



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1239

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 44

BOLIGER PÅ KALUNDBORGVEJ 83 I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

December 2020

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.

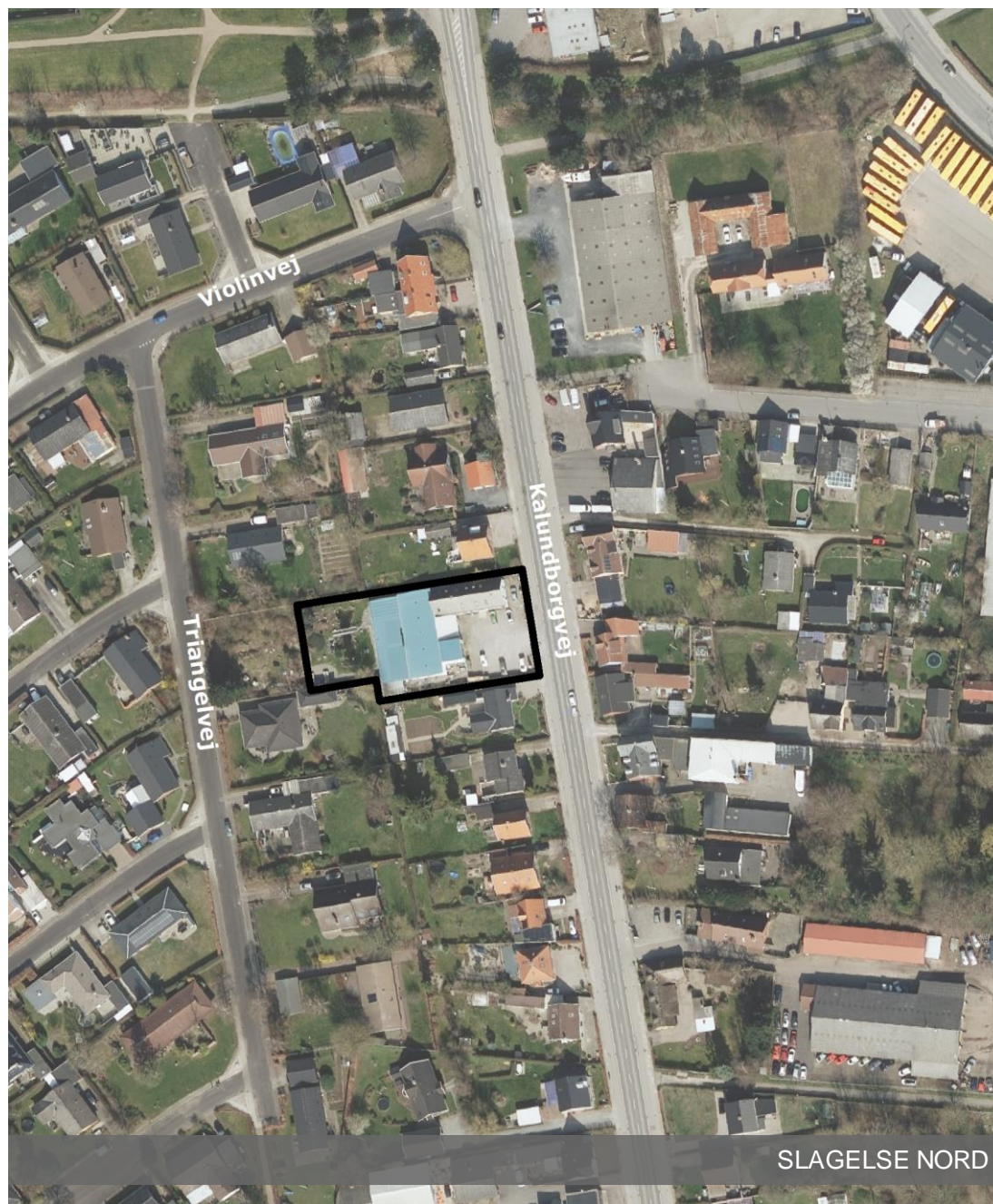
Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1239 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 44, plan for 2 etagers bebyggelse i Slagelse nord. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 4. september 2020 til den 30. oktober 2020.

