne forbindelse.

Med venlig hilsen

*Anne og Leon*  


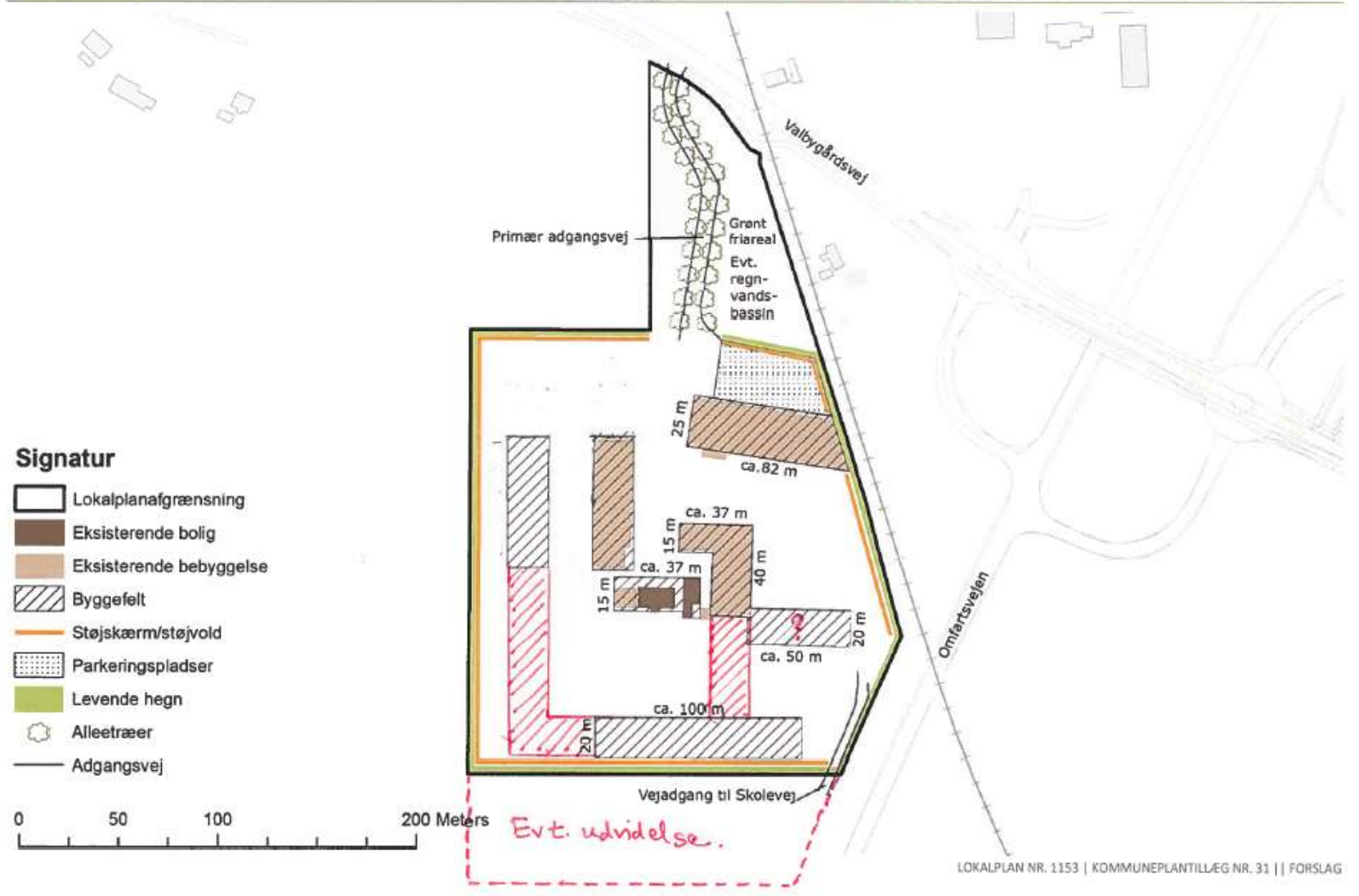
Anne og Leon Rungbo  
 Valbygårdsvej 73  
 4200 Slagelse  
 Tlf.: 5161 5015



