

HVIDBOG

FOROFFENTLIGHEDSFASE 12. JANUAR – 26. JANUAR 2017

LOKALPLAN NR. 1174

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 47

DAGLIGVAREBUTIK PÅ JORDBÆRVEJ,
SLAGELSE

HVAD ER EN HVIDBOG?

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. I forbindelse med lokalplanprocessen for Lokalplan 1174 er der afholdt en idéfase/foroffentlighedsfase forud for udarbejdelsen af lokalplanforslaget. I denne periode har interesserede borgere haft mulighed for at komme med idéer og kommentarer til lokalplanens indhold, inden et egentligt lokalplanforslag forelægges for Slagelse Byråd.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog til foroffentlighedsfasen.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagerst, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanforslaget sendes i offentlig høring.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører Forslag til lokalplan 1174 med tilhørende Kommuneplan nr. 47, for en ny dagligvarebutik på Jordbærvej i Slagelse. Planforslaget omfatter det område, som er markeret med sort på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i idéfase/foroffentlighedsfase fra den 12. januar til den 26. januar 2017.

Slagelse Kommune har modtaget i alt 5 bemærkninger inden for høringsfristen.



OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Hans Erik Møller
Astrid Lindgrensvej 21, 4200 Slagelse
2. Forældrebestyrelsen samt personale og ledelse i Daginstitution Østervang
Jordbærvej 2, 4200 Slagelse
3. Emine Koca
Astrid Lindgrensvej 23, 4200 Slagelse
4. Astrid og Johannes Viðbjørg
Astrid Lindgrensvej 19, 4200 Slagelse
5. Grundejerforeningen på Astrid Lindgrensvej v. formand Peter Valentin
Astrid Lindgrensvej 27, 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:

Det omtalte areal er ikke omfattet af Lokalplan 205. Kommuneplanramme 1.3D25 – Kassebjerggård udlægger arealet til offentlige formål, hvilket ikke åbner op for muligheden for en dagligvarebutik. Desuden ønsker bygherre ikke at etablere sig på det nævnte areal.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Miljøstyrelsens grænseværdier for støj skal overholdes. Der er forskellige vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten.

	Mandag-fredag kl. 07-18	Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søndag og helligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

RESUMÉ AF AFSENDERENS IDÉER I IDÉFASEN/FOROFFENTLIGHEDSFASEN:

1. HANS ERIK MØLLER (HEM)

HEM mener ikke, at der mangler dagligvarebutikker i Slagelse. Dog foreslår han, at den nye dagligvarebutik placeres inden for Kommuneplanramme 1.3D15 - Kassebjerggård, da området i Lokalplan 205 omtales som et serviceområde til eksempelvis en butik.

HEM påpeger, at den nye dagligvarebutik vil forøge støjniveauet på Jordbærvej. Han frygter, at der vil være vareleveringer midt om natten/meget tidligt om morgenen.

For områder med boliger er der en yderligere vejledende grænseværdi for det højeste øjebliksniveau af støjen om natten, støjens maksimalværdi. Grænseværdien for maksimalniveauet er 50 dB.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Slagelse Kommune kan ikke vurdere projektets betydning for ejendomspriserne i området.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Lokalplan 1092 – Støjbvold (byskovvold) mod motorvejen, Slagelse Øst blev vedtaget i 2011. Lokalplanforslaget blev udelukkende sendt pr. post til de nærmeste naboer, der grænser op til lokalplanområdet. Derudover blev den offentlige høring af lokalplanforslaget annonceret i avisen til andre interesserede borgeres orientering.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Lokalplanen berører ikke eksisterende stisystem.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

De nævnte tiltag vil blive relevante i forhold til udbygningen af Slagelse by langs Byskovvej.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

HEM påpeger evt. ændring af ejendomsvurdering som følge af etablering af en ny dagligvarebutik.

HEM nævner, at der i Lokalplan 1092 for byskovvolden står, at lokalplanen blev sendt i offentlig høring til naboer for at sikre, at disse blev hørt. Han påpeger, at han aldrig har modtaget et brev vedr. den offentlige høring af denne plan.

2. FORÆLDREBESTYRELSEN SAMT PERSONALE OG LEDELSE I DAGINSTITUTION ØSTERVANG (FDØ)

FDØ ønsker, at begge stisystemer langs byskovvolden opretholdes, da de binder hele lokalområdet godt sammen og bliver flittigt brugt af alle aldersgrupper.

