

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1149

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

BOLIGER OG LIBERALE ERHVERV
VED THOMSENSVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

OKTOBER 2015

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. Der er registreret i alt 4 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. 1149 med tilhørende kommunetillæg nr. 29, plan for boliger og liberale erhverv ved Thomsensvej i Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 7. august 2015 til den 2. oktober 2015.



KORSØR MIDTBY

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Banedanmark, v. Abdel Hakim Chtioui
Arealer, Teknisk Drift, Vasbygade 10, 2450 Kbh SV
2. Henrik Ross
Ndr. Stationsvej 10A, 4200 Slagelse
3. Vejlauget Thomsensvej
v. formand Poul Arne Bødker
4. Museum Vestsjælland
Oldvejen 25C, 4300 Holbæk

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:

1. Vækst og plan vurderer, at bemærkningerne fra Banedanmark er korrekte og relevante i forhold til beliggenheden.

Bemærkningerne er allerede videregivet til bygherre.

Vækst og Plan indstiller, at det i § 8.4 præciseres, at tagdækning skal udføres med matte røde teglsten.

2. Vækst og Plan vurderer, at såfremt ejendommen alene anvendes til boligformål skal al parkering, jf. § 5.4, placeres langs Thomsensvej, som angivet på planens kortbilag 3A.

Det er kun i tilfælde af, at nogle lejemål anvendes til liberale erhverv, at § 5.5 tages i anvendelse for at kunne overholde parkeringsnormen 1-P-plads pr. 50 m² liberale erhverv. Så denne parkering i den nordvestlige del af grunden vil under alle omstændigheder være begrænset i forhold til den gældende lokalplan 1033 for området, som stort set udlægger hele det ubebyggede areal til parkering.

Vækst og Plan indstiller, at planens formulering i § 5.5 fastholdes.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Abdel Hakim Chtioui, Banedanmark.

Banedanmark gør bemærkninger, som knytter sig til lokalplanområdets umiddelbare nærhed til jernbanen.

Det vurderes ikke, at det påtænkte byggeri vil udgøre noget problem for jernbanen. Det oplyses, at bygherren er velkommen til at kontakte Banedanmark, hvis der bliver behov for, at maskiner eller kraner under byggeriet skal bevæge sig ind i over jernbanens areal.

Der gøres opmærksom på, at Banedanmark ikke er ansvarlig for overholdelsen af grænseværdier for støj og vibrationer i forhold til nybyggeri eller ændret indhold og anvendelse af eksisterende byggeri. Dette er alene bygherrens ansvar at sikre overholdelsen af, jf. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 1 1997.

Der gøres opmærksom på, at evt. skiltning og reklamering med lys eller tagmaterialer, der kan reflektere sollys mod jernbanen, kan indebære risiko for signalforveksling eller signalforvirring for togdriften. Såfremt ovenstående skulle blive et problem, forbeholder Banedanmark sig ret til at kræve nødvendige ændringer.

2. Merete og Henrik Ross, Ndr. Stationsvej 10A.

Merete og Henrik Ross er vestlige naboer til lokalplanområdet og oplyser, at det er hensigtsmæssigt, at det kan sikres, at området kan anvendes til bolig og liberale erhverv, men udtrykker forbehold og bekymring på følgende punkter:

§ 5 Veje, stier og parkering

Iflg. § 5.5 vil der kunne inddrages et areal i den nordvestlige del af grunden til parkering. Det frygtes, at denne mulighed vil forøge trafikstøjen i et allerede meget belastet område. Denne parkeringsmulighed ønskes derfor udtaget af planen, så der alene kan etableres parkering ud mod Thomsensvej jf. § 5.4.

§ 7 Bebyggelsens placering og omfang

Af § 7 fremgår det, at der kan bygges i 2½ etage med en bygningshøjde på maks. 15 m. Af planen fremgår det, at den op til 40 m lange bygning vil vende sin vestfacade med vinduer og altaner ind mod deres

Vækst og Plan vurderer, at lokalplanforslagets etagehøjde er reduceret til 2½ etage i forhold til gældende lokalplan 1033, som tillader bebyggelse i 3½ etage. Det er imidlertid korrekt, at bebyggelsens placering er ændret fra tidligere lokalplans placering langs Ndr. Stationsvej til en placering langs Thomsensvej. Dette skyldes et ønske fra ansøger, der ønsker at opføre boliger med vestvendte opholdsarealer og altaner.

