



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1171

BOLIGOMRÅDE ENGDRAGET
TIDSELBJERGET, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2017

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 7 bemærkninger inden for høringsfristen, herunder en bemærkning fra en beboerforening i det tilstødende eksisterende boligkvarter.

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. 1171 for en ny almennyttig boligbebyggelse – Engdraget i Tidselbjergområdet, Slagelse. Planforslaget omfatter området, der er markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 28. april 2017 til den 23. juni 2017.



Tidselbjergv ENDRAGET, TIDSELBJERGET, SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Mette Engel og Christian Vølding
Valmuevej 18A, 4200 Slagelse
2. Gitte R. Madsen og Søren Madsen
Holbækvej 39, 4200 Slagelse
3. Merethe Bonnesen
Valmuevej 24, 4200 Slagelse
4. Frank og Hanne Lindberg
Valmuevej 22, 4200 Slagelse
5. Minna Ørskov og Jens H. Jensen
Valmuevej 20A, 4200 Slagelse
6. Ejler og Laila Hansen
Valmuevej 10, 4200 Slagelse
7. Beboerforeningen Tidselbjergvej-Valmuevej v/ formand Eigil Holst
Tidselbjergvej 7, 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:

I lokalplanen udlægges et større rekreativt grønt areal i den nordlige del af lokalplanområdet, for at det kan indgå i det overordnede landskabsbånd mellem de forskellige boligområder i Tidselbjerget sammen. Den eksisterende grønne kile i lokalplanområdets sydøstlige del vil kunne indgå som forbindelse mellem boligkvarteret ved Valmuevej og det rekreative, grønne område ved Engdraget.

I forhold til placering af bebyggelse anerkender Slagelse Kommune, at der altid vil være flere løsningsmuligheder. Placeringen af byggefelter er fastlagt på grundlag af et projektforslag, som er udarbejdet af bygherre med bistand fra arkitektfaglige og landskabsarkitektfaglige rådgivere. Slagelse Kommune har ikke haft grund til indvendinger mod det foreslåede.

Tætheden i boligbebyggelsen Engdraget vil være højere end i traditionelle parcelhus- eller villakvarterer, men er typisk for et område med tæt lav boligbebyggelse. Lokalplanen tillader en maksimal bebyggelsesprocent på 50 i delområde 1. Dette er i overensstemmelse med rammelokalplanen for Tidselbjerget og er overholdt i byherres projekt.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Lokalplanens § 7.6 giver mulighed for terrænregulering på op til

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. METTE ENGEL OG CHRISTIAN VØLDING (ME/CV)

ME/CV ser gode kvaliteter i lokalplanforslaget i forhold til etablering af rekreative og grønne områder samt inddragelse af naturen i bebyggelsen. De mener dog, at de rekreative områder ville være bedre placeret i områdets sydøstlige del, da man ville kunne inddrage den grønne kile, der allerede findes her. I sammenhæng til dette mener de, at det ville være hensigtsmæssigt, hvis de østligste boliger var placeret længere mod nord, da det vil give mere plads mellem boligerne – som de mener, der er for mange af på for lidt areal, også i forhold til de planlagte vejforhold og sikkerheden i trafikafviklingen.

ME/CV mener ikke, at der er overensstemmelse mellem lokalplanens beskrivelse af, at der i

+/- 2,1, dog kræves det, at der udarbejdes en niveauplan til godkendelse hos Slagelse Kommune efter det princip, der vises i lokalplanens kortbilag 4. Det viste princip understøtter ønsket om at bevare den eksisterende landskabsform mest muligt, men en vis bearbejdning af terrænet er nødvendig, for at en ny bebyggelse kan opfylde gældende krav til tilgængeligheden i vejforløb, parkerings- og adgangsarealer mm. Det vil i praksis kun være få steder, hvor det er nødvendigt at udnytte muligheden for regulering af terrænet op til +/- 2,1 m.

Et princip om, at bebyggelsen skal medvirke til at fremhæve landskabets form, er indarbejdet i projektet for Engdraget ved at rækkehusene enkeltvist eller i grupper optager terrænet i niveauspring – om end lidt mindre markant end det, der foreslås i høringssvaret. Et principsnit vises i redegørelsen på s. 20.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

I lokalplanen udlægges en ny adgangsvej – vejstrækning C-D – parallelt med Holbækvej. Intentionen med den nye adgangsvej er at undgå etablering af u hensigtsmæssige udkørsler til Holbækvej ved fremtidige udstykninger af ejendommene langs med Holbækvej. På baggrund af den offentlige høring har det vist sig, at behovet for en ny adgangsvej primært gælder de ejendomme langs Holbækvej, der ligger nordligst i forhold til lokalplanområdet. Den nye vejstrækning C-D er derfor afkortet i den endelige lokalplan.

Afkortning af vejstrækning C-D betyder, at der ikke er behov for en afspærring som foreslået. Det betyder også, at der i den endelige lokalplan gives mulighed for vejbetjening af ejendommen Valmuevej 18A via stikvejen Valmuevej 14-26.

Der kan med fordel udlægges en sti på arealet mellem vejstrækning C-D og Valmuevej – det areal, der i dag har karakter af en

arealdisponering og udformning af bebyggelse skal tages hensyn til beliggenheden i det bakkede landskab og områdets eksisterende bebyggelse, og muligheden for terrænregulering på et markant bakkedrag. De foreslår i den forbindelse, at de østligste boliger kun opføres i 1 plan og de øvrige (som ligger højere i landskabet) i 2 plan, så landskabets form fremhæves i bebyggelsen.