FDØ understreger, at det er en god ide på sigt at påføre flere almennyttige boliger på området mellem Jordbærvej og Nykobbelvej. FDØ foreslår, at der tænkes grønne tanker ind i bebyggelsen; lavt byggeri, alternative energiformer, genanvendelse af regnvand mm.

Dagligvarebutikkens overkørsel til Jordbærvej bliver rykket længere mod syd, så den ikke længere er i konflikt med daginstitutionens overkørsel til samme vej. Kommunens Vejafdeling vurderer, at der med en klar afgrænsning af daginstitutionens ud- og indkørselsareal ikke vil være en konflikt med dagligvarebutikkens overkørsel. Desuden vurderes det, at overkørslen fra Byskovvej vil blive benyttet meget oftere end overkørslen fra Jordbærvej.

Planafdelingen indstiller: Overkørslen fra Jordbærvej rykkes længere mod syd, så dagligvarebutikkens og daginstitutionens overkørsler ikke ligger direkte over for hinanden. Se kortbilag 1 og 2 i lokalplanforslaget.

Dagligvarebutikken placeres anderledes på grunden, så lagerbygning og varegård ikke længere ligger ind mod daginstitutionen, men ud mod markarealet i sydøst. Køleanlæg og udsugning skal indarbejdes i selve butikken, så det vurderes ikke, at der vil være gene fra disse.

Planafdelingen indstiller: Butikken placeres i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet med den længste facade ud mod Byskovvej. Lagerbygningen og varegården placeres ved det hjørne af dagligvarebutikken, der vender længst væk fra daginstitutionen. Se kortbilag 1 og 2 i lokalplanforslaget.

På arealet imellem butikken og daginstitutionen bliver der plantet en hæk, og derudover udføres facaden med grønne elementer for at sikre området et grønnere udtryk.

Planafdelingen indstiller: Følgende bestemmelser skrives ind i lokalplanen:

FDØ påpeger, at dagligvarebutikkens udkørsel til Jordbærvej ikke er optimal i forhold til belastningen af vejen, som i forvejen er en udfordring. Derudover frygter de forureningsfaktoren med bilmotorer ud til vuggestuens soveområde. FDØ foreslår, at der kun bliver etableret én overkørsel fra Byskovvej, og samtidig kunne der åbnes op for udelukkende stiadgang for de lette trafikanter fra Jordbærvej.

FDØ påpeger, at der vil være en støjbelastning fra udsugning og køleanlæg i lagerbygningen og varegården, da de vender mod vuggestuens udendørs soveområde.

FDØ mener, at det vil være hensigtsmæssigt at et placere højt stedsegrønt buskads med høje træer ud mod Jordbærvej.

”8.1 Facader

Facader må kun udføres i blankt murværk i grå teglsten.

Der skal etableres facadebeplantning med eksempelvis klatre- og/eller slyngplanter på minimum ¼ af facaden ud mod Jordbærvej og ¼ af facaden ud mod Byskovvej, som vist i princippet i bilag 4.

9.2 Beplantning på parkeringspladser

Der skal plantes en afskærmende beplantning i form af en hæk omkring parkeringspladserne, i princippet som vist på kortbilag 2.

Hækken skal etableres som en stedsegrøn hæk, som har et tæt udtryk.

Hækken skal have en bredde på min. 1 m og en højde på min. 1 m.

Hækken må suppleres med trådhegn i en højde på min. 1 m. på indvendig side.”

3. EMINE KOCA (EK)

Se kommentarer til Hans Erik Møllers bemærkninger.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

EK tilslutter sig høringssvaret fra Hans Erik Møller (HEM).

4. ASTRID OG JOHANNES VIØBJØRG (AJV)

Se ovenstående kommentarer om støjforhold.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

AJV påpeger, at placeringen af en butik på Jordbærvej vil forøge støjniveauet i morgen- og nat-tetimerne.

Se ovenstående kommentarer om ejendomspriser.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Se ovenstående kommentarer om støjforhold.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Det er ikke hensigten med planloven at beskytte butikker fra konkurrence. Projektet opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud. Bygherre ønsker ikke at etablere sig på de nævnte arealer.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

AJV påpeger evt. ændring af ejendomsvurdering som følge af etablering af en ny dagligvarebutik.

