



SLAGELSE  
KOMMUNE

# HVIDBOG

OFFENTLIG HØRING

BYOMDANNELSESOMRÅDE VED SORØVEJ I  
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2019



## HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver planforslag, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når planforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog. Der er registreret 6 hørings svar.

Hørings svarene er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Hørings svarenes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

## PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører den offentlige høring af Forslag til lokalplan nr. 1211 samt kommuneplantillæg nr. 23, Byomdannelsesområde ved Sorøvej i Slagelse. Planforslaget omfatter området markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 1. juli 2019 til den 26. august 2019.



SLAGELSE ØST

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Banedanmark v/Christian Granzow Holm  
Vasbygade 10, 2450 København SV
2. Beboer på Sorøvej 8B, 4200 Slagelse
3. Nielsen Nørager v/Claude Winther Nielsen  
Strudsbergsvej 3, 4200 Slagelse
4. Danapak Flexibles v/Freddie Kupper  
Strudsbergsvej 3, 4200 Slagelse
5. Skel.dk v/Christian Kromann Nielsen  
Ndr. Stationsvej 14B, 4200 Slagelse
6. Beboere på Sorøvej

## SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningen vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

### SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

*Administrationen kvitterer for Banedanmarks høringssvar.*

*Administrationen er opmærksom på, at Sorøvej som indfaldsvej er en trafikeret vej. I lokalplanen er det fastlagt, at de nye boliger i delområde 1, 2A, 2B og 2C skal have vejadgang fra Gl. Holbækvej, så presset på Sorøvej ikke forøges. Der vil alene være tale om, at de eksisterende overkørsler fra Sorøvej kan anvendes til at betjene butikker og liberalt erhverv i delområde 1.*

*Lokalplanområdet er placeret ud til Sorøvej i et område, som er karakteriseret af boliger syd for Sorøvej og erhvervsbygninger i varierende højder nord for Sorøvej. For at skabe en mere bymæssig bebyggelse er det vurderet hensigtsmæssigt at tillade byggeri i op til 3,5 etager ud mod Sorøvej. Det vurderes ikke at ændre på indkigsmulighederne til forhaverne syd for Sorøvej, at der bygges 1½ etage mere, da forhaverne allerede er synlige fra gadeniveau og fra de nuværende 2 etager.*

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

#### 1. Banedanmark v/Christian Granzow Holm

Banedanmark har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

#### 2. Beboer på Sorøvej 8B

Borgeren (BS) bor på Sorøvej 8B og er genbo til lokalplanområdet. BS gør opmærksom på, at Sorøvej er stærkt trafikeret, hvorfor BS til tider har svært ved at komme ud af sin indkørsel. Det betyder, at han må køre langs Klosterbanken/Grønningen for at komme til centrum. BS frygter, at en udvikling af lokalplanområdet med boliger og butikker med adgang fra Sorøvej vil øge trafikbelastningen på Sorøvej og gøre det sværere for ham at komme ud af indkørslen.

BS påpeger, at bygningen i lokalplanområdet, der skal omdannes til flere lejligheder, i øjeblikket er på højde med det højeste hus på Sorøvej (nr. 10), der ligger på en bakke i 3 plan. Hvis der gives lov til at bygge 1½ etage mere, vil bygningen blive så høj, at nye beboere vil kunne kigge ned i deres forhaver. Det vil genere og begrænse BS' og øvrige naboers privatliv.

BS foreslår, at man bygger på midten, da grunden er så stor. På midten af grunden kunne der, lidt ligesom i delområde 2A, bygges højere. I delområde 2A foreslår BS, at der kan bygges to etager ekstra. Det vil, ifølge BS, ikke genere nogen af de eksisterende boliger på Sorøvej eller i kolonihaverne.