Med hensyn til indbliksgener, højder og bygningsafstand til skel, vurderes at afstanden er tilstrækkelig og ikke anderledes end andre steder i tilsvarende byområde.

Vækst og Plan indstiller, at indsigelsen ikke påvirker lokalplanens indhold.

Vækst og Plan vurderer, at indsigelsen vedr. skelhegn er relevant og bør imødekommes, således at støj- og lysgener fra billygter undgås i skel mod naboejendomme.

Vækst og Plan indstiller, at planens § 9.3 udgår og erstattes af følgende omskrivning af § 9.2:

”I skel mod Ndr. Stationsvej og i skel mod vest og nord skal der som afskærmning mod havearealet etableres et tæt, fast hegn af træ eller som teglstensmur af karakter som byggeriet i 2 m’s højde.”

Vækst og Plan vurderer, at de rejste spørgsmål som sammenskrives som frygt for ejendomsværditab er besvaret i ovenstående.

3. Vækst og Plan vurderer, at Kapitel 9 i Privatvejsloven (nr. 1537) beskriver forpligtelser som vejberettigede har i forbindelse med istandsættelse og vedligeholdelse af private fællesveje. Privatvejsloven giver ikke hjemmel til at kræve, at nye vejberettigede indgår i et vejlaug, hvorfor dette krav må indgå på anden vis.

Når bygherre fremsender byggeprojekt vil der også være krav til et vejprojekt vedr. udformning, parkering, vejopbygning, afvanding m.v. Et sådant vejprojekt skal myndighedsgodkendes af Slagelse Kommu-

have og reducere privatliv og brugsværdi af grund væsentligt. Derfor foreslås byggeriets højde reduceret, og at det sikres, at der ikke må etableres altaner på bygningens vestfacade.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Af § 9.3 fremgår, at der i skel mod vest og nord skal etableres en tæt hækbeplantning. Dette ønskes erstattet af formulering i den gældende lokalplan 1033 for området, hvor det hedder, at ”der skal etableres et tæt, fast hegn af træ eller teglstensmur af karakter som byggeriet i 2 m’s højde.”

Værditab.

Der udtrykkes generelt bekymring om, hvor vidt lokalplanens bebyggelse, hvad angår højde og placering, vil skabe skygge- og indbliksgener for naboejendomme. Ønsker i stedet, at bygningen placeres parallelt med Ndr. Stationsvej, alternativt reduceres i højden, ellers frygtes det, at indsigernes boligværdi påvirkes markant i negativ retning.

3. Vejlaugget Thomsensvej v. Poul Arne Bødker.

Vejlaugget Thomsensvej består af ejerne af ejendommen Thomsensvej 2-12 (bortset fra 1-5) samt Valbyvej 7 og 9 og har samlet fremsendt bemærkninger til lokalplanforslaget. Vejlaugget udtrykker tilfredshed med at lokalplanen for området ændres, så der nu kun må bygges i 2½ etage, og at der samtidig er taget højde for de fleste af de kommentarer, som vejlaugget fremsendte i 2012 i forbindelse med høringsperioden for lokalplan 1033.

Vejlaugget har dog følgende bemærkninger til forslaget:

nes Vej- og Trafikafdeling, som vil orientere vejlaugene om planerne, såfremt bygherre ikke allerede har gjort det.

Man kan således ikke med Privatvejloven tvinge bygherre til at indgå i et vejlaug, men selvfølgelig har han forpligtelse til økonomisk at deltage i vedligeholdelse og har oplyst, at han gerne indgår i et sådant vejlaug.

Vækst og plan vurderer, at der i lokalplanen ikke kan indsættes restriktioner i forhold til færdsel som foreslået. Hvis der skal etableres færdselsbegrænsninger på Thomsensvej, skal der indledes forhandling med politiet om det, da det er politiet, der i sidste ende skal godkende restriktioner og indskrænkninger i forhold til færdsel. Dette gælder også spørgsmålet om tung transport som renovation og varetransport.

Vækst og Plan vurderer, at der er taget højde for at undgå indbliksgener mod nord i § 8.2, som bestemmer, at der hverken i hovedbygningen eller i trappetårnet må isættes vinduer eller lysåbninger i nordgavl.

4. Vækst og Plan tager museets bemærkninger til efterretning og har allerede videresendt den til bygherre.

I § 11 vedr. grundejerforening foreslås indføjet en direkte forpligtelse til at grundejerforeningen skal være medlem af det eksisterende vejlaug på Thomsensvej med en betaling, der svarer til den belastning, ejendommens beboere og brugere har på vejen.