5. GRUNDEJERFORENINGEN PÅ JORDBÆRVEJ V. PETER VALENTIN (PV)

PV gør opmærksom på, at de i grundejerforeningen har modtaget flere henvendelser fra grundejere, hvis ejendomme er beliggende ud mod Byskovvej. Grundejerne føler sig negativt berørte af det planlagte byggeri. De forventer, at byggeriet vil medføre støjgener især for ejendommene i nummer 19, 21 og 23.

PV påpeger, at det er grundejerforeningens opfattelse, at der ikke er behov for yderligere dagligvarebutikker i deres nærområde, da de allerede har Fakta på Byskov Allé, Kiwi på Skovsøvia-dukten, og der er ved at blive bygget en Netto på Ingemannsvej. Grundejerforeningen foreslår følgende placeringer til den nye dagligvarebutik:

- På adressen Ndr. Ringgade 74, 4200 Slagelse
- Inden for Kommuneplanramme 1.3D15 – Kassebjerggård
- I erhvervsområdet ved Nykobbelvej

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

24 JAN 2017

Til Slagelse kommune

Emne: Indsigelse vedr. bygning af et supermarked ved Jordbærvej.

Da vi i sin tid byggede her på Astrid Lindgrensvej, var de oplysninger vi kunne indhente fra kommunen, at området mellem motorvejen og Byskovvej ved Jordbærvej var planlagt til at skulle bebygges med lav boligbebyggelse. Der var ikke tale om industri eller andre virksomheder, og det var helt fint. Først skulle der dog etableres en støjvold for støjen fra motorvejen var ganske simpelt for høj. Ellers havde man vel ikke bygget støjvolden. Planlagt udvidelse af børnehaven blev også udsat på grund af støjgenerne.

I det nordøstlige hjørne af Kassebjerggårdsvej-udstyknngen ligger jf. lokalplan 205 fortsat et ubenyttet område, der i henhold til lokalplanen er planlagt som serviceområde. Til f.eks et supermarked.

Placering af et supermarked ved jordbærvej vil uomtvistelig forøge støjniveauet betragteligt. Støj der bl. a. vil komme fra supermarkedes varemodtagelsen. Store last- og kølebiler vil komme og køre fra tidlig morgen. Og det gælder hver dag formentlig inklusiv weekends. Det kan da ikke være rigtigt, at man skal vækkes midt om natten/meget tidlig morgen, fordi der skal modtages varer. Denne støj vil i et vist omfang fortsætte til langt ud på aftenen indtil supermarkedet lukker. Det vil være en støj, som i tilknytning til den støj, der i forvejen er fra Byskovvej og børnehaven ikke vil forbavse mig at ville overstige den max. grænse, der er angivet i lokalplan 205. Hvad hjælper det, at bygge en støjvold for at dæmpe støjen, når man umiddelbart efterfølgende etablerer en anden støjkilde.

Jeg skal derfor på det kraftigste anmode om, at nævnte supermarked henvises til det serviceområde, der er udlagt og beregnet til sådanne virksomheder. Der er givetvis flere gener udover støjen forbundet med placeringen ved Jordbærvej. F. eks kan man vel næppe forestille sig, at de omkringliggende huse på grund af dette vil stige i pris. Snarere tværtimod. Endelig er det jo ikke fordi vi mangler supermarkeder i denne by. Men skal der trods alt etableres yderligere et supermarked her i østbyen, må jeg atter opfordre til at dette sker i det nævnte serviceområde, hvor det i forvejen er forventet.

Hans Erik Møller

Astrid Lindgrensvej 21,

4200 Slagelse.

25 Jan 2017

Til Slagelse Kommune

I forlængelse af min indsigelse dateret 24 jan 2017 må jeg tilføje, at jeg er blevet opmærksom på lokalplan nr. 1092 vedr. etablering af støjvolden mv.

I Denne lokalplan står, at forslaget til lokal planen udsendes i ny høring for at sikre at alle naboer høres. Dette vil jeg påstå aldrig er sket. Vi har i hvert fald aldrig modtaget noget vedr. Lokalplan 1092 til høring.

I planen står, at området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdes daglige forsyning uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Jeg ville formentlig allerede dengang have opponeret hvis jeg havde haft kendskab til planen.