*Dele af lokalplanområdet er placeret lavere i terrænet end boligene syd for Sorøvej. Det vil sige, at der er mulighed for at udnytte placeringen til at bygge højere uden, at det vil skabe større genepåvirkninger for omkringliggende boliger. For at kunne realisere opførelse af nye boliger i delområde 3, hvor der tillades op til 7 etager, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området. I denne lokalplan vil man kigge nærmere på, hvordan ny bebyggelse indpasses bedst muligt på arealet. Ud fra en tanke om at skabe en mere bymæssig karakter har administrationen vurderet, at området kan bære at blive bebygget op til 7 etager.*

*Lokalplanområdet blev ved seneste revision af kommuneplanen ændret fra erhverv til centerformål (mulighed for butikker og blandede funktioner) for at muliggøre en omdannelse af området, da der igennem flere år ikke har været interesse for erhverv i området. En omdannelse fra erhverv til boliger med liberalt erhverv og enkelte butikker er i tråd med tanken om at bruge eksisterende bynære arealer, før ny jord inddrages til byudvikling.*

*Lokalplanområdet kan være støjplaget fra dels trafikstøj og støj fra virksomheder inden for såvel som uden for lokalplanområdet. For at sikre ny bebyggelse og opholdsarealer mod støjbelastning fra trafik og virksomheder i nærområdet, stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen indvendigt, gennem den nødvendige støjisolering eller anden form for støjdæmpning i bebyggelsen, og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.*

*Derved søger lokalplanen at sikre støjdæmpning gennem regulering af ny bebyggelse i lokalplanområdet frem for støjdæmpning af eksisterende virksomheder i nærområdet.*

I forhold til næste etape, frygter BS, at bebyggelse i op til 7 etager vil gøre det muligt for nye beboere at kigge ned i hans og de øvrige naboers baghaver. BS synes ikke, at det er rart at tænke på, at privatlivet i både forhaverne og baghaverne indskrænkes som følge af realisering af lokalplanen.

### **3. Nielsen Nørager v/Claude Winther Nielsen**

Claude Winther Nielsen (CWN) fra Nielsen Nørager advokatfirma skriver som advokat for Frese A/S, der driver virksomhed på Sorøvej 6 og 8 i Slagelse.

CWN henviser til to miljøgodkendelser; den ene udstedt af Slagelse Kommune i 1995, og den anden udstedt af Miljøstyrelsen i 2013. I begge miljøgodkendelser er der vilkår om støj og emission.

CWN påpeger, at Freses virksomhed drives fra områder, der grænser direkte op til lokalplanområdet, kun med Sorøvej imellem.

Frese foretrækker, ifølge CWN, at lokalplanområdet fastholdes som erhvervsområde, da området i forvejen er omgivet af erhverv, herunder lettere industri. Området er efter Freses vurdering ikke klar til byomdannelse.

I forhold til Freses nuværende anvendelse som tung industri må det forventes, at dele af lokalplanområdet vil opleve støj, der ligger over de grænseværdier, der gælder for boliger uanset, at Frese holder sig inden for de støjgrænser, der er fastsat i gældende miljøtilladelser.



Administrationen har foretaget en beregning af Freses støjkilder for at vurdere de mulige påvirkninger ind i lokalplanområdet. Administrationen konkluderer, at eksisterende støjkilder hos Frese sandsynligvis ikke vil give anledning til overskridelse af støjgrænser i lokalplanområdet.

**Planafdelingen indstiller, at lokalplanens § 10.2 får følgende ordlyd:**

*Delområde 1, 3*

*Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved støjberegning er sikret, at bebyggelsen indvendigt, gennem den nødvendige støjisolering eller anden form for støjdæmpning i bebyggelsen, og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.*

*Det vurderes ikke at ændre væsentligt på støjforholdene i lokalplanområdet, at der bygges 1½ etage mere på den eksisterende bygning ud mod Sorøvej.*

*Der er tale om et byomdannelsesområde, hvor der kan planlægges for støjfølsom anvendelse, såfremt støjbelastningen kan bringes til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, jf. planlovens §15 a, stk. 2.*

*Med henvisning til § 16, stk. 7, så er der i planloven ikke krav om, at der skal redegøres for, hvordan støjbelastningen fra virksomheder uden for lokalplanområdets afgrænsning bringes til ophør. Planlovens §§ 15 a og 16 vedrører alene forhold relateret til anvendelsen inden for byomdannelsesområdet, som er afgrænset til lokalplanområdet.*

CWN påpeger, at en del af lokalplanområdet ligger tættere på Freses mest støjende aktiviteter, end øvrige eksisterende boligområder gør. CWN bemærker endvidere, at lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ejendomme til beboelse, der er væsentligt højere end de enfamiliehuse, der i dag er placeret langs Klosterbanken, Sorøvej og Strudsbergvej. CWN påpeger i den anledning, at støjforholdene kan være anderledes i højden, hvorfor det kan have særlig betydning for lokalplanområdet.