ME/CV finder det hensigtsmæssigt, hvis vejstrækningen C-D bevares som delvist grusvej og delvist grøn sti, da den således kan være bindeled og en børnevenlig forbindelse mellem den eksisterende bebyggelse ved Valmuevej og de nye rekreative områder. De mener, at etablering af en gennemgående adgangsvej vil give unødige trafikale udfordringer og farlige situationer for fodgængere og cyklister.

ME/CV udtrykker i forlængelse heraf ønske om at få permanent udkørsel til stikvejen Valmuevej 14-26 og refererer til et møde med Slagelse Kommune om dette afholdt på stedet den 7. juni 2017. De foreslår i den forbindelse, at der opsættes en afspærring lidt nordligere ud for skellet mellem Valmuevej 18A og Holbækvej 39, som kun giver adgang for gående og cyklister.

grøn kile på bagsiden af ejendommene langs Holbækvej.

Planafdelingen indstiller: I kortbilag 2 vises den afkortede vejstrækning C-D. Der tilføjes desuden en vejstrækning E-F i lokalplanområdets sydøstligste hjørne ud for stikvejen til Valmuevej samt et udlæg til sti mellem vejstrækningerne C-D og E-F. I bestemmelserne foretages ændringer af § 5.2 om adgangsveje og § 5.5 om stier med tilføjelse af henholdsvis vejstrækning E-F og udlæg af sti:

”§ 5.2 Adgangsveje

Der udlægges adgangsveje som vist i princippet på kortbilag 2 (vejstrækning A-B, C-D og E-F).

Vejstrækning A-B skal etableres med gennemkørsel fra Hvedevej til vejstrækning C-D.

Vejstrækning E-F må anvendes til adgangsvej for 1 ejendom (matr. nr. 134e jf. kortbilag 1 – beliggende uden for lokalplanområdet). Der skal til enhver tid opretholdes adgang til sti mellem vejstrækning E-F og C-D, jf. § 5.5..”

”5.5 Stier

Der udlægges sti mellem vejstrækning C-D og vejstrækning E-F som vist i princippet på kortbilag 2. (...)”

Slagelse Kommune har i 2015 givet tilladelse til udstykning af ejendommen Holbækvej 39, herunder udkørsel på Holbækvej for de nye grunde. Denne tilladelse er fortsat gældende.

Afkortning af vejstrækning C-D jf. ovenstående kommentar betyder, at der ikke vil være mulighed for udkørsel mod vest fra de grunde, der udstykkes af ejendommen Holbækvej 39.

Planafdelingen indstiller: Ingen yderligere ændringer.

2. GITTE R. MADSEN OG SØREN MADSEN (GM/SM)

GM/SM er i gang med at udstykke af egen matrikel på adressen Holbækvej 39 og har tidligere fået tilladelse til udkørsel på Holbækvej for de nye grunde. De spørger, om denne tilladelse fortsat er gældende, eller om lokalplanen giver mulighed for udkørsel fra de nye grunde mod vest til vejmatrikel 7000II (vejstrækning C-D).

Afkortning af adgangsvejen parallelt med Holbækvej – vejstrækning C-D – betyder, at der gives mulighed for vejbetjening af ejendommen på matr. nr. 134e (Valmuevej 18A) via stikvejen Valmuevej 14-26. Der vil ikke kunne ske gennemkørsel til vejstrækning C-D. Se også ovenstående kommentarer vedrørende henholdsvis adgangsveje samt udlæg af sti.

Planafdelingen indstiller: Ingen yderligere ændringer.

Afkortningen af vejstrækning C-D betyder, at der ikke kan ske gennemkørsel til stikvejen Valmuevej 14-26, og der vil derfor ikke være behov for at lukke af med bom eller lignende. Se også ovenstående kommentarer vedrørende henholdsvis adgangsveje samt udlæg af sti.

Planafdelingen indstiller: Ingen yderligere ændringer.

Lokalplanens krav til antal og placering af parkeringspladser fremgår af §§ 5.6 og 5.7 og er fastlagt ud fra en vurdering af bygherres projekt for boligbebyggelsen Engdraget og på baggrund af Slagelse Kommunes vejledende parkeringsnormer for tæt lav boligbebyggelse. I vurderingen er indgået, at antallet af parkeringspladser skal kunne dække både almindelig beboerparkering og lejlighedsvis gæsteparkering.

Da stikvejen til Valmuevej er offentlig vej, er den omfattet af færdselslovens almindelige bestemmelser for standsning og færdsel. Parkering på offentlig vej er som udgangspunkt tilladt under forudsætning af, at adgang til ejendomme langs vejen ikke blokeres, og at parkeringen ikke er til fare for trafikken.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

3. MERETHE BONNESEN (MB)

MB spørger, om den nuværende kørselsadgang fra stikvejen Valmuevej 14-26 til matr. nr. 134e vil blive lukket, så der ikke bliver gennemkørsel fra vejstrækningen C-D parallelt med Holbækvej.

4. FRANK OG HANNE LINDBERG (FL/HL)

FL/HL udtrykker ønske om, at vejstrækning C-D lukkes for gennemkørsel med en bom ved den nuværende passage til stikvejen Valmuevej 14-26, sådan som det blev sagt på orienteringsmødet om lokalplanen den 6. juni 2017. De gør opmærksom på, at stikvejen ikke vil være egnet til gennemkørsel, da det er en smal boligvej med dårlige oversigtsforhold ved udkørsel fra stikvejen til selve Valmuevej. Oversigtsforholdene i enden af stikvejen er ligeledes vanskelige på grund af en tidligere inddragelse af vendepladsen og udkørslen fra ejendommen Valmuevej 18A (matr. nr. 134e)

FL/HL frygter, at der med udlæg af kun 1,5 parkeringsplads pr. bolig og heraf kun 1 placeret foran boligen vil ske gæsteparkering på stikvejen – især til boligerne i den sydlige del af den nye bebyggelse.