Udtrykker ønske om, at trafikken til lokalplanområdet i videst muligt omfang sker mod Ndr. Stationsvej, da passagen mod Valbyvej er meget smal, og der hyppigt sker skader på ejendommen Valbyvej 7 ved passage af højere køretøjer/ varevogne.

Foreslår at der i § 8.2 tilføjes, at der ikke må etableres trappegang med udsyn mod nord.

Foreslår at der i forbindelse med renovation og tungere varetransport skal sikres mindst mulig belastning på den nordlige del af Thomsensvej.

4. Museum Vestsjælland.

Oplyser at grunden tidligere har været bebygget og ligger udenfor Slagelse middelalderlige byområde. Der er ikke indenfor lokalplanområdet eller i nærheden konstateret væsentlige arkæologiske interesser eller fund. Det forventes følgelig ikke, at der inden for området findes væsentlige arkæologiske interesser.

En formel juridisk gyldig udtalelse, jf. Museumslovens § 25, kan indhentes af anlægsmyndigheden for hvis regning et jordarbejde udføres for at undgå udgifter til undersøgelse ved standsning af anlægsarbejdet, hvis der skulle være arkæologiske interesser på arealet.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Bemærkning 1

Tak for henvendelsen.

Jeres lokalplan handler om *"at skabe det planmæssige grundlag for at opføre en etageejendom, som kan anvendes til boliger og liberale erhverv"*. Ud fra afstanden vurderer jeg ikke, at den påtænkte byggeri kan udgøre en fare for jernbanen jf. "Jernbaneloven", lovbekendtgørelse nr. 686 af 27/05/2015, § 24. Hvis der bliver behov for, at maskiner eller kraner skal bevæge sig over jernbanen eller ved siden kørestrøm, er bygherren velkommen til at kontakte mig først.

Med hensyn til støj henvises til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 1 1997: Støj og vibrationer fra jernbaner og tillæg til samme af juli 2007. Banedanmark er således ikke ansvarlig for overholdelsen af grænseværdier for støj og vibrationer i forhold til nybyggeri eller ændret indhold og anvendelse af eksisterende byggeri. Det er alene bygherrens ansvar at sikre overholdelsen heraf.

Ligeledes vurderes det ikke, at en eventuel skiltning og reklamering med lys kan indebære en risiko for signalforveksling eller signalforvirring for togdriften - ej heller antages det, at det omtalte "saddeltag" består af materialer, der kan reflektere sollys mod jernbanen. Såfremt det måtte vise sig, at lokalplanens realisering medfører en signalforveksling eller signalforvirring for togdriften, vil Banedanmark forbeholde sig ret til at vende tilbage med krav om nødvendige ændringer.

Med venlig hilsen

Abdel Hakim Chtioui
Arealforvalter, Civ.ing.

Banedanmark
Arealer, Teknisk Drift
Vasbygade 10
2450 København SV
M: +45 2685 1418
acto@bane.dk
www.banedanmark.dk

Bemærkning 2

Hørings svar til lokalplan 1149

Som svar på den udbudte høring af Lokalplan 1149 fremsendes nedestående høringssvar fra naboerne til grunde Ndr. Stationsvej 8.

I lighed med lokalplan 1033 finder vi det som borger og nabo til den ubebyggede grund, det hensigtsmæssigt at det bliver tilsikret, at området kan anvendes til bolig og liberalt erhverv.

Vi har dog nogle forbehold som kan grupperes under følgende emner:

1. § 5 Veje, stier og parkering Parkeringsforhold og støj
2. § 7 Bebyggelsens placering og omfang Bebyggelsens højde
3. § 9 Ubebyggede arealer
4. Værditab af Ndr. Stationsvej 10A

Disse forhold og bekymringer relatere sig alle til det fremlagte forslag til byggeriet som det fremgår af forslag til lokalplan 1149.

Ad. 1: § 5 Veje, stier og parkering Parkeringsforhold og støj

Det fremgår af planen i § 5.5 kan der inddrages et areal i den nord-vestlige del af grunden til parkeringsformål. Denne parkerings mulighed forventer vi, vil forøget trafikstøj, i et allerede meget belaste område pga. de parkeringsforhold der forefinde på matrikel 41bg og som grænser op til matrikel 41z og 41ax. Vi mener derfor ikke at denne mulighed bør eksistere og § 5.5 skal slettes og parkeringsforholdene skal være som det fremgår af § 5.4.