CWN henviser til lokalplanens redegørelse vedrørende støjforhold, hvor Frese ikke er omtalt. Med hensyn til støj gør lokalplanen brug af hjemlen i planlovens § 15 a, stk. 2, hvor der henvises til, at eventuel støjbelastning forventes nedbragt inden for 8 år.

CWN bemærker, at lokalplanforslaget, i henhold til planlovens § 16, stk. 7, ikke indeholder den påkrævede redegørelse for, hvordan det sikres, at støjbelastningen bringes til ophør, herunder krav til støjdæmpende foranstaltninger på eksisterende virksomheder. CWN mener dermed, at lokalplanforslaget ikke lever op til planlovens §§ 15 a og 16.

*Inden for lokalplanområdet er der en tilbageværende mindre støjende virksomhed. Området skal på sigt overgå til boligområde, hvorfor det også i lokalplanen er rammelagt til det formål. Det forventes, at den pågældende virksomhed inden for en overskuelig tid, der ikke væsentligt overstiger 8 år, vil overgå til formål fastlagt i lokalplanen. Der forventes ikke at være behov for støjdæmpende foranstaltninger i forhold til den tilbageværende virksomhed i lokalplanområdet.*

*Administrationen vurderer, at der ikke er behov for etablering af afværgeforanstaltninger, ud over de krav der stilles i § 10.2, inden for lokalplanområdet.*

*Administrationen har forståelse for, at Danapak Flexibles i deres høringssvar påpeger ønsket om fortsat at kunne drive virksomhed uden nye restriktioner som følge af ny planlægning på Sorøvej.*

*Danapak Flexibles er placeret med boliger som nabo mod syd, øst og vest. Mod nord grænser Danapak Flexibles op til Frese og boliger ud til Sorøvej. Freses bebyggelse fungerer som en slags barriere mellem Danapak Flexibles bebyggelse og boligområdet nord for Sorøvej. Det vil sige, at lokalplanområdet ikke er direkte nabo/genbo til Danapak Flexibles. En udvikling af lokalplanområdet med nye boliger vil ikke medføre nye eller ændrede restriktioner for Danapak Flexibles, da eksisterende boliger mod syd, øst og vest allerede definerer krav til grænseværdier i forhold til miljøpåvirkninger.*

CWN påpeger, at Frese er berettiget til at kunne fortsætte sin virksomhed på de vilkår, der fremgår af miljøtilladelse, hvorfor lokalplanen skal indeholde bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

#### **4. Danapak Flexibles v/Freddie Kupper**

Danapak Flexibles er en produktionsvirksomhed, der producerer emballage og som er beliggende i et erhvervsområde skråt over for lokalplanområdet.

Freddie Kupper (FK) skriver på vegne af Danapak Flexibles. FK indleder med at påpege, at Danapak Flexibles fortsat skal kunne drive virksomhed uden restriktioner som følge af ny planlægning. FK kommer også med ændringsforslag til lokalplanen.

FK udtrykker bekymring for planerne om at opføre boliger i lokalplanområdet. FK mener, at Danapak Flexibles, som erhverv, vil føle sig trængt, da virksomheden vil være omkranset af boligområder på alle sider.

FK henviser til planloven og påpeger, at planlægning for nye boligområder i støjbela- stede områder skal sikre, at fremtidige beboere kan åbne vinduerne i deres boliger uden at udsættes for forurening (luft, støj, støv) over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. FK påpeger desuden, at produktionsvirksomheder ikke må blive mødt af skærpede krav som følge af planlægningen for boliger.