Bebyggelsens placering og omfang – herunder byggefelter, bebyggelsesprocent og bygningshøjder – fastlægges i lokalplanens § 7. Arealet af delområde 1 er ca. 30.000 m² og må ved maksimal udnyttelse bebygges med et samlet etageareal på ca. 15.000 m². Slagelse Boligselskab planlægger at opføre ny bebyggelse med et samlet etageareal på knap 13.600 m² svarende til ca. 45 % af arealet i delområde 1.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Se ovenstående kommentarer vedrørende henholdsvis adgangsveje samt udlæg af sti.

Planafdelingen indstiller: Ingen yderligere ændringer.

Hvedevej vil blive udbygget som en asfalteret stamvej med to kørespor parallelt med og på vestlige side af den nuværende grusvej. Grusvejen opretholdes som sti for fodgængere og cyklister. Anlæg af 1. etape af stamvejen forventes at starte primo september 2017 og være afsluttet ultimo januar 2018.

Udbygningen af Tidselbjergets infrastruktur og boligområder vil i perioder medføre arbejdskørsel og tung trafik i de tilstødende områder, som rummer både boligkvarterer og institutioner af forskellig karakter. En vis påvirkning kan ikke undgås, men det er også vigtigt, at arbejdskørsel mv. tager hensyn til omgivelserne. Slagelse Kommune vil derfor arbejde med kommunikation og information til beboere og brugere i de berørte områder og løbende indgå i dialog med de entreprenører, bygherrer mv., der står for anlægs- og byggearbejderne i Tidselbjerget.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

FL/HL mener, at den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesprocent på 50 for delområde 1 virker stærkt overskredet, når der gives mulighed for at bygge i 2 etager.

5. MINNA ØRSKOV OG JENS H. JENSEN (MØ/JHJ)

MØ/JHJ ønsker, at der lukkes af med bom mellem stikvejen Valmuevej 14-26 og den nye vejstrækning C-D. De gør opmærksom på, at boligvejen, som ikke har en rigtig vendeplads og ikke noget fortov, ikke kan bære mere trafik.

MØ/JHJ spørger, hvornår parallelvejen til Hvedevej vil blive anlagt, og gør opmærksom på, at den bør være anlagt, inden der starter kørsel med tung trafik i forbindelse med byggemodning og opførelse af de nye boliger.

Der er i forbindelse med udvikling af Tidselbjergområdet udarbejdet økonomiske estimater for udvidelse og/eller omprofilering af del af Valmuevej og del af Rosenkildevej med etablering af fortov, cykelsti/cykelbaner samt udvidede kørespor. Estimaterne er fremlagt for Byrådet til prioritering i forbindelse med budgetforhandlinger. For Holbækvej har Slagelse Kommune på nuværende tidspunkt ingen planer om omprofilering.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Se ovenstående vedrørende udvidelse og/eller omprofilering af del af Valmuevej og del af Rosenkildevej.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

I rammelokalplanen for Tidselbjerget (lokalplan 1111) angives en bebyggelsesprocent på 35 % for Tidselbjergområdet som helhed. Samtidigt fastlægges principper for tætheden i de forskellige delområder med en overordnet fordeling af bebyggelsestyper og bygningshøjder, ligesom der angives en vejledende, maksimal bebyggelsesprocent for områder med tæt lav bebyggelse på 50 %. Lokalplanen for Engdraget er i overensstemmelse med disse overordnede rammer.

Bygningsreglementets angivelse af bebyggelsesprocenter anvendes i områder uden lokalplan.

Se også ovenstående kommentarer vedrørende bebyggelsesprocent og tæthed.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

MØ/JHJ gør opmærksom på, at der allerede i dag er for meget biltrafik på Valmuevej, og at det er til fare for fodgængere og cyklister. De påpeger, at problemet med biltrafik også gælder Rosenkildevej, som er en smal vej uden fortov, men hvor der er meget kørsel til bl.a. autismecenter og Blomstergården. MØ/JHJ foreslår som en del af en løsning, at man på Holbækvej flytter byskiltet ud til rundkørslen ved Gudum, og begrænser hastigheden til 50 km/t samt anlægger chikaner, cykelsti og fortov. Dette vil ifølge MØ/JHJ kunne muliggøre udkørsel til Holbækvej for evt. nye udstykninger og være billigere for Slagelse Kommune.

6. EJLER OG LAILA HANSEN (EH/LH)

EH/LH udtrykker bekymring for valget af Hvedevej som primær vejforbindelse i Tidselbjerget. De gør opmærksom på, at Hvedevej har tilslutning til Valmuevej på dennes smalleste del, hvor der i forvejen er dårlig oversigt og usikre forhold for fodgængere og cyklister, bl.a. på grund af høj fart. EH/LH er også bekymrede for øget trafik gennem kvarteret ved Valmuevej, hvor der bor mange børnefamilier. De foreslår, at man i stedet fokuserer på udbygning af Rosenkildevej som den primære vejforbindelse til Tidselbjergområdet og f.eks. forbinder adgangsvejen til Engdraget her til. Hvedevej kan så forblive en grusvej og en sti for fodgængere og cyklister.