Der er registreret i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLAGELSE NORD

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Beboerne på Kalundborgvej, Triangelvej, Flygelvej og Klavervej (Underskriftsindsamling)
Kalundborgvej 78,79,80,81,85, 4200 Slagelse
Triangelvej 3,5,7B,9,11, 4200 Slagelse
Flygelvej 1,2, 4200 Slagelse
Klavervej 1, 4200 Slagelse
2. Hans Prammann
Kalundborgvej 83, 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:

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at den tilladte maksimale bygningshøjde ikke ændres med Kommuneplantillæg 44. Bygningshøjden vil fortsat være fastsat til maksimalt 8,5 meter. Slagelse Kommune ønsker endvidere at tilføje, at etageantallet øges med 0,5 og at det i denne sammenhæng er kommunens vurdering, at en bygning på 2 etager ikke giver flere indbliksgener end en bygning på 1,5 etage med kviste i tagetagen.

Ikke desto mindre har Slagelse Kommune forståelse for, at naboerne til lokalplanområdet kan have en oplevelse af, at der ved en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 30 til 50 kan opstå mulige indkigsgener. Det er dog Slagelse Kommunes opfattelse, at den fortsatte udvikling af Slagelse er betinget af, at udtjente arealer i byen tages i brug på ny. Dette gøres bl.a. med afsæt i en fortætning af bygningsmassen. Fortætningen af byen er et vilkår når man bor indenfor byzonen, hvilket alt andet lige vil afstedkomme situationer, hvor man vil komme til at bo tættere op ad hinanden.

Slagelse Kommune vurderer, at lokalplan 1239 lever op til bygningsreglementet og giver mulighed for en bebyggelse, som ikke er usædvanlig i en bymæssig kontekst. Slagelse Kommune vurderer, at omfanget af lokalplanen og etagebebyggelsen, som lokalplan 1239 giver mulighed for, ikke berettiger udarbejdelsen af et diagram over indkigsgener samt skyggevirksomheder.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Beboerne

Beboerne tilslutter sig forslaget om, at et udtjent erhvervsområde får ny anvendelse og konstaterer, at dette er en naturlig udvikling for området.

Beboernes primære indvending forholder sig til lokalplanens fastsættelse byggehøjde og bebyggelsesprocenten. Beboerne vurderer, at den fastsatte byggehøjde og bebyggelsesprocent vil afstedkomme indkigsgener. Beboerne ønsker derfor diagram over indkigsgener samt skyggevirksomheder for naboer og nabos nabo.

Planafdelingen indstiller, at det i Kommuneplantillæg 44 tydeliggøres, at der fastsættes en maksimal bebyggeshøjde på 8,5 meter.

Slagelse Kommune vurderer, at lokalplan 1239 lever op til bygningsreglementet og giver mulighed for en bebyggelse, som ikke er usædvanlig i en bymæssig kontekst. Slagelse Kommune vurderer, at omfanget af lokalplanen og etagebebyggelsen, som lokalplan 1239 giver mulighed for, ikke berettiger udarbejdelsen af en helhedsvurdering med og uden bebyggelsen i 2 etager.

Slagelse Kommune kan ikke vurdere om planlægning vil medføre værdistigning eller værditab.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Slagelse Kommune har forståelse for, at en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 30 til 50 vil afstedkomme en ændring i oplevelsen af kvarterets rumlige udtryk. Bebyggelsesprocenten øges da Slagelse Kommune jf. Kommuneplan 2017 ønsker at arbejde med omdannelse af udtjente erhvervsområder til blandede byområder med bl.a. boliger og institutioner. Målsætningen er, at behovet for at inddrage nye arealer i byzonen reduceres. Samtidig er det hensigten, at byomdannelsen er med til at revitalisere den eksisterende by. I den sammenhæng har Slagelse Kommune vurderet, at en forøgelse af bebyggelsesprocenten med Lokalplan 1239 er en måde, hvorpå revitaliseringen af lokalplanområdet kan understøttes.