Herudover vil jeg tillade mig at sige, at et supermarked ala Rema i min optik næppe kan betragtes som en mindre butik, og at de støjgener et supermarked medfører ikke er i overensstemmelse med de angivne forudsætninger om, at det skal være uden genevirkninger for omgivelserne.

Hans Erik Møller

Astrid Lindgrensvej 21

4200 Slagelse

Slagelse d. 25 januar 2017



Hørings svar til foroffentlighedsfasen for udbygning af dagligvare butik på Jordbærvej, Slagelse.

Kommentarer og ideer til eksisterende forslag om dagligvarebutik og omkringliggende jorder ejet af Slagelse kommune.

- Støjvolden mod vestmotorvejen skrider planmæssigt fremad og vi forventer at man fortsætter begge stisystemer som er etableret på den nu anlagte vold. 1 sti på toppen af volden og en sti som løber på indersiden af volden mod bebyggelsen og som fortsætter og ender ved Nykobbelvej hvor den møder stisystem som løber langs jernbanen op mod Byskovvej. Stisystemerne i lokalområdet er en rigtig god ide og vores fornemmelse er at de bliver flittig brugt af alle aldersgrupper og de binder hele lokalområdet godt sammen.
- God ide at man på sigt tænker at opføre flere almennyttige boliger på området mellem Jordbærvej og Nykobbelvej. Vi foreslår at man måske tænker grønne tanker ind i opførelsen af bebyggelsen. Lavt byggeri, alternative energiformer: sol og jordvarme, genanvendelse af regnvand og forbrugsvand fra husholdning, grønne fællesarealer, oldekolle-venligt.
- Ift. opførelsen af dagligvarebutik finder vi det forkert at en af udkørslerne fra parkeringsareal bliver ud mod Jordbærvej. Vej + ind og udkørselsforhold er i forvejen belastet. Og vi tænker også på forureningsfaktoren ved en masse starter, igangssætning og holden stille med motor i gang ud til vores soveområde for vuggestuen.

Vi foreslår at man i stedet laver hhv én ind og én udkørsel fra Byskovvej. I forhold til nem indgang for gående og cyklister kan man åbne op med stiadgang på første parkeringsplads (som nedlægges).

- Ift støj er vi bekymrede for den lavfrekvente og kontinuerlige støj som der kommer fra udsugning og køleanlæg i lagerbygning og varegård, da de vender ud mod vuggestuens udendørs soveområde der bruges hver dag året rundt.
- På det beplantede område mellem REMA bygning og Jordbærvej vil det være hensigtsmæssigt at sætte højt stedsegrønt buskads med høje træer ind imellem.
- Vi stiller os selvfølgelig til yderligere disposition og deltager gerne i debatter og eventuelle revideringer, samarbejde omkring byggeplaner.

Med venlig hilsen og på vegne af

Forældrebestyrelsen, børn og personale i Daginstitutionen Østervang og ledelsen i Østervang

Inge Larsen
Souschef



Center for Børn og Familie
Daginstitutionen Østervang
Jordbærvej 2, 4200 Slagelse



Direkte
telefon :

58 52 52 20

EAN :

5798007390174

Fra: emine koca [mailto:eminekoca12@hotmail.com]

