



SLAGELSE  
KOMMUNE

# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1228

ETAGEBOLIGER VED BJERGBYGGADE  
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2022

## 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. 1228, Etageboliger ved Bjergbygade, Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 3. juni 2022 til den 1. juli 2022.

Der er registreret i alt 3 bemærkninger inden for høringsfristen.



BJERGBYGADE, SLAGELSE

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Birgitte Tribler
2. Andelsboligforeningen Fønixgården 18B og 18C v. formand Lisa Wittrup  
Bjergbygade 18B og 18C, 4200 Slagelse
3. Andelsboligforeningen Fønixgården 18A v. formand Charlotte Honnes og næstformand  
Louise Hansen  
Bjergbygade 18A, 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:

*Med Lokalplan 1228 planlægges forhuset bevaret. Med lokalplanen kan der ikke stilles krav til vedligeholdelse af bygningen.*

*Med vedtagelsen af Lokalplan 1228 aflyses den gældende lokalplan for området, som både udpeger forhus og sidehus som bevaringsværdige. Dette er nødvendigt for at skabe mulighed for opførelse af det nye baghus.*

*Det eksisterende forhus er SAVE-registreret med en bevaringsværdi 5. Bygninger med bevaringsværdi 5 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Her vil enkle og gennemtænkte udskiftninger eller renoveringsarbejder ofte kunne styrke bygningernes udtryk. Forhuset vurderes ikke fredningsberettiget, men vil med lokalplan 1228 fortsat være udpeget som bevaringsværdigt og sikret fra nedrivning.*

*Sidehuset er ikke save-registreret og Museum Vestsjælland har i deres udtalelse til Slagelse Kommune ikke givet udtryk for, at sidehuset er bevaringsværdigt. Slagelse Kommune vurderer derfor, at sidehuset kan nedrives.*

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

#### 1. BIRGITTE TRIBLER (BT)

BT anbefaler, at forhuset bevares, da det har historisk betydning for Slagelse historie.

BT oplyser, at forhuset desværre ikke har været vedligeholdt i en årrække men giver udtryk for, at bygherre på mødet nævnte, at han påtænker, at det skal sættes i stand.

BT oplyser, at huset frem til oktober 1996 har været i hendes families eje - Slagtermester Trebbien siden 1922. Huset er med på de allerførste tegninger af Slagelse bymidte, hvor også det gamle kloster på Bredegade er indtegnet. Om det engang har været en del af det gamle kloster ved BT ikke, men BT ved, at det har været garnisonshospital, hvor man havde noget lignende på det gamle kloster i Bredegade. De første registrerede tegninger, som BT har kunnet finde frem til, er fra 1850. Huset er angiveligt ældre.

BT oplyser, at der er blevet brugt mursten til byggeriet af huset fra det tidligere Antvorskov Kloster og Slot. Dengang kunne man købe mursten fra slottet. Om det kun er til hovedhuset eller det også er staldbygningen, der har sten fra Antvorskov, ved BT ikke.

Staldbygningen, som på planen skal nedrives, mener BT, stammer fra en tid efter hovedhuset er bygget, men det har stået der tilbage til 1922, hvor hendes bedstefar slagtermester F.C. Trebbien købte huset af Slagtermester P. Hansen.

BT oplyser, at der kan være en mulighed for, at huset kunne blive fredet, da det som tidligere nævnt er beliggende i den randbebyggelse, der var i udkanten af byen. Acciseboden er fra omkring 1700-tallet. Flere huse på den anden side af acciseboden er også bevaringsværdige og de huse kan tilsammen fortælle Slagelses gamle historie.

BT har foræret både arkiv og museum flere ting, billeder m.fl. omkring slagtermester Treb-

biens Gård (Bjergbygade 20) og deres slagterforretning.

BT håber, at hun med denne information kan være med til at sikre først og fremmest forhuset på Bjergbygade 20, og at man undersøger, om huset kan være fredet, og dernæst at man undersøger, om den gamle staldbygning, som planlægges nedrevet, kan have en historisk betydning.

BT ved godt, at vedligeholdelse af gamle bygninger er dyre, men hun mener, at de har deres berettigelse i vores samlede bybillede. Skælskør har været god til at bevare deres bygninger, så derfor håber BT også, at man tænker sig rigtig godt om, inden man igangsætter denne lokalplan.