I forlængelse af ovenstående ønsker Slagelse Kommune at henviser til, at Kalundborgvej er indfaldsvej til Slagelse og at bebyggelsen langs vejen traditionelt rummer en stor forskellighed hvad angår bebyggelsernes æstetiske, arkitektoniske og rummelige

Beboerne ønsker, at der foretages en helhedsvurdering med og uden den med lokalplanforslaget muliggjorte bebyggelse i 2 etager af villakvarterets udtryk og fremtræden. Beboerne indvender, med henvisning til naboernes muligheder for salg af deres boliger, at en helhedsvurdering af bebyggelsens indvirkning på villakvarteret vil have større værdi for dem, som husejere, end den økonomiske optimering af området fra bygherres side.

Beboerne bemærker, at de stiller sig uforstående overfor beslutningen om, at Slagelse Kommune vil give mulighed for en bebyggelsesprocent på 50. Dette gøres med henvisning til kvarterets øvrige bebyggelse, hvis bebyggelsesprocent er fastsat til 30. Beboerne efterspørger derfor en begrundelse for, hvorfor bebyggelsesprocent forøges.

udtryk tillige med anvendelse. Slagelse Kommune vurderer derfor, at den nye bebyggelse, der retter sig mod Kalundborgvej, passer ind i den rummelige og funktionsmæssige forskellighed der er langs Kalundborgvej. Af samme årsag betragter Slagelse Kommune ikke bebyggelsen langs Kalundborgvej som et villa-kvarter.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Slagelse Kommune tager bemærkningen til efterretning.

Planafdelingen indstiller, for at undgå eventuelle. misforståelser, at formuleringen ændres til: "Formålet med dette kommuneplantillæg er at fastsætte en maksimal bebyggelsesprocent og ændre det maksimale etageantal fra 1,5 til 2 etager. "

Hvad angår den overordnede bevæggrund for etablering af etagebyggeri i området, skal der henvises til svaret på side 4 vedr. indkigsgener samt side 5 vedr. forøgelse af bebyggelsesprocent.

I forhold til spørgsmålet omkring muligheden for at udmatrikulere grunden til parcelhusgrunde, har bygherre og grundejer ikke haft ønske om at følge realiseringen af et sådant projekt. Havde bygherre og grundejer haft ønske om at realisere et projekt med parcelhuse, ville der kunne udmatrikuleres 2 parcelhuse grunde indenfor lokalplanområdet. Hvad angår spørgsmålet om, hvilke overvejelser der ligger til grund for, at etagebebyggelsen ikke er indplaceret efter ny udstykning, har bygherre og grundejer heller ikke haft et ønske om at realisere et projekt hvor, placeringen af etagebyggeriet sker ved en ny udstykning.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Beboerne henviser til lokalplanforslagets side 30, og kommenterer på en formulering i afsnittet omhandlende kommuneplantillæggets område og formål. I afsnittet nævnes det, at formålet med "dette kommuneplantillæg er at præcisere maks. bebyggelsesprocent og ændre maks. etageantal fra 1,5 til 2 etager. " Beboerne undrer sig over ordvalget og konstaterer, at de anser det som en væsentlig ændring fra 30% til 50% og ikke en præcisering.

Beboerne retter endvidere spørgsmål til Miljø-, Plan-, og Landdistriktsudvalget.

- Beboerne spørger til, hvad den overordnede bevæggrund er for, at etablere etagebyggeri i et området bestående af primært tæt-lav bebyggelse.
- Beboerne spørger til, om det er muligt at udmatrikulere grunden til 2-3 parcelhusgrunde, eller lejligheder i 1 plan.
- Beboerne ønsker at vide, hvilke overvejelser der ligger til grund for, at placeringen af etagebyggeriet ikke er en ny udstykning.

Beboerne forslår vedr. den i lokalplan 1239 angivne bebyggelsesprocent, at lokalplanen i stedet skal give mulighed for at bygge et mindre antal rækkehuse.

Servitutten skal sikre, at der på en grund, som er højere beliggende en vejen, bygges i en vis afstand til vejen. Servitutten angiver at en bebyggelses placering i forhold til Kalundborgvej skal være på minimum 13 meter. Højdeforskellen fra Kalundborgvejs midte og 12 meter ind på lokalplanområdet er 0 meter. Servitutten angiver, at byggelinjen er beliggende i en afstand af 12 meter fra vejmidten, og at der oven i de 12 meter skal lægges 2 gange en evt. højdeforskel plus 1,0 meter. Dvs. at byggelinjerne er placeret i en afstand af minimum 13 meter fra Kalundborgvej, da højdeforskellen mellem vejmidte og 12 meter ind på lokalplanområdet er 0. Da der ikke er tale om nogen højde forskel, skal der jf. servitutten kun lægges 1,0 meter til de 12 meters afstand fra Kalundborgvejs midte.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Angående tilbage-/fremrykning af bygningsfremspring tager Slagelse Kommune bemærkningen til efterretning.