Sendt: 25. januar 2017 18:04

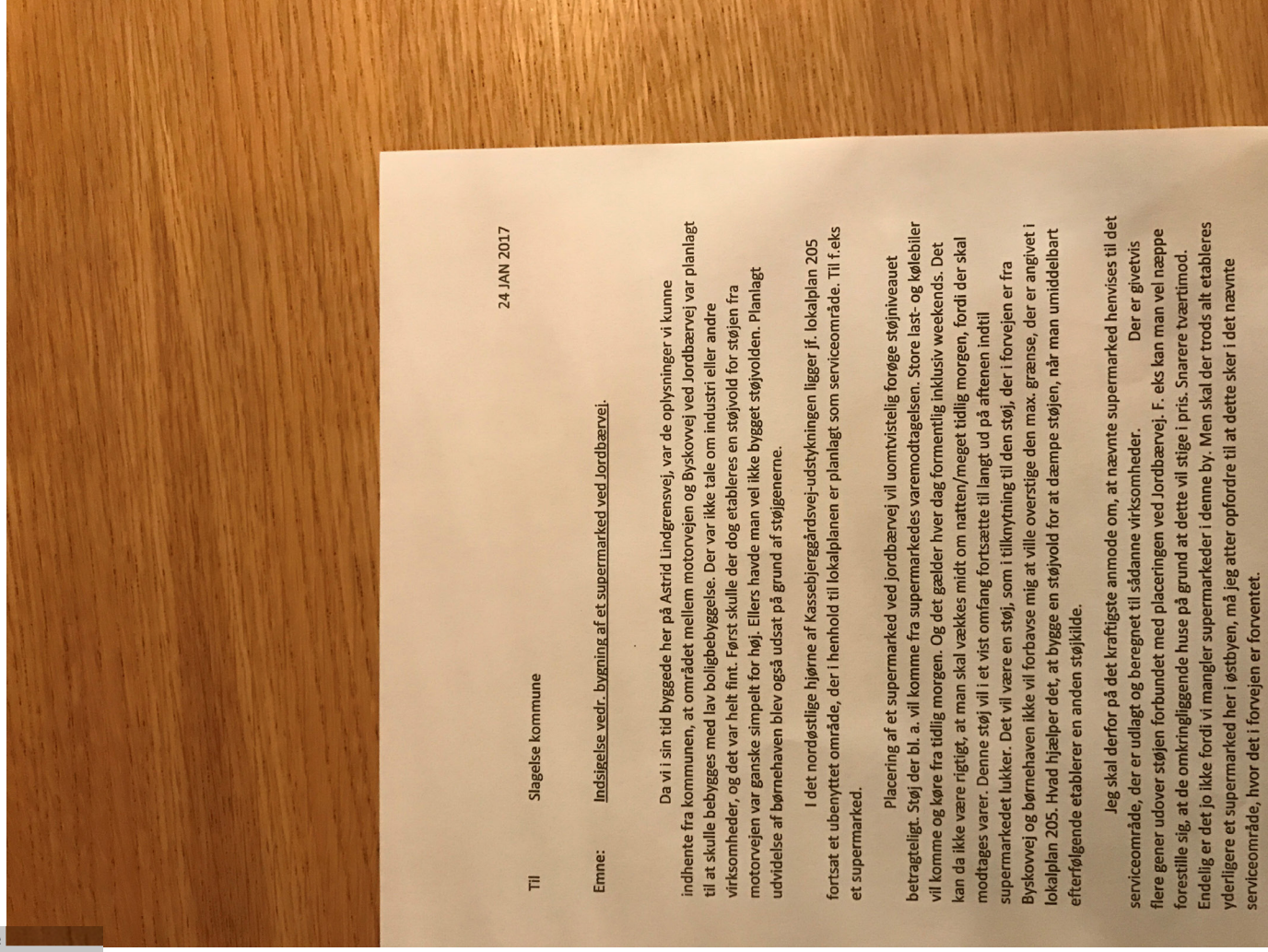
Til: Dijana Lubarda

Emne: Indsigelse vedr. Bygning af et supermarked

Se venligst vedhæftet. Jeg tilslutter mig

nedestående

Venlig hilsen
Emine Koca
Astrid Lindgrensvej 23,
4200 Slagelse



Til Slagelse Kommune

25.1.2016

Emne: Indsigelse vedr. bygning af et supermarked ved Jordbærvej.

Placering af et supermarked ved Jordbærvej vil uomtvistelig forøge støjniveauet betragteligt. Støj der bl.a. vil komme fra supermarkedets varemodtagelse.

Store lastbiler og kølebiler vil komme fra tidlig morgen/nat. Og det gælder hver dag, sikkert også weekender.

Det er ret belastende at skulle vækkes midt om natten / tidligt om morgenen af motorstøj, fordi der skal modtages varer. Denne støj vil i et vist omfang fortsætte til langt ud på aftenen indtil supermarkedet lukker.

Hvad hjælper det at bygge en støjvold for at dæmpe støjen, når man umiddelbart efterfølgende etablerer en anden støjkilde.

Der er givetvis flere gener udover støjen forbundet med placeringen ved Jordbærvej. F. eks. kan man næppe forestille sig, at de omkringliggende huse på grund af dette vil stige i pris, snarere tværtimod.

Vi vil derfor på det kraftigste gøre indsigelse mod denne plan om at bygge et supermarked.

Venlig hilsen

Astrid og Johannes Viðbjørg

Astrid Lindgrensvej 19

4200 Slagelse

Til Slagelse kommune

Emne: Indsigelse vedr. plan om ny dagligvarebutik på Jordbærvej i Slagelse.