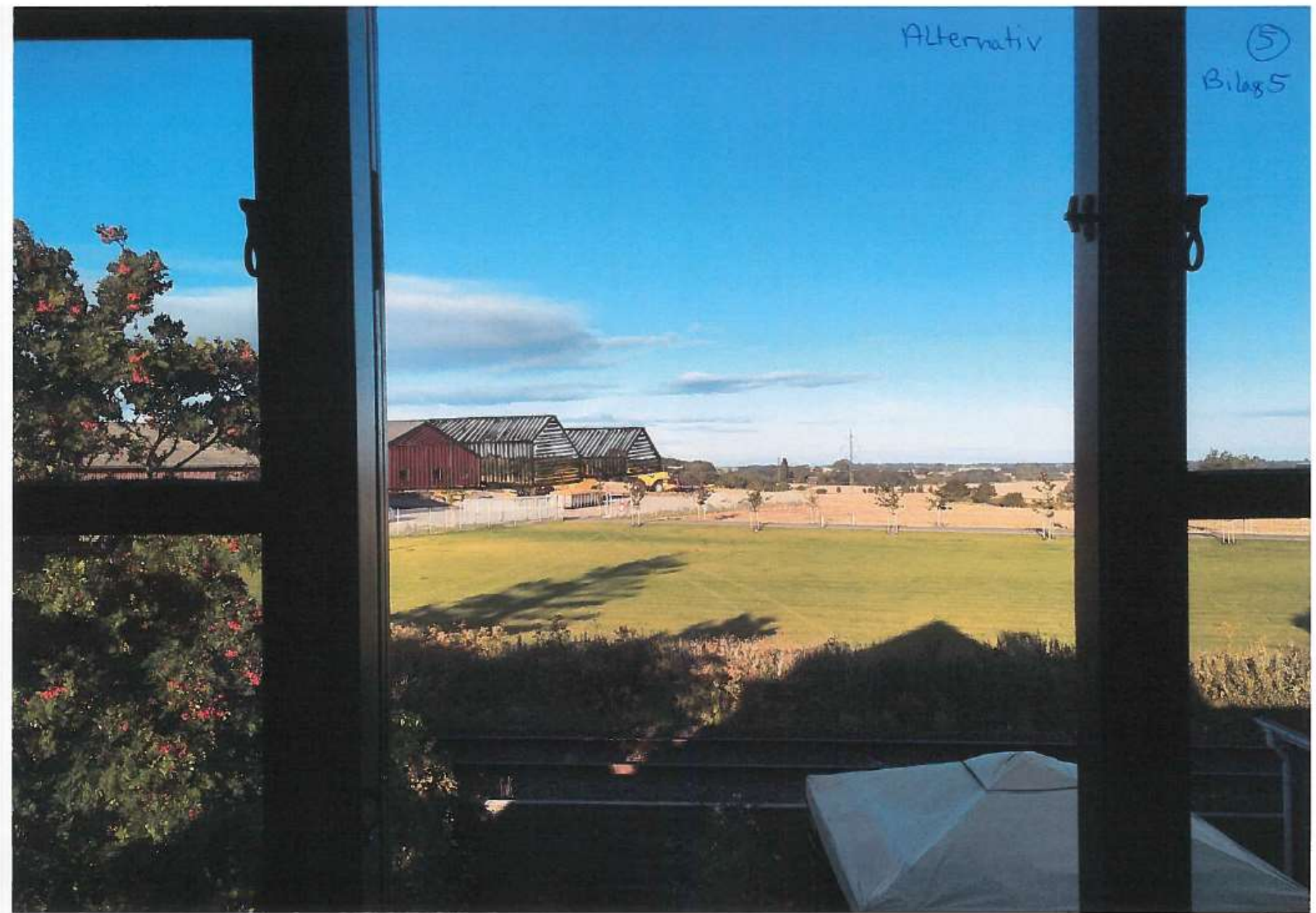


BILAG 3

~~BILAG 2~~: AREALANVENDELSESKORT

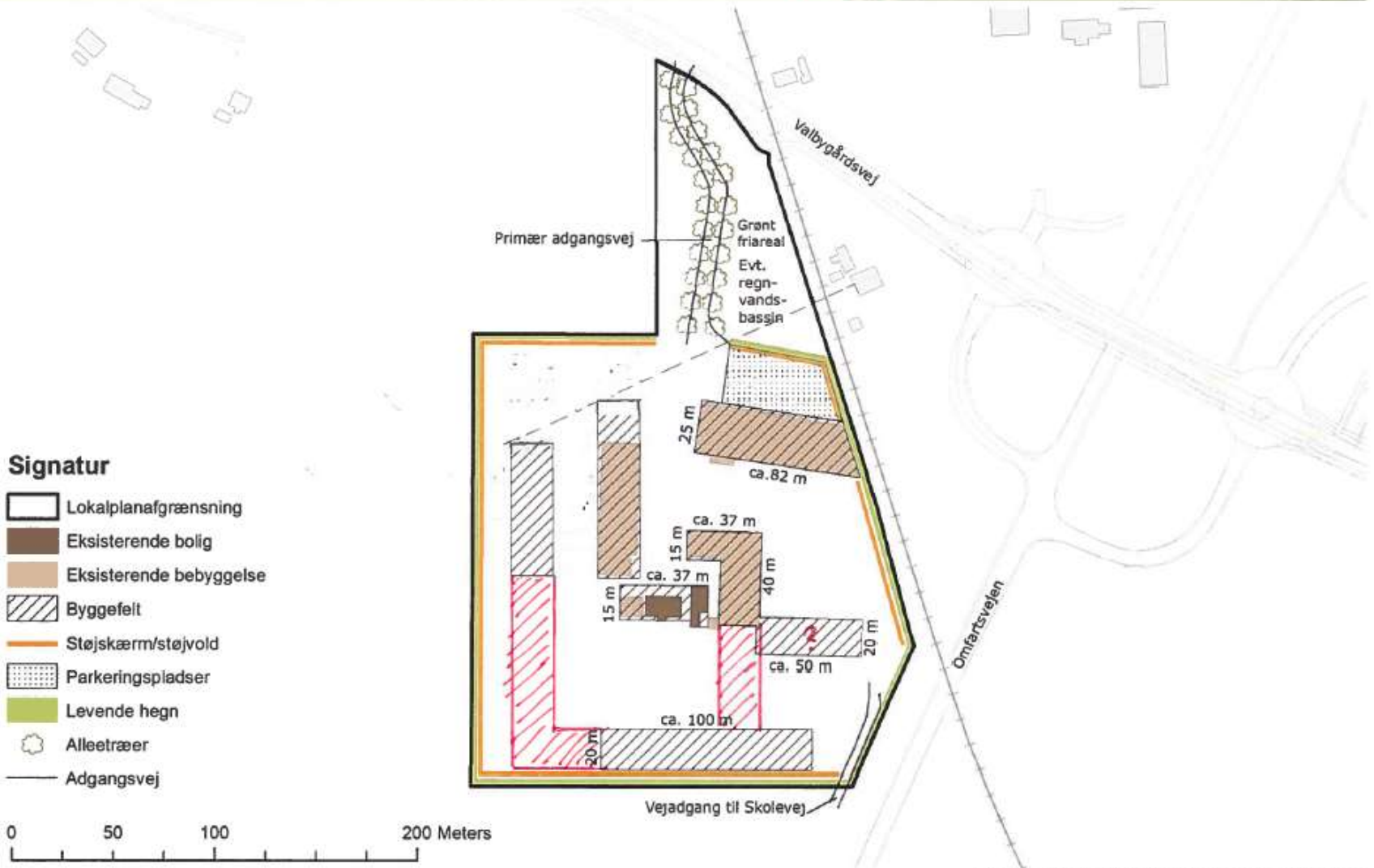




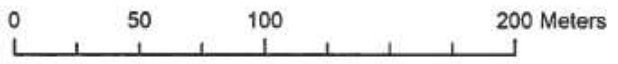




**BILAG 6**  
**BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT**



- Signatur**
- Lokalplanafgrænsning
  - Eksisterende bolig
  - Eksisterende bebyggelse
  - Byggefelt
  - Støjskærm/støjsvold
  - Parkeringspladser
  - Levende hegn
  - Alleetræer
  - Adgangsvej





## 6. Torben Wissing på vegne af Slagelse Kloakservice ApS

### Carsten Sloth Møller

---

**Fra:** Torben Wissing <torben@wissing-arkitekt.dk>  
**Sendt:** 29. august 2016 14:20  
**Til:** Carsten Sloth Møller  
**Cc:** wj@skmail.dk; Ib Syhler  
**Emne:** RE: Vedr. placering af byggefelt Rødstensgården

Hej Carsten.

Jeg har drøftet sagen med Willy Jensen og vi er indstillet på at godkende forslaget. Det bemærkes at byggefeltet i forlængelse af værkstedet forlænges med 19 meter.