7. BEBOERFORENINGEN TIDSELBJERGVEJ-VALMUEVEJ

Beboerforeningen gør indsigelse mod bebyggelsesprocenten for boligbebyggelsen Engdraget, som de mener overskrider de bebyggelsesprocenter, der fastlægges i henholdsvis lokalplanforslaget for Engdraget og rammelokalplanen for Tidselbjerget, samt bebyggelsesprocenter angivet i Bygningsreglement 2015 for rækkehuse, kædehuse og lignende tæt lav bebyggelse.

Se ovenstående kommentar vedrørende arbejdskørsel mm. Se ligeledes kommentar vedrørende udvidelse og/eller omprofilering af del af Valmuevej og del af Rosenkildevej.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Beboerforeningen gør opmærksom på, at Valmuevej allerede i dag er u hensigtsmæssigt belastet af gennemkørende trafik i forhold til vejens forløb, udformning og beliggenheden i et boligkvarter. Dette er anledning til farlige situationer og utryghed for både beboere og trafikanter. Den planlagte udbygning af Engdraget med 126 boliger, som skal have udkørsel til Valmuevej via Hvedevej vil ifølge beboerforeningen bidrage til en yderligere forøgelse af trafikken på Valmuevej mod både Holbækvej og Rosenkildevej, og der fremsættes derfor ønske om, at de trafikale forhold sikres inden byggeriet igangsættes.

Indsigelse mod lokalplan 1171

Slagelse d. 20. juni 2017

Vi er beboere i området omkring Valmuevej, tilstødende det nye boligområde.

Vi ser gode kvaliteter i forslaget's etablering af rekreative og grønne områder og inddragelse af naturen imellem bebyggelserne.

Men har en række indsigelser som følger:

Vedr. De rekreative områder mener vi at det ville være bedre placeret i områdets sydløstige del, da det vil inddrage den grønne kile i det allerede eksisterende område. Herefter skal man flytte boligblokken placeret i øst længere mod nord. Dette vil også give mere plads mellem de nye rækkehuse. De er uhensigtsmæssigt tæt placeret, der er simpelt hen alt for mange boliger på for lidt areal. De ligger så tæt, at den trafik der skal gå ind og ud i dagligdagen ikke kan afvikles forsvarligt med, måske, katastrofale uheld til følge. Ved at rykke en blok vil man frigive mere plads til vej, cyklister og legende børn!

Det fremgår af lokalplanen, at arealdisponering og udformning af boligbebyggelsen tager hensyn til omgivelserne, herunder særligt beliggenheden i det bakkede landskab og eksisterende bebyggelse.

Det mener vi ikke er tilfældet, i det der i lokalplansforslaget gives tilladelse til landskabsmodulering af et markant bakkedrag mod vest.

Skal bakkedraget i vest planeres og jorden flyttes mod øst, vil det være hensigtsmæssigt at opfører boligblokken mod øst i et plan, og de øvrige højere liggende i to plan, da dette vil være med til at fremhæve landskabets bakkede karakter. Se bilag 1.

Vedr. adgangsvеjen C-D finder vi det hensigtsmæssigt at den bevares som den er d.d. i dens nuværende form hvor grusvej går over i den grønne sti og derved er bindelæd mellem den eksisterende bebyggelse omkring Valmuevej og de rekreative områder i de nye bebyggelser og dermed sikre en børnevenlig adgang til området.

At etablere en gennemgående adgangsvеj vil give unødige trafikale udfordringer og farlige situationer med renovationsbiler, legende børn, hundeluffer og små cyklister.

Vi vil samtidig gerne i relation til vores møde med Marianne Højland samt Signe Marie Rohde afholdt onsdag d. 7. juni 2017 på adressen Valmuevej 18A, stadig gerne ansøge om, at vi fortsat får lov til at køre ud via Valmuevej ad den grusvej vi har etableret.

Vi vil foreslå at man sætter en afspærring eller store mark sten ud for skellet mellem Valmuevej 18A og Holbækvej 39 således at kun gående/cyklister kan komme igennem og derved bevare den grønne sti som der er der i dag.

Derved bevares noget af det eksisterende grønne, og som vi allerede har beskrevet bibeholdes der derved et bindelæd mellem det eksisterende og det nye område via denne grønne sti. Se bilag 1 og 2.

Vi er det yderste hus på stikvejen og ser ingen trafiksikkerhedsmæssige problemer i, at vi fortsætter med at have adgangsforhold til Valmuevej på lige fod med de øvrige beboere på stikvejen.

Vi vil ligeledes gerne bede om at få lov til at fremføre vores indsigelse mundtlig. Ligeledes står vi gerne til rådighed for et møde på vores adresse.