På vegne af Grundejerforeningen Astrid Lindgrensvej skal jeg herved gøre følgende indsigelse mod det planlagte byggeri.

Vi har i grundejerforeningen modtaget henvendelse fra flere medlemmer, hvis ejendomme er beliggende ud mod Byskovvej og de føler sig alle negativt berørte af det planlagte byggeri.

Jeg henleder opmærksomheden til kopi af skrivelse af den 24.01.2017 som vi har modtaget fra Hans Erik Møller, Astrid Lindgrensvej 21, bilag vedhæftet.

Det er ligeledes grundejerforeningens opfattelse, at et byggeri som det planlagte alt andet lige vil medføre betydelige støjgener for flere af vores medlemmer, specielt hus nr. 19, 21 og 23.

Det er ligeledes foreningens holdning, at der ikke er behov for yderligere dagligvarebutikker i vores nærområde, da Fakta beliggende på Byskov Alle netop er udvidet, Netto bygger pt. ny butik på Ingemannsvej og sidste år opførte Kiwi ny butik på Skovsøviadukten. De to ny opførte butikker blev alle placeret i "ikke boligområder" og er uden gener for naboer.

Grundejerforeningen vil herudover henlede opmærksomheden på, at der findes andre og i vore øjne bedre alternativer til placering af et nyt "varehus" i Østbyen

1. der ligger en ca. 8.000 m² facadegrund til salg på Ndr. Ringgade 74
2. der ligger et stort grundstykke ejet af kommunen mellem Kassebjerggårdsvej og togbanen – her er der støj i forvejen.
3. Der ligger et erhvervsområde ved Nykobbelvej med ubebyggede grunde.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen på Astrid Lindgrensvej

FMD Peter Valentin, Astrid Lindgrensvej 27, Slagelse

24 JAN 2017

Til Slagelse kommune

Emne: Indsigelse vedr. bygning af et supermarked ved Jordbærvej.

Da vi i sin tid byggede her på Astrid Lindgrensvej, var de oplysninger vi kunne indhente fra kommunen, at området mellem motorvejen og Byskovvej ved Jordbærvej var planlagt til at skulle bebygges med lav boligbebyggelse. Der var ikke tale om industri eller andre virksomheder, og det var helt fint. Først skulle der dog etableres en støjvold for støjen fra motorvejen var ganske simpelt for høj. Ellers havde man vel ikke bygget støjvolden. Planlagt udvidelse af børnehaven blev også udsat på grund af støjgenerne.

I det nordøstlige hjørne af Kassebjerggårdsvej-udstyknngen ligger jf. lokalplan 205 fortsat et ubenyttet område, der i henhold til lokalplanen er planlagt som serviceområde. Til f.eks et supermarked.

Placering af et supermarked ved jordbærvej vil uomtvistelig forøge støjniveauet betragteligt. Støj der bl. a. vil komme fra supermarkedes varemodtagelsen. Store last- og kølebiler vil komme og køre fra tidlig morgen. Og det gælder hver dag formentlig inklusiv weekends. Det kan da ikke være rigtigt, at man skal vækkes midt om natten/meget tidlig morgen, fordi der skal modtages varer. Denne støj vil i et vist omfang fortsætte til langt ud på aftenen indtil supermarkedet lukker. Det vil være en støj, som i tilknytning til den støj, der i forvejen er fra Byskovvej og børnehaven ikke vil forbavse mig at ville overstige den max. grænse, der er angivet i lokalplan 205. Hvad hjælper det, at bygge en støjvold for at dæmpe støjen, når man umiddelbart efterfølgende etablerer en anden støjkilde.

Jeg skal derfor på det kraftigste anmode om, at nævnte supermarked henvises til det serviceområde, der er udlagt og beregnet til sådanne virksomheder. Der er givetvis flere gener udover støjen forbundet med placeringen ved Jordbærvej. F. eks kan man vel næppe forestille sig, at de omkringliggende huse på grund af dette vil stige i pris. Snarere tværtimod. Endelig er det jo ikke fordi vi mangler supermarkeder i denne by. Men skal der trods alt etableres yderligere et supermarked her i østbyen, må jeg atter opfordre til at dette sker i det nævnte serviceområde, hvor det i forvejen er forventet.

Hans Erik Møller

Astrid Lindgrensvej 21,

4200 Slagelse.