*Lokalplanområdet blev ved seneste revision af kommuneplanen ændret fra erhverv til centerformål (mulighed for butikker og blandede funktioner), for at muliggøre en omdannelse af området, da der igennem flere år ikke har været interesse for erhverv i området. En omdannelse fra erhverv til boliger med liberalt erhverv og enkelte butikker er i tråd med tanken om at bruge eksisterende bynære arealer, før ny jord inddrages til byudvikling.*

*En realisering af lokalplanen vurderes ikke at give anledning til ændringer for Danapak Flexibles i forhold til virksomhedens fortsatte virke i området.*

*Administrationen vurderer, at de ønskede ændringer til delområdeafgrænsninger, byggefelter og vejforløb er hensigtsmæssige. Der er tale om mindre ændringer, som ikke vurderes at have en større indvirkning af udviklingen af området som helhed.*

**Planafdelingen indstiller, at lokalplanens kortbilag 2, 3, 4 og 5 rettes med henblik på at ændre delområdeafgrænsninger, afgrænsning af byggefelter, afgrænsning af skel samt vejudlæg.**

FK peger på følgende problematikker:

- Det nuværende industriområde bliver mindre, hvilket betyder, at de tilbageværende virksomheder bliver mere synlige for de omkringliggende boliger.
- Mere fokus på den industri der er tilbage.
- Boligbyggeri i højden vil give udsigt over eksisterende industri. Nogen vil måske mene, at de aktiviteter der foregår er forstyrrende, hvilket kan føre til klager.
- FK beder slutteligt Slagelse Kommune om at sikre, at der i planlægningen for området tages hensyn til, at eksisterende erhverv skal kunne fortsætte sine aktiviteter uden restriktioner.

## 5. Skel.dk v/Christian Kromann Nielsen

Christian Kromann Nielsen (CKN) fra Skel.dk fungerer som rådgiver for bygherre, Morten Bach Gaardboe, og skriver på dennes vegne.

CKN anmoder om, at der foretages mindre ændringer af lokalplanforslaget.

Ændringerne er som følger:

- Ændring af afgrænsning mellem delområde 2B og 2C. Ændringsforslaget begrundes med et ønske om bedre geometrisk forhold til placering af byggeri i byggefelt B4.
- Ændring af byggefeltet B4 så det følger den nye delområdegrænse.
- Ændring af afgrænsning mellem delområde 2A og 2C, så der kan opføres byggeri på et eksisterende fundament i byggefelt B2. Det vil også betyde en mindre ændring af vejforløbet.
- Ændring af byggefeltet B2 så det følger den nye delområdegrænse.



*Det er administrationens vurdering, at udgangspunktet for om-dannelsen af området har været at bevare de dele af eksisterende byggeri, der kan afspejle områdets tidligere karakter og som kan være med til at forme områdets kommende karakter. Derfor fastholdes ønsket om at bevare bygningen i delområde 2B. Hvis grundejer i et fremtidigt scenarie ønsker bebyggelsen nedrevet, vil grundejer skulle søges om dette, og Slagelse Kommune vil ud fra en konkret vurdering skulle give en dispensation.*

*Administrationen er opmærksom på, at Sorøvej som indfaldsvej er en trafikeret vej. I lokalplanen er det fastlagt, at de nye boliger i delområde 1, 2A, 2B og 2C skal have vejadgang fra Gl. Holbækvej, så presset på Sorøvej ikke forøges. Der vil alene være tale om, at de eksisterende overkørsler fra Sorøvej kan anvendes til at betjene butikker og liberalt erhverv i delområde 1. En udvikling af området vurderes dermed ikke at skabe trafikpropper på Sorøvej. Den nuværende valgte løsning med at lade Gl. Holbækvej være adgangsvej ind til området, vurderes at være mest hensigtsmæssige for den fremtidige udvikling. Når delområde 3 på sigt skal realiseres, er der i lokalplanen også skrevet ind, at der skal etableres fortovej for at sikre, at skolevejen fortsat kan anvendes som sikker trafikvej.*