Med venlig hilsen

Beboerne Valmuevej 18A
Mette Engel og Christian Vølding

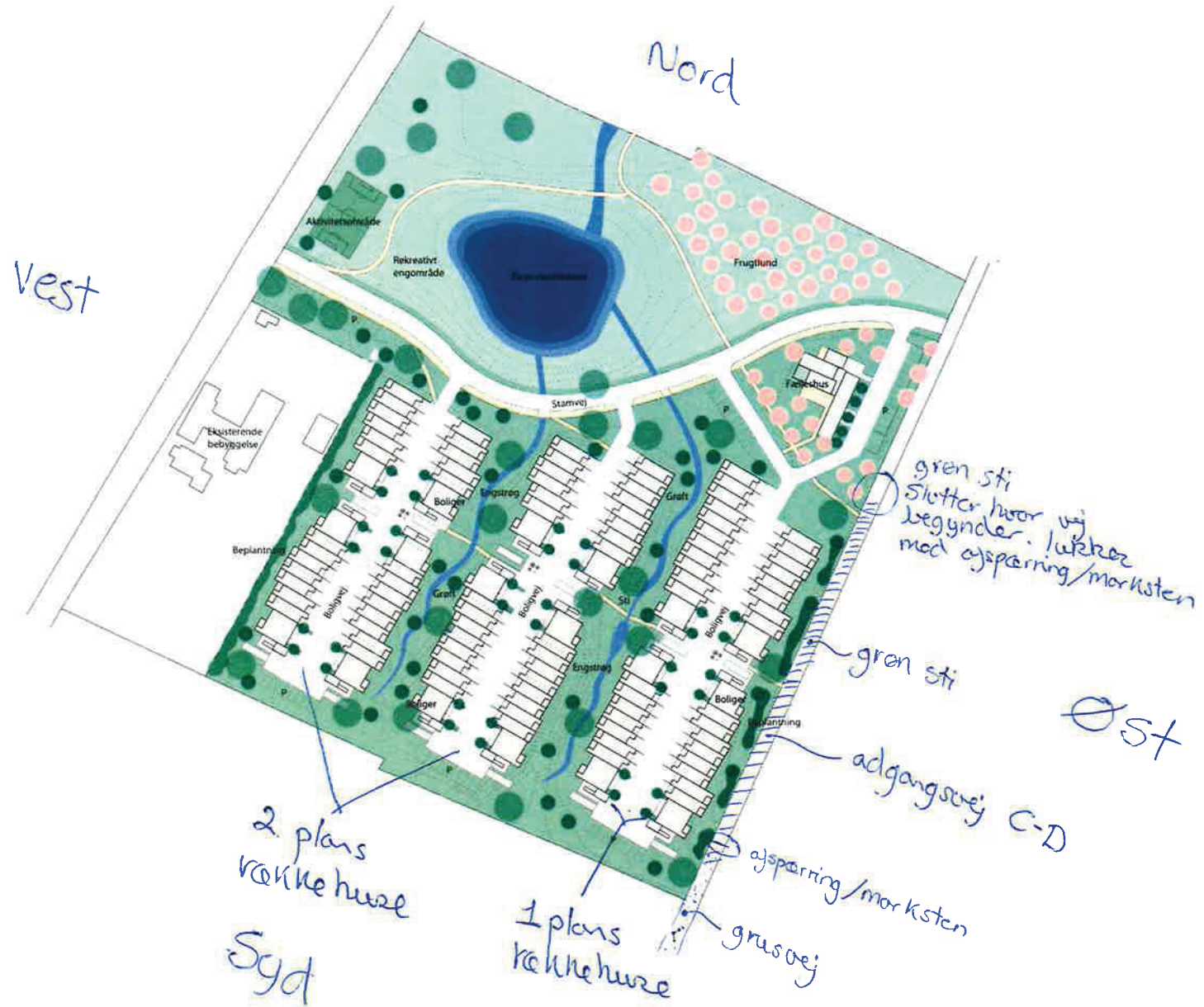
A handwritten signature in blue ink that reads "Mette Engel". The signature is written in a cursive style and is positioned to the right of the printed name. A horizontal line is drawn across the signature area, starting from the left and ending under the printed name.