Vedrørende bemærkningen til bestemmelse 9.3 tilføjer Slagelse Kommune gerne, at det eksisterende hegn må genetableres.

I Lokalplan 1239 præciseres det ikke, hvordan der indenfor lokalplanområdet skal terrænreguleres, da lokalplanen ikke forudsætter, at friarealer eller ny bebyggelse skal indrettes i overensstemmelse med eksisterende terrænforhold indenfor lokalplanområdet. Forhold vedr. terrænregulering håndteres af Slagelse Kommunes Byggeriafdeling i forbindelse med projektets anlægfase.

Planafdelingen indstiller, at §7.3 ændres til:

Beboerne ønsker at vide, hvad der menes med en servitut, der omhandler byggelinjer. Der står i servitutten, at "Byggelinjerne er beliggende i en afstand af 12 meter fra vejens midte, hvortil der skal lægges 2 gange en evt. højdeforskel + 1,0 meter."

Slutteligt fremsætter beboerne en række ændringsforslag til Lokalplan 1239.

- Beboerne bemærker, at lokalplanen giver mulighed for, at mindre bygningsfremspring må tilbage-/fremrykkes med op til 1 meter fra etagebygningens facade. Beboerne gør opmærksom på, at dette betyder, at bygningsfremspring med opholdsmulighed kan placeres 1,5 m fra skel.
- Beboerne ønsker tilføjet til bestemmelse 9.3, at eksisterende hegn må genetableres.
- Beboerne ønsker en præcisering af, hvordan der i lokalplanen terrænreguleres og henviser til, at der er niveauforskel i terrænet på tværs af de to grunde, som lokalplanen omfatter.

”Mindre bygningsdele som svalegange må tilbage-/fremrykkes op til 1 m fra facaden. Der må ikke fremrykkes bygningsdele på etagebebyggelsens nord-, øst- og vestvendte facader.

Planafdelingen indstiller, at §9.3 ændres til: *”Hegn i skel skal fremstå som levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let hegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 2 m. Eksisterende fast hegn kan fastholdes og må genetableres.”*

Slagelse Kommune følger sundhedsmyndighedernes anvisninger for at begrænse spredningen af Covid-19. I tilfældet af borgermøder begrænses smittespredningen bedst, ved at de afholdes virtuelt.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Afslutningsvis bemærker beboerne, at beslutningen om et virtuelt borgermøde har afholdt borgere fra at deltage i borgermødet den 1. oktober 2020, og konstaterer i forlængelse heraf, at dette er uhensigtsmæssigt ift. lokalplanens omfang.

2. Hans Pramman (HP)

Slagelse Kommune tager bemærkningerne til efterretning.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

HP ønsker med sine kommentarer, at Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget får de bedste forudsætninger for at kunne træffe en beslutning vedr. Lokalplan 1239. Af denne grund har HP indsendt en række billeder, der illustrerer de, ifølge HP, faktiske forhold ift. indkigsgener. HP har til sit høringssvar vedhæftet i alt 4 billeder, der viser indkigsmulighederne fra lokalplanområdet ud på 4 omkringliggende naboejendomme.

HP oplyser, at billederne er taget med udgangspunkt på første sal i en højde af 1.70. m samt at der ikke er taget billeder mod Kalundborgvej 81 i denne højde, da den nuværende dyrehandel skygger. Ind mod Kalundborgvej 81 er der taget billeder i ståhøjde.

HP gør opmærksom på, at etagebebyggelsens svalegang vender mod Kalundborgvej 81 og Triangelvej 7b. Ifølge HP fremgår det at de indsendte billeder, at bebyggelser på deres grunde (garager m.m.) skærmer mod et indkig, og det er kun vil være et begrænset område i baghaven,

hvor der er mulighed for indkig. HP konstaterer endvidere, at der for Triangelvej 5 og Kalundborgvej 85 vil være et begrænset indkig til baghaverne, da disse skygges af bl.a. træer.