*Slagelse Kommune vurderer, at det planlagte baghus i udformning og materialevalg passer godt ind i området.*

*Slagelse Kommune vurderer ikke, at den planlagte bebyggelse vil medføre væsentlige gener i forhold til lysindfaldet i boligerne beliggende på Bjergbygade 18B og 18C.*

*Bjergbygade 18B og 18C har ingen tinglyst ret til udsigt over deres nabomatrikel.*

*Den nordlige del af Bjergbygade ligger centralt i Slagelse hvor en hvis tæthed i bebyggelsen må tolereres.*

*Den planlagte boligbebyggelse vil på ingen måde indskrænke eksisterende lovlige forhold på naboejendomme. Slagelse Kommune kan ikke vurdere, om planlægning vil medføre værdistigning eller værditab.*

## **2. ANDELSBOLIGFORENINGEN FØNIXGÅRDEN 18B OG 18C V. FORMAND LISA WITTRUP (LW)**

LW giver udtryk for, at det planlagte byggeri op med Klosterhaven, i foreningens øjne er uæstetisk og totalt malplaceret.

LW mener, at den planlagte bebyggelse vil tage en ret stor del af lysindfaldet på deres altaner samt lejligheder.

LW giver udtryk for, at den planlagte bebyggelse vil lukke totalt af for deres udsigt til Klosterhaven.

LW giver udtryk for, at den planlagte bebyggelse kommer så langt frem mod deres altaner, at der kan kigges lige ind, hvormed al intimitet spoles.

LW giver udtryk for, at konsekvensen vil være en stor devaluering af deres andelsværdier i foreningen.

Lokalplanområdet ligger inden for Kommuneplanramme 1.1C21, der giver mulighed for bebyggelse i op til 3½ etage. Med lokalplanen planlægges et baghus i op til 2½ etage med en bygningshøjde på maks. 11 m.

Eksisterende baghus på naboejendommen er opført i 2½ etage, hvorfor et nyt baghus inden for lokalplanområdet i 2½ etage vurderes passende.

Slagelse Kommune vurderer, at den planlagte bebyggelse indpasses bedst i området med saddeltag, da nabobebyggelse ligeledes er opført med saddeltag.

Slagelse Kommune noterer, at nabobebyggelsen ønsker at de to nabogrunde fortsat adskilles med mur.

**Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse tilføjes til lokalplanen:**

”§ 9.2 Mur

Eksisterende mur mod matr.nr. 3a og 3b, som vist på kortbilag 2, skal bevares. Alternativt skal muren erstattes af en pudset mur i en højde på min. 1,8 m.”

Slagelse Kommune vurderer, at den planlagte bebyggelsesstruktur med et forhus og baghus indpasser sig bedst i området med færrest gener for nye og eksisterende beboere.

LW mener, at højden på den planlagte bebyggelse er uacceptabel.

LW giver udtryk for, at et saddeltag er komplet uacceptabelt.

LW ønsker, at den eksisterende mur mellem Fønixgården og lokalplanområdet bevares.

LW ønsker, at der kigges på andre byggemuligheder inden for lokalplanområdet.

*Slagelse Kommune noterer, at nabobebyggelsen ønsker at de to nabogrunde fortsat adskilles med mur.*

**Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse tilføjes til lokalplanen:**

*” § 9.2 Mur*

*Eksisterende mur mod matr.nr. 3a og 3b, som vist på kortbilag 2, skal bevares. Alternativt skal muren erstattes af en pudset mur i en højde på min. 1,8 m. ”*

*Baghuset kan ikke flyttes 2,5 m mod syd, da der ligger en kloakledning i den sydlige del af lokalplanområdet, som ikke må berøres.*

*Lokalplanområdet ligger inden for Kommuneplanramme 1.1C21, der giver mulighed for bebyggelse i op til 3½ etage. Med lokalplanen planlægges et baghus i op til 2½ etage med en bygningshøjde på maks. 11 m.*

*Eksisterende baghus på naboejendommen er opført i 2½ etage, hvorfor et nyt baghus inden for lokalplanområdet i 2½ etage vurderes passende.*

*Bebyggelsen planlægges med saddeltag for at den i udformning og materialevalg relaterer sig bedst muligt til omgivelserne.*

### **3. ANDELSBOLIGFORENINGEN FØNIXGÅRDEN 18A V. FORMAND CHARLOTTE HONNES OG NÆSTFORMAND LOUISE HANSEN (HH)**

HH ønsker en ny tilsvarende mur mellem Fønixgården og lokalplanområdet, som den der er der i dag, så Fønixgården beholder sit gårdmiljø og der ingen gennemgang bliver. HH ønsker ikke et hegn/stakit.

HH ønsker at indgangen til nybyggeriet flyttes, så svalegangen kommer til at få indgang op mod deres gavl, hvorpå bygningen flyttes 2,5 m væk fra deres gavl.