Email: men@fob.dk eller cv@voelding.dk

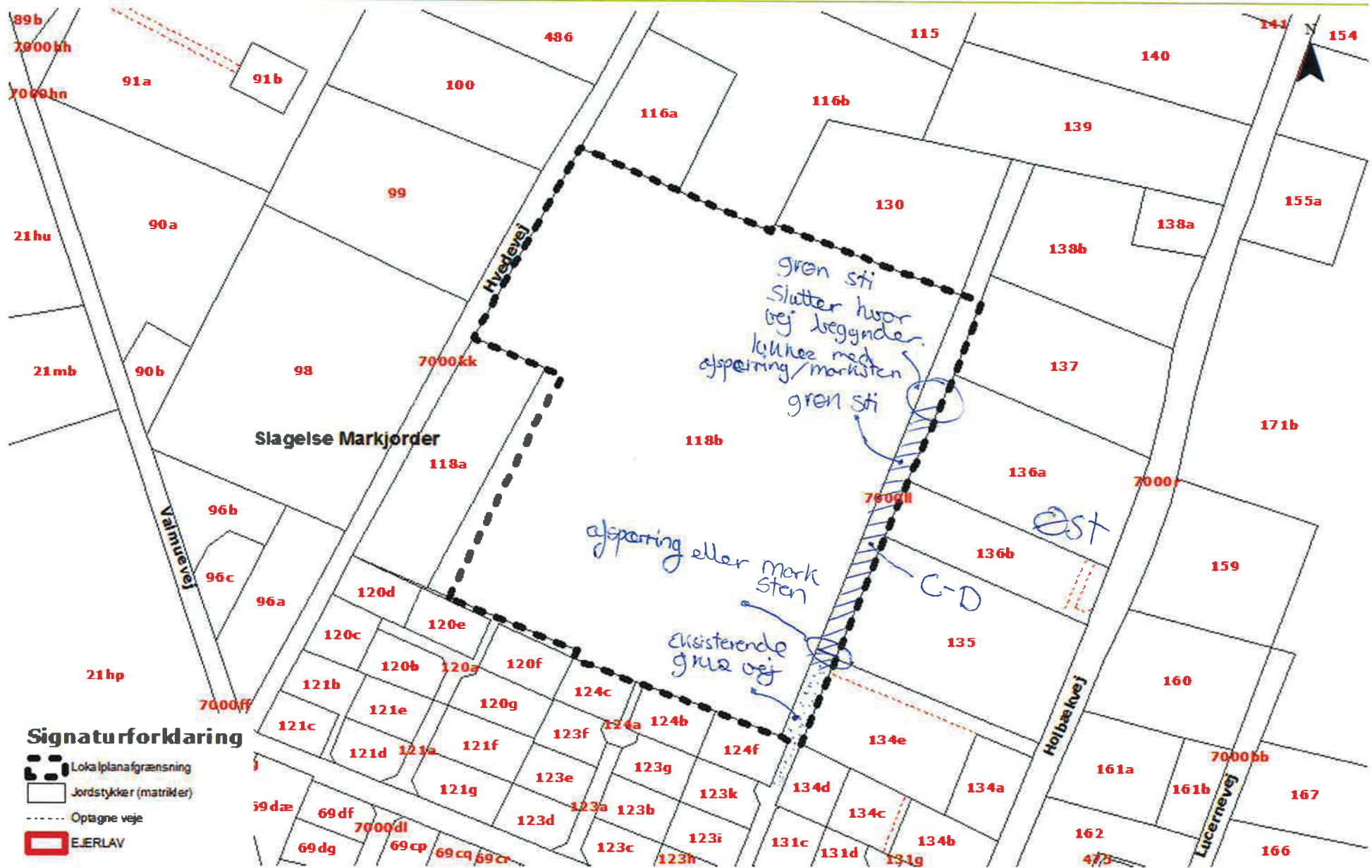
Mobil: 50812672 eller 28149808

Bilag 1 og 2: vedlagt er tegning over området med omtalte vej C-D

BILAG 1



BILAG 2



Signe Marie Rohde

Fra: Søren Madsen <sma@skforsyning.dk>
Sendt: 13. juni 2017 14:58
Til: Planhøring – officielle postkasse
Cc: nbn@edc.dk; sma4200@gmail.com; gsmadsen@hotmail.dk
Emne: Lokalplan 1171
Vedhæftede filer: Udstykningsplan Holbækvej 39 4200.pdf

Til Plan

Att. Sine

Hej Sine

Vi har nogle **kommentar/indsigelse** angående den information, der blev givet på orienteringsmødet tirsdag d. 6/6 vedr. Lokalplan 1171. Vi har modtaget tilladelse til at udstykke 3 parceller fra vores ejendom, matrikel – nr. 135 Slagelse Markjorner. I forbindelse med ansøgningen fik vi udarbejdet en plan over hvordan vi påtænkte adgangsforhold til de tre nye matrikler. Efter denne tilladelse blev givet, fik vi deklareret en adgang via vores nabos (Matrikel 136B) eksisterende indkørsel. På orienteringsmødet oplyste du at eksisterende matrikler, som i dag vejbetjenes via Holbækvej, fremover stadig skal vejbetjenes via Holbækvej. Hertil er alt fint.

Der har været købere til en af de nye matrikler, som vi udstykker. De forhørte sig hos Slagelse kommune, om muligheden for at få udkørsel til den eksisterende vejmatrikel 7000II. Hertil fik de afslag fra kommunens side. På mødet oplyste du at kommende matrikler, skal vejbetjenes via vejmatrikel 7000II. Det jeg lidt underen over når i tidligere har sagt nej, til en køber af vores nye kommende matrikel. Mulige køber ønskede desværre kun at købe grunden hvis der blev udkørsel til vejmatrikel 7000II.

Jeg er blevet kontaktet af min ejendomsrådgiver, der heller ikke helt kan forstå hvad der sker. Det er ikke så nemt at sælge matrikerne, når vi ikke ved hvad der er op og ned på adgangsvejen til dem. Det er heller ikke uden betydning angående, en mulig grundejerdgift ved tilslutning til en privatfællesvej, som det er planen at ændre matrikel 7000II til.

Vi vil derfor gerne høre om, vi skal betragte vores kommende grunde som, eksisterende grunde, hvor tilkørslen vil være til Holbækvej? Er dette ikke tilfældet, vil vi tillade at komme med et forslag, som vi vil høre om Slagelse kommune kan accepterer. Forslaget betyder at delnr.2 og delnr.3 af matrikel 135 fastholdes til oprindelige plan, med udkørsel til Holbækvej. Delnr.4 af matrikel 135 vejbetjenes via vejmatrikel 7000II.

Vedhæfte fil viser de forskellige delnr. på matrikel 135.

Jeg håber at i kan give en tilbagemelding i denne uge, eller senest mandag d. 19/6 -2017. Vi har en mulig købere som venter på svar.

Jeg vil gerne rose jer, (Slagelse kommune) og boligelskabet for orienteringsmødet. Det gav et godt indblik i hvad der skal ske inde hos vores nabo (boligelskabet) og hvad der venter af boliger, og udformningen af dem. super godt.

Med venlig hilsen

Gitte R. Madsen og Søren Madsen

Holbækvej 39 4200 Slagelse

Tlf. 23815566 eller 21432143

Signe Marie Rohde

Fra:

Merethe Bonnesen <merethe@merethebonnesen.dk>

Sendt:

11. maj 2017 09:42

Til:

Planhøring – officielle postkasse

Emne:

et spørgsmål til lokal Forslag til lokalplan nr. 1171 - Almene boliger - Engdraget, Slagelse

Hej

Jeg har et spørgsmål til ovennævnte lokalplan.

Der nævnes i planen at

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hvedevej. Ad 5.2 Med ”i princippet” menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med endelige fastlæggelse af områdets vejforløb. Fastlæggelse af vejtilslutningers bredde og hjørneatskæringer vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

5.2 Adgangsveje Der udlægges areal til adgangsveje som vist i princippet på kortbilag 2 (vejstrækninger A-B og C-D). Vejstrækning A-B fra skal etableres med gennemkørsel fra Hvedevej til vejstrækning C-D parallelt med Holbækvej.

