

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1188

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

BOLIGER, AKACIEVEJ, VEMMELEV

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 5 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. 1188 med tilhørende kommunetillæg nr. 3 for boliger på Akacievej, Vemmelev. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 22. december 2017 til den 16. februar 2018.



VEMMELEV

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Søren Furland
Borgergade 12, 4241 Vemmelev
2. Ib og Eva Hansen
Skolevej 13, 4241 Vemmelev
3. Rasmus Svarre
Borgergade 8, 4241 Vemmelev
4. Jørgen Kristiansen
Skolevej 15, 4241 Vemmelev
5. Margit og Tue Dybkjær
Skolevej 5, 4241 Vemmelev

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:

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udlagt til offentlige formål. Med Kommuneplantillæg nr. 3 ændres kommuneplanrammen til boligformål. Udlejning af boliger hører under boligformål.

Med lokalplanen planlægges for boliger. Det er ikke muligt med en lokalplan at bestemme beboersammensætningen.

Med lukningen af børneinstitutionen Akaciegården har der været behov for at gentænke ejendommens anvendelse. Slagelse Kommune har vurderet, at lokalplanområdet egner sig til boligformål, da det ligger i et eksisterende boligområde.

Affaldshåndtering reguleres efter Slagelse Kommunes Regulativ for Husholdningsaffald. Husholdningsaffald opbevares i lukkede beholdere, som er utilgængelige for rotter.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. SØREN FURLAND (SF)

SF gør indsigelse imod opførelse af boliger til unge med brug for støtte i hverdagen, da han frygter, at de unge vil have udadreagerende adfærd. SF mener ikke, at privatudlejede boliger, til unge med brug for støtte i hverdagen, hører under offentlige formål. SF synes i stedet at det minder om privat erhverv, og mener ikke, at det var det, der var lagt op til i området.

SF bemærker, at de er flere naboer, der ikke ønsker boligbyggeri på ejendommen Akacievej 8.

SF bemærker, at antallet af lejemål kan være problematisk i forhold til affaldshåndtering, da han mener, at det kan give store problemer med rotter i området, når så mange lejere skal af med deres affald.

De parcelhuse, der grænser op til lokalplanområdet, er omfattet af kommuneplanramme 17.B1, der giver mulighed for bebyggelse i op til 1½ etage. Slagelse Kommune vurderer, at 2 etager kunne være fint i midten af lokalplanområdet, men at 1½ etage er mere hensigtsmæssigt tættere på naboer.

Planafdelingen indstiller, at maks. etageantal sættes ned fra 2 til 1½ etage.

Boliger inden for lokalplanområdet vil på ingen måde indskrænke eksisterende lovlige forhold på naboejendomme. Slagelse Kommune kan ikke vurdere om planlægning vil medføre værdistigning eller værditab.

Se ovenstående svar om etageantal på side 5.

Planafdelingen indstiller, at maks. etageantal sættes ned fra 2 til 1½ etage.

Slagelse Kommune ønsker at tage hensyn til naboer og har derfor fastlagt, at bebyggelse skal placeres min. 7 m. fra skel mod naboer langs Borgergade, hvilket er væsentligt mere end bygningsreglementet kræver.

Slagelse Kommune vurderer desuden, at det er mest hensigtsmæssigt at maks. etageantal sættes ned til 1½ etage. Se ovenstående svar om etageantal på s. 5.

Planafdelingen indstiller, at maks. etageantal sættes ned fra 2 til 1½ etage.

SF ønsker ikke bebyggelse i flere plan og oplyser, at hovedparten af de ejendomme, der grænser op til Akacievej 8, er bygget i ét plan. SF mener, at boliger i flere plan vil give indkig i naboernes haver og krænke deres privatliv. Et privatliv som flere af naboerne har haft i 15 til 30 år eller mere, mens der har været børnehaven på ejendommen.

SF mener, at boliger i flere plan på Akacievej 8 vil få negativ indflydelse på de omkringliggende ejendommers værdi. SF gør indsigelse imod lokalplanen som helhed og ønsker kompensation, hvis der bliver givet byggetilladelse til det planlagte byggeri.

2. IB OG EVA HANSEN (IEH)

Som naboer til området ønsker IEH, at der bliver taget hensyn til de omkringliggende boliger, således at byggehøjden ikke overstiger eksisterende bygning.