HH ønsker, at den nye bygning etableres i 1 etage eller med fladt tag, hvis den opføres i 2 etager.

*Slagelse Kommune vurderer, at den planlagte bebyggelse vil medføre ændringer i skyggeforholdene på nabogrunden, som i forvejen er påvirket af skygge fra det eksisterende sidehus i 1½ etage.*

*Den planlagte boligbebyggelse vil på ingen måde indskrænke eksisterende lovlige forhold på naboejendomme. Med områdets centrale placering i Slagelse, er en hvis fortætning i bygningsmassen forventelig. Slagelse Kommune kan ikke vurdere, om planlægning vil medføre værdistigning eller værditab.*

HH gør opmærksom på, at lysindfaldet bliver væsentligt reduceret i foreningens 3 lejligheder: Bjergbygade 18A st. tv, 1. tv og 2. tv. Ydermere vil lysindfaldet til deres gårdmiljø foran 18A også blive kraftigt reduceret. HH mener, at dette vil give et tab i deres boligværdi, og de frygter, at det kan have økonomiske konsekvenser for et fremtidigt salg.



## BILAG: BEMÆRKNINGERNE

---

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

## Kristine Grue Understrup

---

**Emne:**

Vedr. Lokalplan 1228 - byggeri på Bjergbygade

Jeg var deltagende ved borgermødet hvor indhold af lokalplan 1228 blev gennemgået og der kom kommentarer fra de fremmødte.

Jeg har nogle oplysninger og kommentarerne af historisk betydning som bør medtages inden vedtagelse af lokalplanen

Det fremgår af den seneste tilrettede lokal plan at forhuset på Bjergbygade skal bevare, da det er bevaringsværdig. Det kan jeg kun på det kraftigste anbefale da huset har historisk betydning for Slagelse historie.

Jeg skal oplyse, at jeg har en del historisk viden om bygningerne på Bjergbygade. Da huset har frem til oktober 1996 har været i min families eje - Slagtermester Trebbien siden 1922. Huset er med på de allerførste tegninger af Slagelse bymidte hvor også det gamle kloster på Bredegade er indtegnet. Om det engang har været en del af det gamle kloster ved jeg ikke, men jeg ved at det har været garnisonshospital hvor man havde noget lignende på det gamle kloster i Bredegade. De første registrerede tegninger som jeg har kunnet finde frem til er fra 1850. Huset er angiveligt ældre.

De fremmødte borgere fra klosteret kunne ved mødet bekræfte at huset har historisk betydning og har tilbage i tiden været garnisons hospital mv.

Desværre har forhuset ikke været vedligeholdt i en årrække, men som bygherre nævnte på mødet på tænker han at det skal sættes i stand, og det vil jeg virkelig håbe, at han gør, så dette prægtige historiske hus kan bevares for vores efterkommere.

Der kan være en mulighed for, at huset kunne blive fredet, da det som tidligere nævnt er beliggende i den rand bebyggelse der var i udkanten af byen, ses da bomhuset / acciseboden som er fra omkring 1700 tallet. Flere huse / overfor at på den anden side af acciseboden er også bevaringsværdige og de huse kan tilsammen fortælle Slagelses gamle historie.

Jeg har af mine forældre og bedsteforældre fået oplyst, at der er blevet brugt mursten til byggeriet af huset fra det tidligere Antvorskov Kloster og Slot. Dengang kunne man købe mursten fra slottet. Om det kun er til hovedhuset eller det også er staldbygningen der har sten fra Antvorskov ved jeg ikke. Staldbygningen som på planen skal nedrives mener jeg stammer fra en tid efter hovedhuset er bygget, men det har stået der tilbage til 1922 hvor min bedstefar slagtermester F.C. Trebbien købte huset af Slagtermester P. Hansen. Matriklerne 2a og 2b var tidligere sammenlagt og der er optegnelser af ejerne tilbage til 1812, hvor forhuset også må have været bygget.

Oplysninger som jeg giver jer her er dels viden fra min familie og dels oplysninger fra Slagelse lokal historiske arkiv samt fra Christoph Klinger fra Slagelse Arkiv.

Jeg kan samtidig oplyse, at jeg har foræret både arkiv og museet flere ting, billeder m.fl. Omkring slagtermester Trebbiens Gård ( bjergbygade 20) og deres slagterforretning senest på Løvegade 2, Slagelse. Der vil kunne findes mange flere oplysninger hvis der søges i Slagelse arkiverne.