Ad. 2: § 7 Bebyggelsens placering og omfang Bebyggelsens højde

I § 7 fremkommer det at den planlagte bygning kan opføres som en 2,5 etage med en bygningshøjde på maksimalt 15 meter. Denne store bygning på op til 40 meter i længden vil have front og vinduer ud mod vores have. Af det, i § 7 tegnede bygningsforslag, fremkommer det endvidere at der kan bygges altaner. Dette vil reducere vores privatliv og brugsværdi af vores grund væsentligt.

Vi forslår derfor, at planen tager hensyn til at der ikke bygges så højt og at det klart fremgår, at der ikke må laves altaner mod vest.

Ad. 3: § 9 Ubebyggede arealer

Af § 9.3 fremgår det at der i skel mod vest og nord skal etableres en tæt hækbeplantning. Dette finder vi ikke tilstrækkeligt af hensyn til privatlivet på begge sider af skellet og vi ønsker derfor bibehold § 8.5 fra lokalplan 1033 hvor det fremgår at der skal "etableres et tæt, fast hegn af træ eller teglstensmur af karakter som byggeriet i 2 meters højde" indført i lokalplan 1149 også.

Ad. 4: Værditab af Ndr. Stationsvej 10A

Vores sidste punkt i dette høringssvar er også vores største bekymring. Af de tidligere lokalplaner har det været planlagt sådanne, at en ny bygning på Ndr. Stationsvej 8 vil ligge parallelt med Ndr. Stationsvej. At man nu har ændret på dette princip i lokalplan 1149 og lagt bygningen parallelt med Thomsenvej, samtidig med at man har bibeholdt bygningshøjde, har medvirket til at giver en stor vinduesmasse direkte mod vores grund og de eksisterende boliger på Thomsenvej ligesom bygningen vil give store skyggegener på begge sider af den ny bygning. Vi er derfor vi lidt uforstående over for denne ændring, da de bebyggede kvadratmeter ikke ændre sig væsentligt.

En ændring af bygningens placering, tror vi også vil gøre, at Ndr. Stationsvej ikke vil komme til at fremstå som en harmonisk og homogen gade hvor der er taget hensyn til helheden for området og en evt. udvidelse af bygningsmassen ind over vores grund.

Disse forhold tror vi vil påvirke vores boligs værdi markant i en negativ retning og kunne derfor godt tænke os, at der tages hensyn til dette enten ved at revurdere højden eller placeringen af den nye bygning.

Merete
Ndr. Stationsvej 10A

og

Henrik

Ross

Bemærkning 3

Høringssvar vedrørende lokalplan 1149

Vejlauget Thomsensvej, som består af ejerne af ejendommene Thomsensvej 2 – 12 (bortset fra Thomsensvej 1, 3 og 5 – matr. nr. 41ai) samt Valbyvej 7 og 9 (herefter kaldet **Vejlauget**), har på et bestyrelsesmøde den 1. september 2015 drøftet det udsendte lokalplanforslag. Herudover har bestyrelsen rettet henvendelse til Danny Helmer for at få uddybet nogle spørgsmål.

Nærværende høringssvar er en samlet tilbagemelding fra hele vejlauget. Indledningsvis skal vi udtrykke tilfredshed med at lokalplanen ændres, så der nu kun må bygges i 2½ etagemeter og at der samtidigt er taget højde for de fleste af de kommentarer, som vejlauget fremsendte i oktober 2012 i forbindelse med høring af lokalplan 1033. Vi er dog fortsat bekymrede i forhold til konsekvenserne for beboerne og for Vejlaugets udgifter.

På den baggrund har vi følgende kommentarer:

1. At der i tillæg til forpligtelsen til at oprette end grundejerforening, jf. § 11 indføres en direkte forpligtelse til at grundejerforeningen skal være medlem af det eksisterende Vejlaug på Thomsensvej med en betaling, der svarer til den belastning ejendommens beboere og brugere har på vejen.
2. At trafikken til den nye ejendom i videst muligt omfang sker mod Ndr. Stationsvej, da passagen mod Valbyvej er meget smal og der hyppigt sker skader på ejendommen Valbyvej 7 ved passage af højere køretøjer / varevogne.
3. At der i tillæg til § 8.2 tilføjes at der ikke må etableres trappegang med udsyn mod nord.
4. At der i forbindelse med tung transport bl.a. i forbindelse med renovation og evt. varetransport sikres mindst mulig belastning på den nordlige del af Thomsensvej.