Teksten med beskrivelsen af det grønne område må gerne udgå.

Med venlig hilsen  
Torben Wissing




---

**From:** Carsten Sloth Møller [mailto:csmol@slagelse.dk]  
**Sent:** 26. august 2016 13:50  
**To:** 'Torben Wissing'  
**Subject:** Vedr. placering af byggefelt Rødstensgården

Hej Torben

Her som aftalt alternativt forslag til placering af det vestlige byggefelt.

Anne og Leon Ringbo ser helst, at de to nord/sydgående byggefelter rykkes tilbage til eksisterende bygnings nordlige facade.

Som alternativ foreslår Anne og Leon Ringbo, at det ene nord/sydgående byggefelt (det vestlige) trækkes tilbage mens det andet nord/sydgående byggefelt, med det eksisterende værksted, forbliver placeret som du Torben, på vegne af Slagelse Kloakservice, har foreslået (se vedhæftede kortbilag som stammer fra Anne og Leon Ringbo's hørings svar).

For at imødekomme begge parterers interesser er plan indstillet på at anbefale sidstnævnte alternativ til indarbejdelse i lokalplanen.

Inden der træffes endelig beslutning, ønsker plan at høre hvordan Slagelse Kloakservice stiller sig i sagen.

Jeg vil meget gerne have jeres tilbagemelding i løbet af næste uge – uge 35 – på forhånd tak.

Venlig hilsen

**Carsten Sloth Møller**

[Side #]

Planlægger, Cand. Scient.



Center for Teknik og Miljø  
Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Dir. tlf: 58 57 47 68  
Fax: 58 57 90 10  
[www.slagelse.dk](http://www.slagelse.dk)

EAN: 5798007391850

[Side #]



Her kan du vælge to varianter:

A) Sæt skærbilleder ind i dette felt (brug funktionen 'Indsæt/Skærbillede') eller

B) Opret PDF'er af alle bemærkninger og sammenkæd dem til sidst via Adobe Acrobat X Pro eller tilsvarende (Acrobat Reader kan ikke bruges). Det betyder, at du skal gemme hvidbogen som én PDF-fil, og bemærkningerne fra borgerne i separate PDF-filer. Åbn hvidbogs-pdf'en og tilføj ved hjælp af tilføjelses-værktøjet bemærkningerne. Gem til sidst som én samlet fil; det er faktisk ret let.