Jeg håber, at jeg med denne information kan være med til at sikre først og fremmest forhuset på Bjergbygade 20, og at man undersøger om huset kan være fredet, og dernæst at man undersøger om den gamle staldbygning som planlægges nedrevet kan have en historisk betydning.

Jeg ved godt at vedligeholdelse af gamle bygninger er dyre, men jeg mener, at de har deres berettigelse i vores samlede bybillede. Skælskør har været god til at bevare deres bygninger, så derfor håber jeg også at man tænker sig rigtig godt om inden man igangsætter denne lokalplan.

Jeg har ingen kommentarerne til opførelsen af det påtænkte nye baghus som sådan, da jeg formoder at naboerne i nr. 18 og beboerne fra klosteret vil bidrage med deres kommentarer.

Jeg håber, at ovenstående historiske oplysninger vil indgå i jeres samlede vurdering af lokalplanen.

Med venlig hilsen

Birgitte Tribler

51326014

Mail: tribler.nielsen@hotmail.com

Sendt fra min iPad

**Andelsboligforeningen Fønix gården !**

Bjergbygade 18 B og 18 C

Torsdag d. 30 juni 2022

## Indsigelse til lokalplan 1228

Det planlagte byggeri op med Klosterhaven, er i vores øjne uestetisk og totalt malplaceret.

Konsekvenser samt gener:

Det vil tage en ret stor del af lysindfaldet på vores altaner samt lejligheder.

Desuden vil det lukke totalt af for udsigt til Klosterhaven.

Tilmed vil det mulige byggeri komme så langt frem mod altanerne, at der kan kigges lige ind, og alt intimitet er spoleret.

Konsekvensen vil være en stor devaluering af vores andelsverdier.

Højden af det mulige byggeri er uacceptabelt.

Under alle omstændigheder er et saddeltag komplet uacceptabelt.

Den eksisterende mur, der er mellem 18 B og C, samt A, ønskes bevaret.

De ville være ønskeligt, at man kiggede på andre byggemuligheder på grunden.

På andelshavernes vegne i 18 B og C.

Med venlig hilsen

Formand for foreningen

Lisa Wittrup

## Indsigelse til planforslaget fra Bjergbygade 18A

- Muren mellem Bjergbygade 18 A og 20 ønsker vi en ny tilsvarende mur, fra Bjergbygade 18A til Bjergbygade 18 B – C, som den der er der nu, så vi bibeholder vores gårdmiljø og der ingen gennemgang bliver mellem 18 A, B & C til Bjergbygade 20. Vi ønsker ikke et hegn/stakit.
- Flyt indgangen på nybyggeriet, så svale gangen kommer til at få indgang op mod vores gavl – hvorpå bygningen flyttes 2,5 meter væk fra vores gavl Bjergbygade 18 A.
- Vi ønsker den nye bygning i 1 etage eller et fladt tag, hvis det bygges i 2 etager.
- Lysindfaldet bliver væsentligt reduceret til vores 3 lejligheder på Bjergbygade 18 A, st.tv – 1 tv & 2 tv. Ydermere vil lysindfaldet til vores gårdmiljø foran 18 A også blive kraftigt reduceret. Dette ser vi som et tab af vores boligværdi, og vi frygter det kan have økonomiske konsekvenser for fremtidigt salg.

Beboerne i ejendommen Fønixgaarden Bjergbygade 18 A:

<b>Lejlighed</b>	<b>Navn</b>	<b>Mobil</b>	<b>Mail</b>	<b>Funktion</b>
st. tv.	Casper Rosenfeldt	24 49 22 30	<a href="mailto:casper@c-rosenfeldt.dk">casper@c-rosenfeldt.dk</a>	
st. th.	Oliver Kargo Jørgensen	60 30 98 40	<a href="mailto:oliverkargo@gmail.com">oliverkargo@gmail.com</a>	
1. sal tv	Louise Hansen	60 61 67 37	<a href="mailto:louhan83@gmail.com">louhan83@gmail.com</a>	Næstformand
1. sal th	Charlotte Honnes	51 52 91 31	<a href="mailto:honnens@mail.dk">honnens@mail.dk</a>	Formand
2. sal tv	Kasper Blicher Lundqvist	42 22 85 76	<a href="mailto:kawwerkbl@gmail.com">kawwerkbl@gmail.com</a>	
2. sal th	Michael Wedell	30 80 51 86	<a href="mailto:m.wedell1975@gmail.com">m.wedell1975@gmail.com</a>	Kasserer

Med venlig hilsen

Formand Charlotte Honnes

Næstformand Louise Hansen