*Skyggepåvirkningerne, som følge af højere byggeri i delområde 3, vurderes på sigt ikke at være af væsentlig karakter, da området er placeret lavere i terrænet nord for eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vurderes dermed på sigt ikke at påvirke boligerne syd for Sorøvej af væsentlig karakter.*

Endvidere ønsker CKN, at der gives mulighed for, at det bevaringsværdige hus kan nedrives om nødvendigt. CKN påpeger, at det på nuværende tidspunkt ikke er grundejers ønske at nedrive huset. Huset tænkes ind i det aktuelle projekt for området. CKN mener dog ikke, at huset har arkitektoniske værdier, der skulle gøre det bevaringsværdigt, hvorfor muligheden for at nedrive det på sigt, hvis der skulle vise sig et aktuelt behov, vil give lokalplanen lidt resiliens.

CKN påpeger slutteligt, at der kun er tale om mindre ændringer til planforslaget, der ikke vurderes at påvirke naboer til byggeriet, hvorfor CKN håber, at ændringerne kan implementeres uden en ny offentlig høring.

## 6. Beboere på Sorøvej

Vedkommende skriver på vegne af beboere på Sorøvej, som er genbo til lokalplanområdet. Vedkommende påpeger, at en udvikling af området vil medføre øget trafik, særligt hvis der opføres lægepraksis og butikker. Vedkommende frygter for trafiksikkerheden og henviser til problematikker, hvis der skal køre ambulancer/busser til og fra området. Vedkommende mener, at der vil opstå farlige situationer for børn, der skal i skole, da busserne vil komme til at holde på cykelstien og fortovet. Vedkommende påpeger også, at det vil være problematisk i forhold til de begrænsede parkeringspladser.

Vedkommende forventer, at den øgede trafik på Sorøvej også vil gøre det svært for beboerne at komme ud af deres indkørsler. Endvidere vil der køre flere lastbiler, da butikkerne skal have leveret varer. Den øgede trafikmængde vil skabe trafikpropper.

Vedkommende mener også, at Gl. Holbækvej vil blive mere befærdet, hvorfor det er væsentligt at tænke på trafiksikkerheden i forhold til de mange børn, der til dagligt benytter vejen til og fra skole.

Vedkommende vurderer, at Sorøvej vil få store skyggegener grundet højden på de nye bygninger. Endvidere vil der være gener ved genskær fra solen i vinduerne. Vedkommende frygter, at det vil virke som om, at de bor i en tunnel. Vedkommende finder det også upassende, at nye beboere vil kunne se ned i deres haver.

---

*Det vurderes ikke at ændre på indkigsmulighederne til forhaverne syd for Sorøvej, at der på sigt bygges højere i delområde 3, da forhaverne allerede er synlige fra gadeniveau og fra de nuværende 2 etager.*

---

*For at kunne realisere opførelse af nye boliger i delområde 3, hvor der tillades op til 7 etager, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området. I denne lokalplan vil man kigge nærmere på, hvordan ny bebyggelse indpasses bedst muligt på arealet, og hvordan diverse forhold, herunder støj, trafik og genskær, vil skabe mindst mulig gene for omkringliggende boliger.*

---

Vedkommende er også bekymret for støjen og frygter, at høje bygninger vil kaste støjen rundt i området, hvilket vil påvirke deres haver og indkørsler.

Vedkommende konkluderer, at indkørslen fra Sorøvej skal overvejes nøje. Vedkommende foreslår, at man ved lyskrydset Sorøvej/Klosterbanken kan integrere en vej ind i området. Som alternativ foreslår vedkommende, at der kan laves en indkørsel fra Teknikvej ved den gamle bilforhandler. Det vil skabe mindre gener for beboerne, giver flere parkeringspladser og få trafikken til at glide mere smertefrit.

---

## BILAG: BEMÆRKNINGER

---



---

**Fra:** Christian Granzow Holm (CGHL) <cghl@bane.dk>  
**Sendt:** 15. juli 2019 10:49  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** Vedr. fremlagte lokalplan 1211 med tilh. kommuneplantillæg 23, ingen Banedanmark bemærkninger (BDK ID: 1257071)

Til Slagelse Kommune

Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan 1211 med tilhørende kommuneplantillæg 23 for "Byomdannelsesområde ved Sorøvej, Slagelse".