3. RASMUS SVARRE (RS)

RS er ikke interesseret i, at der bliver bygget så tæt på ham, som det fremgår af lokalplanforslaget, og lægger især vægt på byggehøjden som et problem samt tab af privatliv.

Se ovenstående svar om værditab på side 5.

Slagelse Kommune beklager at der i lokalplanens redegørelse har været misvisende oplysninger. Bebyggelse skal placeres inden for de udlagte byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Der er fastlagt en min. afstand på 7 m. mellem det sydlige byggefelt og skel mod naboer langs Borgergade, hvilket er væsentligt mere end bygningsreglementet kræver.

Planafdelingen indstiller, at det præciseres at bebyggelse skal placeres min. 7 m. fra skel mod naboer langs Borgergade.

Lokalplanen giver alene mulighed for at grundejer kan realisere en lovlig og hensigtsmæssig brug af sin ejendom til boligformål. Naboernes eksisterende lovlige anvendelse af deres ejendomme bliver ikke indskrænket.

Slagelse Kommune vurderer, at lokalplanområdet egner sig til tæt-lav bebyggelse med en maks. bebyggelsesprocent på 40.

Se ovenstående svar om etageantal på side 5.

Planafdelingen indstiller, at maks. etageantal sættes ned fra 2 til 1½ etage.

Se ovenstående svar om renovation på side 4.

RS oplyser, at han har haft en ejendomsmægler ude og vurdere, hvad det projekterede byggeri vil have af betydning for hans ejendoms værdi, og har fået oplyst, at det vil medføre et værditab.

4. Jørgen Kristiansen (JK)

JK synes ikke, at det styrker tiltroen til det offentlige system, at der ikke er overensstemmelse mellem det udsendte materiale, og det som blev fremført fra kommunens side ved mødet. Han mener, at troværdigheden ville være større, hvis de fremmødte embedsmænd havde styr på hvad det udsendte materiale indeholdt. Efter JK's opfattelse, er det svært at have tiltro til, at politikerne får de rigtige oplysninger, når beslutningerne skal tages.

JK ønsker en afstand til skel på 10 m, som han oplyser, det var anført i det udsendte lokalplanforslag.

JK spørger, hvilke motiver embedsmændene har for at efterkomme særlige ønsker fra de nye ejere af Akaciegården, når beboerne i området omkring Akaciegården ikke har samme muligheder.

JK mener, at lokalplanområdet bør tilpasses kommuneplanramme 17.B1, som gælder for det omkringliggende parcelhusområde. Kommuneplanramme 17.B1 fastlægger det omkringliggende område til parcelhuse i op til 1½ etage med en maks. bebyggelsesprocent på 30.

JK ønsker at renovationsordningen udformes, så rotter så vidt muligt undgås.

Lokalplan 1188 giver kun mulighed for tæt-lav bebyggelse.

JK mener, at der i Lokalplan 1188 er tale om både tæt-lav bebyggelse og etagebyggeri, og ønsker en præcisering af hvilket afsnit, der er gældende.

Slagelse Kommune har ingen planer om at ændre områdets anvendelse til andet end beboelse.

5. Margit og Tue Dybkjær (MTD)

MTD går ud fra at lokalplanområdet fremover kun skal anvendes til beboelse, og ikke senere kan ændre status, så det kan anvendes til industri med støj- og lugtgener samt øget trafik til følge eller til religiøs anvendelse. MTD er stærkt imod en anvendelse til moské.

Lokalplan 1188 giver kun mulighed for beboelse og ikke dagtilbud.

MTD ønsker ikke, at området må anvendes til at give kriminelle eller tidligere kriminelle dagtilbud eller beboelse. MTD frygter at en sådan anvendelse vil forringe værdien på de omkringliggende boliger og skabe utryghed i området.

Se ovenstående svar om beboersammensætning på side 4 og værditab på side 5.

Se ovenstående svar om etageantal på side 5.

MTD går ud fra at ny bebyggelse ikke vil være højere end 1 etage, da det er et villakvarter og højere bebyggelse vil give indkigsgener for beboere på Borgergade.

Planafdelingen indstiller, at maks. etageantal sættes ned fra 2 til 1½ etage.

Bebyggelsesprocenten planlægges til maks. 40, som er normen for tæt-lav bebyggelse.

MTD mener, at der ved eventuelle planer om at bygge almindelige boliger inden for lokalplanområdet ikke skal gælde en højere bebyggelsesprocent end for det omkringliggende parcelhusområde.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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