HP bemærker slutteligt, at det, der ifølge HP kendetegner grundene på Triangelvej og Kalundborgvej er, at det er forholdsvis store grunde, hvor husene er placeret forrest på grunden. I den sammenhæng konstaterer HP, at den tiltænkte etagebebyggelse, ligger placeret på den bagerste del af Kalundborgvej 83, hvorfor der ifølge HP vil være begrænset kig til den nederste del af naboejendommens haver.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Høringssvar vedr. Lokalplan 1239 og kommuneplantillæg 44

Tak for tilsendte materiale, konstruktivt borgermøde (virtuelt) og et udvalg, der tager deres opgave seriøst.

Vi tilslutter os forslaget om at omlægge et udtjent erhvervsområde i Slagelse kommune til boligformål. Det er helt forståeligt og synes som en naturlig udvikling for området.

For at skabe overblik er vores fælles skriv inddelt i følgende afsnit

- Primære indvendinger
- Spørgsmål til udvalgets overvejelse og vurdering
- Ændringsforslag såfremt lokalplanen godkendes
- Underskriftsblad

Primære indvendinger

Vores primære indvending går på dispensationen for byggehøjde og bebyggelsesprocenten og begrundelser fremgår af nedenstående.

Byggeri i 2 etager

Den nuværende lokalplan tillader byggeri i 1,5 plan dvs. som eksisterende A-huse. Det fremsendte forslag er byggeri i 2 plan med 1. sal som fuld etage – og dette med store facadevinduer og svalegang med opholdsmulighed.

- Vores umiddelbare vurdering er, at dette medfører store indkigsgener. Og med de forskellige mennesker, vi er – og dermed ser verden med forskellige perspektiver, bliver det hurtigt en strid om ord. Derfor ønsker vi diagram over indkig og skyggevirkninger for naboer og nabos nabo.

Vi appellerer til, at der foretages en helhedsvurdering af det eksisterende villakvarters udtryk og fremtræden – og ændring af samme ved at bygge i 2 plan.

Helhedsvurderingen har til enhver tid større værdi for os som husejere end den økonomiske optimering af området fra bygherres side, da det samtidig vurderes, at bebyggelse i 2 plan ikke gør det nemmere for os at sælge, når den tid kommer.

Bebyggelsesprocent

Kvarteret fremtræder grønt og med store udenoms arealer med de nuværende 30 % i bebyggelsesprocent.

Ud fra en helhedsvurdering af området; primært med åben lav bebyggelse – kan det være svært at se logikken i at pumpe et massivt byggeri ind i et boligkvarter med en ændring til 50 i bebyggelsesprocent.

Men det er der sikkert en god forklaring på; den udbeder vi os hermed.

I lokalplanen nævnes bebyggelsesprocenten som en præcisering (s. 30). Vi anser det som en væsentlig ændring fra 30% til 50%.

Spørgsmål til udvalgets overvejelse og vurdering

Byggeri i 2 etager

- Hvad er den overordnede bevæggrund for at etablere etagebyggeri i et område primært med tæt lav bebyggelse; parcelhuse?
- Kunne man forestille sig at udmatrikulere grunden (1950 m²) til 2-3 parcelhusgrunde?
- Eller måske bygge lejligheder i 1 plan.
- Hvilke overvejelser ligger til grund for, at placeringen af etagebyggeriet ikke er en ny-udstyknings?

Bebyggelsesprocent

- En ide kunne være at bygge et mindre antal rækkehuse; til botilbud, ældreboliger eller anden beboelse.

Hvad betyder

- Byggelinjerne er beliggende i en afstand af 12 meter fra vejens midte, *hvortil der skal lægges 2 gange en evt. højdeforskel + 1,0 meter?*

Ændringsforslag såfremt lokalplanen godkendes

- Bygningsfremspring; meget tæt på skel jf. side 7 – mindre bygningsfremspring må tilbage-/fremrykkes op til 1 m fra facaden (som må placeres 2,5 m fra skel). Dvs. bygningsfremspring MED opholdsmulighed placeres kun 1,5 m fra skel med direkte indkig over naboens hegn på maks. 2 meter.
- Hegn, jf. side 11. Til den allerede eksisterende tekst "eksisterende fast hegn kan fastholdes" – ønskes tilføjet "og må genetableres".
- Terrænregulering +/- 0,5 m
- Hvordan påtænkes terrænreguleringen at foregå? Der ønskes en præcisering af terrænreguleringen i lokalplanen, da der er stor forskel på terrænet på de to grunde som lokalplanen omfatter.