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslagene.

*Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på [banedanmark.dk](http://banedanmark.dk). Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk)*

**Christian Granzow Holm**  
Studentervedhjælper  
**Banedanmark**  
Arealer & Forvaltningsmyndighed  
Vasbygade 10  
2450 København  
[cghl@bane.dk](mailto:cghl@bane.dk)  
[www.banedanmark.dk](http://www.banedanmark.dk)

---

**Fra:** lsklsk@sol.dk  
**Sendt:** 25. august 2019 14:45  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** lokalplan nr. 1211

Indsigelser til lokalplan nr. 1211

Delområde 1

Sorøvej er stadig stærkt trafikeret, selvom der tidligere er lavet omfartsvej, som skulle fjerne noget af trafikken.

På nogle tider af dagen, er det ikke muligt at komme ud af sin indkørsel, hvis man skal mod centrum. Man må istedet køre en lang omvej (væk fra centrum) langs Klosterbanken/Grønningen.

Med tanke på, at såfremt der kommer butikker/ lægepraksis /nye lejligheder m.m, som også skal have direkte udkørsel til Sorøvej. Er vi bekymrede for, at det vil belaste trafikken på strækningen så meget, at det bliver endnu sværere for os at komme ud af vores indkørsel.

Delområde 1

Lejlighedsbebyggelse ud mod Sorøvej. I øjeblikket er bygningen på højde med det højstede hus på Sorøvej (nr. 10), når man ser på tagrygning. Sorøvej 10 ligger oppe på en bakke, og er i 3 plan. Hvis man vil bygge 1½ plan mere på, vil bygningen blive så høj, at beboerne vil kunne kigge ned i vores forhaver. Det vil genere og begrænse vores privatliv.

Forslag: Når nu grunden er så stor, kunne man evt. bygge på midten. F.eks. noget højre, som der foreslås i deleområde 2A. Her er i dag en erhvervsbygning, som skal laves om til en stor lejlighed. Man kunne i stedet bygge 2 plan mere på. Det ville ikke genere nogen af de eksisterende boliger på Sorøvej eller kolonihaverne.

I forhold til den næste etape, hvor der skal være mulighed for at bygge i 7 plan, frygter vi, at beboerne nu også vil kunne se lige ind i vores baghaver. Hvis der på første etape skal bygges 1½ plan, så vi ikke kan have vores forhaver i fred, er det ikke rart at tænke på, at vi nær fremtid ej heller kan have vores baghave.

Hilsen sorøvej 8B. (en tilflytter. der vil overveje sine muligheder, hvis ud-/indindkørsel bliver mere besværet, samt at privatlivet bliver generet med høje bygninger)

Slagelse Kommune  
Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Sendt pr. e-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)

ADVOKATPARTNERSELSKAB  
WWW>NNLAW.DK

FREDERIKSBERGGADE 16  
1459 KØBENHAVN K

CVR. NR. 32 30 33 74

TEL +45 33 11 45 45  
FAX +45 33 11 80 81

CWN@NNLAW.DK

26. AUGUST 2019  
REF. 59.299

## **HØRINGSSVAR – FORSLAG TIL LOKALPLAN 1211, BYOMDANNELSESOMRÅDE VED SORØVEJ, SLAGELSE MED TILHØRENDE KOMMUNEPLANTILLÆG 23 I OFFENTLIG HØRING**

Jeg skriver som advokat for Frese Ejendomme ApS, Frese Metal- og Stålstøberi A/S samt Frese A/S, (tilsammen "Frese"), der driver virksomhed fra Sorøvej 6 og Sorøvej 8.

Frese A/S, der driver armatur- og ventilfabrik, har miljøgodkendelse fra juli 1995 med en række tillæg. I denne miljøgodkendelse er der blandt andet vilkår om luftemission og støj. Miljøgodkendelsen er udstedt af Slagelse Kommune.