BESTEMMELSE - 7 LOKALPLAN NR. 1171|| FORSLAG 5.3 Boligveje Der udlægges areal til boligveje som vist i princippet på kortbilag 2. 5.4 Vejbredder Adgangsveje (vejstrækninger A-B og C-D): 5,5 m samt fortov i vejens ene side. Boligveje: 5 m uden fortov.

Der blev etableret vej adgang fra Valmuevej til matriel 134 e da der blev bygget på den grund.

Betyder lokal planen at denne kørseladgang bliver lukket?

Med andre ord, kan vi være sikre på at der ikke lige pludselig bliver kørsels-adgang fra adgangsvejen parallelt med Holbækvej og ned på Valmuevej 14-26 ?

Jeg er jo selvfølgelig som beboer på vejen mest interesseret i af vores stikvej bliver en blind vej log lukket af igesom de andre stikveje så vi ikke får en masse trafik her men at trafikken faktisk bliver via Hvedevej som I også skriver i planen.

Jeg er klar over at det ser sådan ud i forhold til teksten men jeg spørger da tidligere planer med udkørsel til Holbækvej på magisk vis blev ændret til udkørsel til Valmuevej og selvfølgelig ikke ønsker at det sker igen med så meget mere trafik i vente.

på forhånd tak

Med venlig hilsen

Merethe Bonnesen

Valmuevej 24

Slagelse

Hanne og Frank Lindberg
Valmuevej 22
4200 Slagelse

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Slagelse, den 15. juni 2017

Vedr. Lokalplan 1171

Med henvisning til orienteringsmødet vedr. lokalplanforslag 1171 afholdt på Slagelse Bibliotek den 6. juni 2017, hvor vi deltog, følger hermed vores kommentarer:

- Af lokalplan 1171 fremgår følgende:

§ 5 Veje stier og parkering

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hvedevej

5.2 Der udlægges areal til adgangsveje som vist i princippet på kortbilag 2
(vejstrækninger A-B og C-D)

Vejstrækning A-B ligger på boligelskabets grund og vil blive etableret af dem.

På mødet blev det oplyst, at det nuværende græsareal (strækning C-D parallelt med Holbækvej) er ejet af kommunen.

Dette vejudlæg skal over tid udbygges som adgangsvej til matriklerne langs Holbækvej (udenfor lokalplanområdet)

Det blev på mødet bekræftet at vejen C-D lukkes for gennemkørsel med en bom ved pkt. D (ved Valmuevejs smalle passage mellem nr. 18 og 20A.

Dette ønsker vi håndhævet, idet vi frygter en masse gennemkørende trafik fra det nye boligområde via vejstrækning C-D, da det vil være en kortere vej til Holbækvej.

Valmuevej 14-26 er en smal boligvej uden fortovej, som ikke er egnet til gennemkørende trafik, da der bliver parkeret i begge sider af vejen.

Oversigtst forholdene ved udkørsel fra Valmuevej 14-26 på selve Valmuevej er meget dårlige, da hjørneejendommen Valmuevej 14 ligger helt ud i vejskel. Samtidig er halvdelen af vendepladsen ved Valmuevej 18 inddraget til bebyggelse, og oversigten i forbindelse med udkørsel fra vejens bageste matrikler er nu yderligere vanskeliggjort af den midlertidige udkørsel fra matrikel 134e.

Det blev på mødet også bekræftet, at udkørslen på Valmuevej fra matrikel 134e Slagelse Markjorder kun er midlertidig og at denne udkørsel skal foregå via strækning C-D, når den nye vej er klar.

5.6 Etablering af parkeringspladser

5.7 Placering af parkeringspladser

Da der i den nye bebyggelse kun er afsat 1½ parkeringsplads pr. bolig, og den ene parkeringsplads er foran boligen, frygter vi også at vores vej vil blive anvendt til gæsteparkering især til boligerne i den sydlige ende af bebyggelsen.

§ 7 Bebyggelsens placering og omfang

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50% for delområde 1.

Af tegningen på bilag 2 (arealanvendelseskort) fremgår det, at delområde 1 er området syd for adgangsvej A-B.

Her er bygningerne indtegnede. Disse opføres i 2 etager, hvilket giver det dobbelte bebyggede etageareal, og dermed virker bebyggelsesprocenten **stærkt** overskredet.

Vi står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Hanne og Frank Lindberg

Valmuevej 22

4200 Slagelse

Tlf. 58526533

Mail: hannelindberg@outlook.dk

Slagelse d. 18. 6. 2017

Slagelse Kommune
att. Plan og udvikling
Rådhuspladsen 11 - 4200 Slagelse

Vedr. forslag t. lokalplan 1171 - almene
boliger, Engdraget - Tidselbjerg.

Det store ønske for os er en løsræng
m. bom. På det smalleste stykke
mellem Valmuelvej 18 - og Valmuelvej 20A
Vores stikvej 14-26 har ikke en
rigtig vunderplads - ingen fortovs-
der er i liberalt erhvervs- kvarter
der kommer en hel del trafik - vejen
kan ikke bære mere trafik.

Vi forespørger også husornnå parallel-
vejen til Hvedevej vil blive anlagt??
Den bør være anlagt inden man
starter den tung trafik der skal
til, - til bygge medning og opførsel
af de mange boliger som er planlagt.
Alle i området havde heller set
den oprindelige plan m. 1. Plans
dobbeltboliger set i gang.
J det hele faget er der kommet
alt for meget trafik på den
gennemgående Valmuelvej - bla.a.