Vejlauget står meget gerne til rådighed med uddybende kommentarer til høringssvaret.

Med venlig hilsen

Poul Arne Bødker

På vegne af Vejlauget Thomsensvej

Bemærkning 4



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

Slagelse Kommune
Center for Vækst og Plan
Dahlsvej
4220 Korsør

Holbæk d. 31. juli 2015
J.nr. MVE P158

Udtalelse om arkæologiske interesser jf. museumslovens § 23 vedr. lokalplanforslag 1149 – Boliger og liberaleerhverv ved Thomsensvej i Slagelse.

Museet har modtaget kopi af lokalplanforslaget til udtalelse - jf. bestemmelserne i museumslovens § 23.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at grunden har været tidligere bebygget og ligger udenfor Slagelses middelalderlige byområde. Der er ikke på området eller i nærheden konstateret væsentlige arkæologiske interesser eller andre fund.

Det forventes ikke at der på planarealet findes væsentlige arkæologiske interesser.

En formel, juridisk gyldig udtalelse jf. museumslovens § 25 kan indhentes af anlægsmyndigheden, den for hvis regning et jordarbejde udføres, for at imødegå udgifter til undersøgelse ved standsnings af anlægsarbejdet, hvis der skulle være arkæologiske interesser på arealet.

Før jordarbejde har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsnings 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 bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

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

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

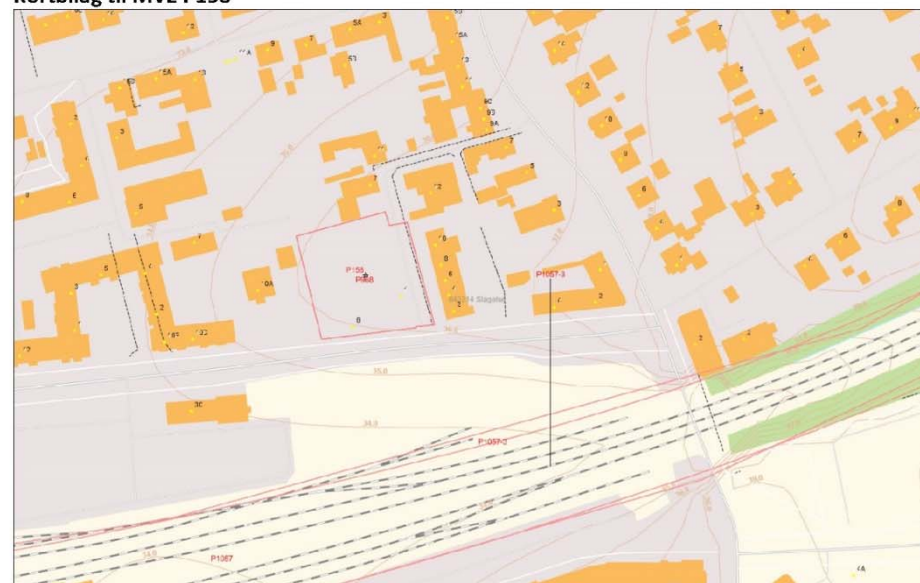
Med venlig hilsen



Arne Hedegaard Andersen, museumsinspektør arkæologi

Museum Vestsjælland er et statsanerkendt, kulturhistorisk museum.
Museets virkeområde er Holbæk, Kalundborg, Odsherred, Slagelse, Sorø og Ringsted.kommuner

Kortbilag til MVE P158



Museumssager Undersøgelser/registreringer 	Plansager Udtalelser 	Sagsareal (Rød omramning). Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring. Baggrundskort: Matrikelkort (aktuelt: 31.07.2015) Copyright Geodatastyrelsen.
Diverse Viden Uden sag/registrering i F&F 	Lokalplanforslag Aktuelle 	
F&F (Fund og fortidsminder) arealer 	F&F - Kulturarvsarealer 	
F&F - linjer 		
Fredede fortidsminder (F&F) 	F&F - bestyttelseslinjer 	
Beskyttede sten-/jorddiger 		
Registreret arkæologi (F&F) "Primært anlæg/fundtype" <ul style="list-style-type: none"> Nyere tid Efterreformatorisk tid Historisk Tid Middelalder Vikingetid Jernalder Bronzealder Stenalder Oldtid Udateret 		