Frese Metal- og Stålstøberi A/S, der driver metalstøberi, har miljøgodkendelse med seneste revurdering af 4. marts 2013. Idet virksomheden driver metal- og stålstøberi, er miljøgodkendelsen udstedt af Miljøstyrelsen. Også i denne miljøgodkendelse er der vilkår om støj og emission.

Frese Ejendomme ApS indgår i samme koncern og ejer de ejendomme, hvorfra armaturfabrikken og metalstøberiet drives.

Freses virksomhed drives således fra områder, der grænser direkte op til lokalplanområdet, blot med Sorøvej imellem og dels ligger en smule forskudt, på den anden side af Sorøvej.

### Generelle bemærkninger til lokalplanforslaget:

Helt overordnet foretrækker Frese, at planområdet omfattet af lokalplanforslaget forbliver erhvervsområde. Planområdet er i forvejen beliggende i et område med meget erhverv her-



under lettere industri, samt de områder Frese driver som virksomhed på, som er tung industri. Området er efter Freses vurdering ikke klar til byomdannelse.

## Specifikke bemærkninger til lokalplanforslaget:

I kraft af den virksomhed, som Frese A/S og særligt Frese Metal- og Stålstøberi A/S driver i dag, må det forventes, at hele eller dele af planområdet for lokalplan nr. 1211, kommuneplantillæg nr. 23 vil opleve støj, der kan ligge over de grænseværdier, der gælder for boliger, uanset at Frese-virksomhederne holder sig inden for de støjgrænser, der er fastsat i henhold til de gældende miljøtilladelser.

En del af planområdet ligger tættere på Frese Metal- og Stålstøberi A/S mest støjende aktiviteter, end øvrige eksisterende boligområder gør på nuværende tidspunkt. Derudover giver lokalplantillægget mulighed for at opføre ejendomme til beboelse, der er væsentligt højere end de hovedsageligt enfamiliehuse, der i dag er placeret langs Klosterbanken, Sorøvej og Strudsbjergvej, og som er de beboelsesområder, der i dag ligger tættest på Freses virksomheder. Støjforholdene kan således være anderledes i højden, og dermed kan dette have særlig betydning for støjpåvirkningen i planområdet.

Det forslag til lokalplan, der er sendt i høring, indeholder på side 37 og 38 en beskrivelse af støjforhold. I dette afsnit er støj fra Frese-virksomhederne ikke omtalt. Med hensyn til støj ses lokalplanforslaget at gøre brug af hjemlen i planlovens § 15 a, stk. 2, idet der henvises til, at eventuel støjbelastning fra et op ad planområdet beliggende bilværksted og bilforhandler forventes nedbragt inden for 8 år.

Lokalplanforslaget indeholder dog ikke den i henhold til planlovens § 16, stk. 7, påkrævede redegørelse for, hvordan det så sikres, at støjbelastningen bringes til ophør, herunder krav om gennemførelse af støjdæmpende foranstaltninger på eksisterende virksomheder tilvejebragt i dialog med virksomhederne.

Lokalplanforslaget lever dermed ikke op til kravene i planlovens §§ 15 a og 16.

Idet Frese er berettiget til at fortsætte sin virksomheder på de vilkår, der er givet i de foreliggende miljøtilladelser, er det efter min opfattelse ikke muligt at benytte planlovens § 15 a, stk. 2, som hjemmel, og derfor skal lokalplanen, jf. § 15 a, stk. 1, indeholde bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, således at dette sikres inden for planområdet.

Såfremt ovennævnte høringsvar giver anledning til spørgsmål eller bemærkninger, er Kommunen naturligvis velkommen til at rette henvendelse.