På grund af skovbørnehaven. -
forældre i bil fra rigtig travlt morgen/
og aften når der skal afleveres/hentes
børn. - det er til fare for dem der
køber til gods alles på cykel.

Det samme problem er der på
Rosenbildevej fra kærlydset v. garthra Olsen
og til Slagstrupvej - smal vej - og
ingen fortov. - rigtig meget færdsel
til autisme center og blomstergården
Ørnvej for Holbækvej på nye veje
af få flyttet byskiltet ud omkring
rundkørslen v. Gudum - 50 km +
chikaner. - Så ville diverse
grunde der nu bliver solgt - på nye
få udværelse der til - og hvis der
bliver anlagt kombineret cykelsti/
fortov der, en billigere løsning
for kommunen tror vi -

Der er et stort ønske om en
tilbage melding om vejføring
og hvordan det vil ske,

med venlig hilsen

Alina Ørskov & Jens Ft. Jensen
Valmøllevej 20A - 4200 Slagelse

Signe Marie Rohde

Fra: Ejler og Laila hansen <valmue@stofanet.dk>
Sendt: 20. juni 2017 17:09
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Ang. lokalplan 1171

I forbindelse med den nye lokalplan “Engdraget/Tidselbjerg” vil vi gøre indsigelse imod vejføringen.

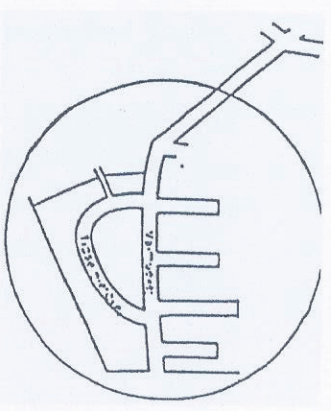
Det er med stor beklymring, at kommunen vælger at bruge Hvedevej, som den primære vej for den nye bebyggelse. På nuværende tidspunkt udmunder Hvedevej på den smalleste del af Valmuevej. Hvor oversigten er dårlig, og hvor der ikke findes fortovej eller cykelsti. I forvejen er der meget trafik på Valmuevej, -og der køres stærkt på vejen!
- Forældre, der kører deres børn til / fra “Skovbørnehuset”.
- Minibusser, der kører klienter til / fra “Rosenkildeparken”.
- Biler, lastbiler mm., der skyder genvej til ex. Kalundborgvej via Lille Valby.

Valmuevej består af mange små stikveje, hvor der bor mange børnefamilier. Desuden bruger mange børn og unge Valmuevej for at komme til Nordhallen og idrætsområdet. Det er derfor med stor beklymring, at yderligere mere trafik skal lukkes ud på Valmuevej. -Mere trafik fra 126 boliger på Engdraget og senere fra boliger på Tidselbjerg og Alpeviolvej.

Rosenkildevej er også smal på den` del, hvor kommunen har opført plejehjem, autistboliger og nu et nyt boligområde: Gartnerhaven. Der mangler både fortovej og cykelsti. -Men Rosenkildevej er en “naturlig” / direkte vej ind og ud af Slagelse. Hvorfor ikke føre den primære vej fra Engdraget / Tidselbjerg ned til Rosenkildevej? Kommunen må alligevel i nær fremtid udbygge Rosenkildevej pga øget trafik.

Vi foreslår, at Hvedevej forbliver en grusvej. En grusvej for gående / løbende og cyklende trafik.
En grusvej med smukke grønne rabatter og smukke gamle træer, - som vil støtte op om mottoet: “ Grøn bæredygtighed”.

Ejler & Laila Hansen
Valmuevej 10
4200 SLG
valmue@stofanet.dk



Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Slagelse, den 20. juni 2017

Vedr. Lokalplan 1171

Med henvisning til orienteringsmødet vedr. lokalplanforslag 1171 afholdt på Slagelse Bibliotek den 6. juni 2017 følger hermed beboerforeningens kommentarer til lokalplanforslaget:

§ 7 Bebyggelsens placering og omfang

7.3 Bebyggelsesprocent

- Ifølge rammelokalplan 1111 er bebyggelsesprocenten 35 for området som helhed.
- Ifølge bygningsreglementet 2015 vedr. 2.2.1 bebyggelsesprocent stk. 1.2. er bebyggelsesprocenten 40 for rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse
- Ifølge lokalplanforslag 1171 er bebyggelsesprocenten fastsat til max. 50 for delområde 1.

Hvordan kan kommunen tillade en så stor overskridelse i dette specifikke område.

Infrastruktur

Nu sætter kommunen endnu en lokalplan i gang, uden at infrastrukturen for de omkringliggende veje er på plads.

Nuværende situation:

- Den gennemgående Valmuevej må betragtes som boligvej, da alle boligerne i den sydlige del har direkte udkørsel til vejen.
- Oversigtsforholdene i knækket på Valmuevej ud for Hvedevej er utroligt dårlige på grund af høj beplantning bare ved kørsel på Valmuevej. Der opstår tit farlige situationer både med hensyn til biler, fodgængere og cyklister på den smalle vej.
- Vejstrækningen fra dette knæk og over til Rosenkildevej betjener Skovbørnehuset med ca. 120 børn, som skal hentes og bringes dagligt. Denne vej er meget smal og helt uden fortov eller cykelsti, hvilket man ved selvsyn kan konstatere er helt uforvarligt. Der er stor trafik i begge retninger både fra Holbækvej og fra Rosenkildevej især i morgen- og eftermiddagstimerne.
- Der køres generelt for stærkt på Valmuevej – hastigheden er for mange biler over 50 km/t