Afslutningsvis må det bemærkes, at beslutningen om et virtuelt borgermøde har afholdt nogle fra at deltage i borgermødet den 1. oktober 2020, hvilket er u hensigtsmæssigt ift. lokalplanens omfang. Vi har gjort vores bedste for at informere de pågældende og berørte borgere om indholdet på mødet.

Underskrifter fremgår af næste side

Underskriftsblad

til høringssvar vedr. lokalplan 1239 og kommuneplantillæg 44

Dorte & Johnny Reimer Glerup

Dorte & Johnny Reimer Glerup

Triangelvej 7 B

Per Sennenwald.

Heidi & Per Sennenwald

Triangelvej 5

Kirsten & Jørgen B. Larsen

Kirsten & Jørgen Larsen

Triangelvej 3

Natasja

Natasja & John Juul Jensen

Triangelvej 9

Margit & Michael Jensen

Margit & Michael Jensen

Triangelvej 11

Ketty & Viggo Jakobsen

Ketty & Viggo Jakobsen

Kalundborgvej 81

Tove & Bent Rytz

Tove & Bent Rytz

Kalundborgvej 80

Vivi & Ole Andersen

Vivi & Ole Andersen

Kalundborgvej 78

Henning Jensen

Susanne & Henning Jensen

Flygelvej 1

Solvejg & Jean Rasmussen

Solvejg & Jean Rasmussen

Klavervej 2

Tina & Kenneth Esmann

Tina & Kenneth Esmann

Klavervej 1

Jacob Nielsen

Jacob Nielsen

Kalundborgvej 79

Danni Hansen

Danni Hansen

Kalundborgvej 85

Otto Bastian Bommenskjold Thomsen

Emne: VS: lokalplan nr. 1239
Vedhæftede filer: Triangelvej 7b; Kalundborgvej 85; Kalundborgvej 81; Kalundborgvej nr. 81; Triangelvej 5

Til Slagelse kommune planafdeling.

Kommentarer vedrørende lokalplan 1239.

Efter det visuelle møde den 1.10. 20. er der nogle ting, der falder mig for brystet, bl.a. en udtalelse fra Triangelvej nr. 5.- : "at man med det nye byggeri, ville kunne kigge lige ind i dagligstuen". (det er der jo ingen der ønsker, hvilket heller ikke er tilfældet.) Hvis man sidder som politiker og ikke kender de faktiske forhold, og skal træffe en beslutning på en sådan indsigelse, kunne det nemt påvirke ens beslutning.

Derfor er det vigtigt, at man tager stilling til projektet på et så oplyst grundlag som mulig. (derfor har jeg fået taget disse billeder se. vedhæftede fil.)

Billederne er taget med udgangspunkt på første sal i en højde af 1.70. m. Der er ikke taget billeder mod Kalundborgvej 81, da den nuværende bygning skygger, og ikke vil give et ordentligt billede af virkeligheden (bygningen som skal rives ned). Der er derimod taget stående billeder.

Terrassen på første sal vender mod Kalundborgvej 81 og Triangelvej 7b. men som det fremgår af billederne, ses det tydeligt, at bebyggelser på deres grunde (garager m.m.) skærmer mod et indkig, og det er kun et begrænset lille område i baghaven, hvor der er mulighed for indkig. Triangelvej 5 og Kalundborgvej 85 - der vil her være et begrænset indkig i baghaven, der bl.a. skygges af træer i deres have.

Det der kendetegnes ved grundene på Triangelvej og Kalundborgvej er, at det er forholdsvis store grunde, hvor husene er placeret forrest på grunden, den tiltænkte nye bebyggelse, ligger i den bagerste del af grundene, hvorfor der er begrænset kig til den nederste del af haverne.

Med venlig hilsen
Hans Prammann.
Kalundborgvej 83.
4200 Slagelse.

tlf. 22403235.