Med venlig hilsen



Claude Winther Nielsen

Til: Slagelse kommune

Fra: Freddie Kupper, Danapak Flexibles A/S

cc:

Dato: 23.08.2019

**Vedr.: Lokal plan 1211**

---

## **1 Indledning**

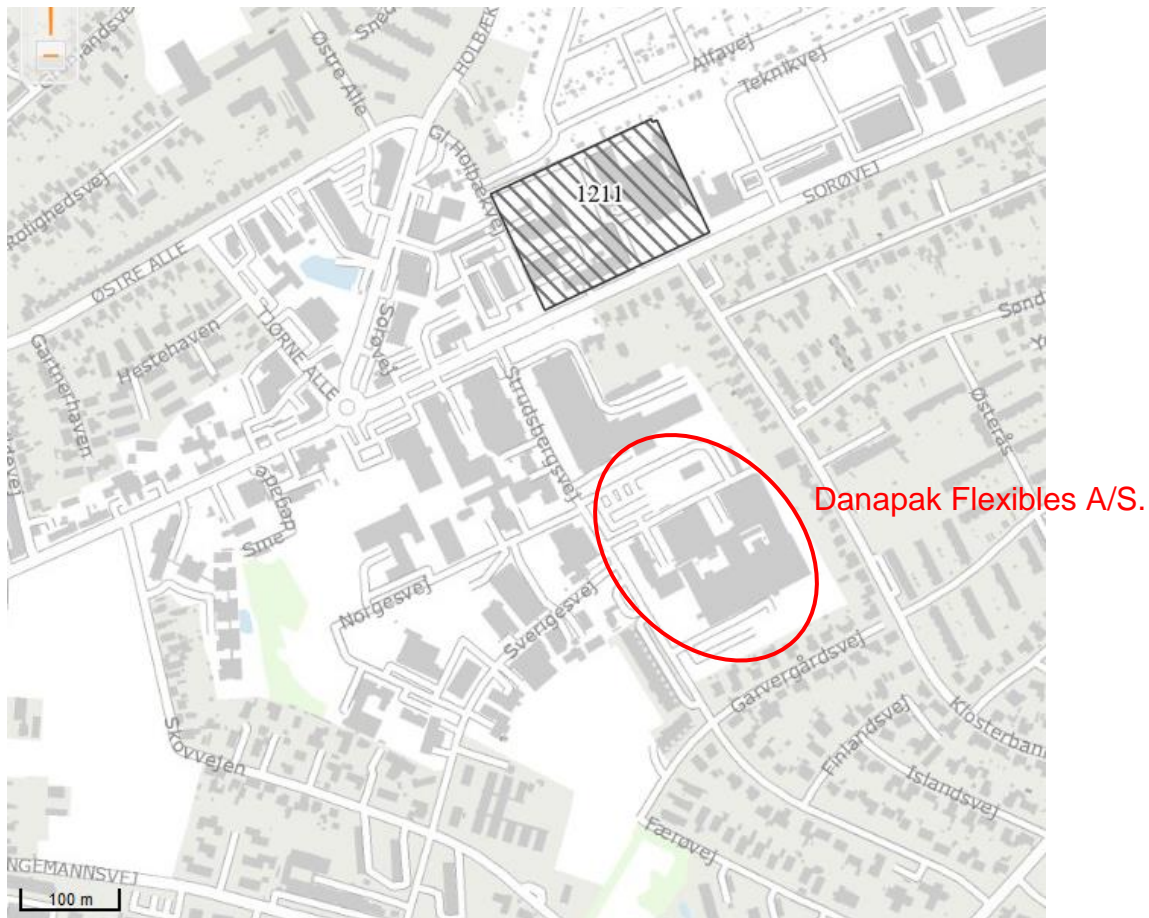
Dette notat indeholder et tekstforslag til høringssvar til lokalplansforslag nr. 1211 samt forslag til kommuneplantillæg nr. 23 – Byomdannelsesområde ved Sorøvej, Slagelse.

Baggrunden for høringssvaret er Danapaks bekymring for, om Slagelse Kommune, i deres planlægning af byomdannelsesområder, er opmærksomme på det eksisterende erhverv, og at denne skal kunne fortsætte sine aktiviteter uden restriktioner som følge af udlægning af nye byomdannelsesområder.

## **2 Forslag til høringssvar**

Danapak Flexibles er en produktionsvirksomhed, der producerer emballage, og som er beliggende i erhvervsområdet på Strudsbergsvej 3 i Slagelse. Danapak ligger i udkanten af et større erhvervsområde beliggende omkring Strudsbergsvej, Sorøvej, Norgesvej, Sverigesvej og Smedegade.





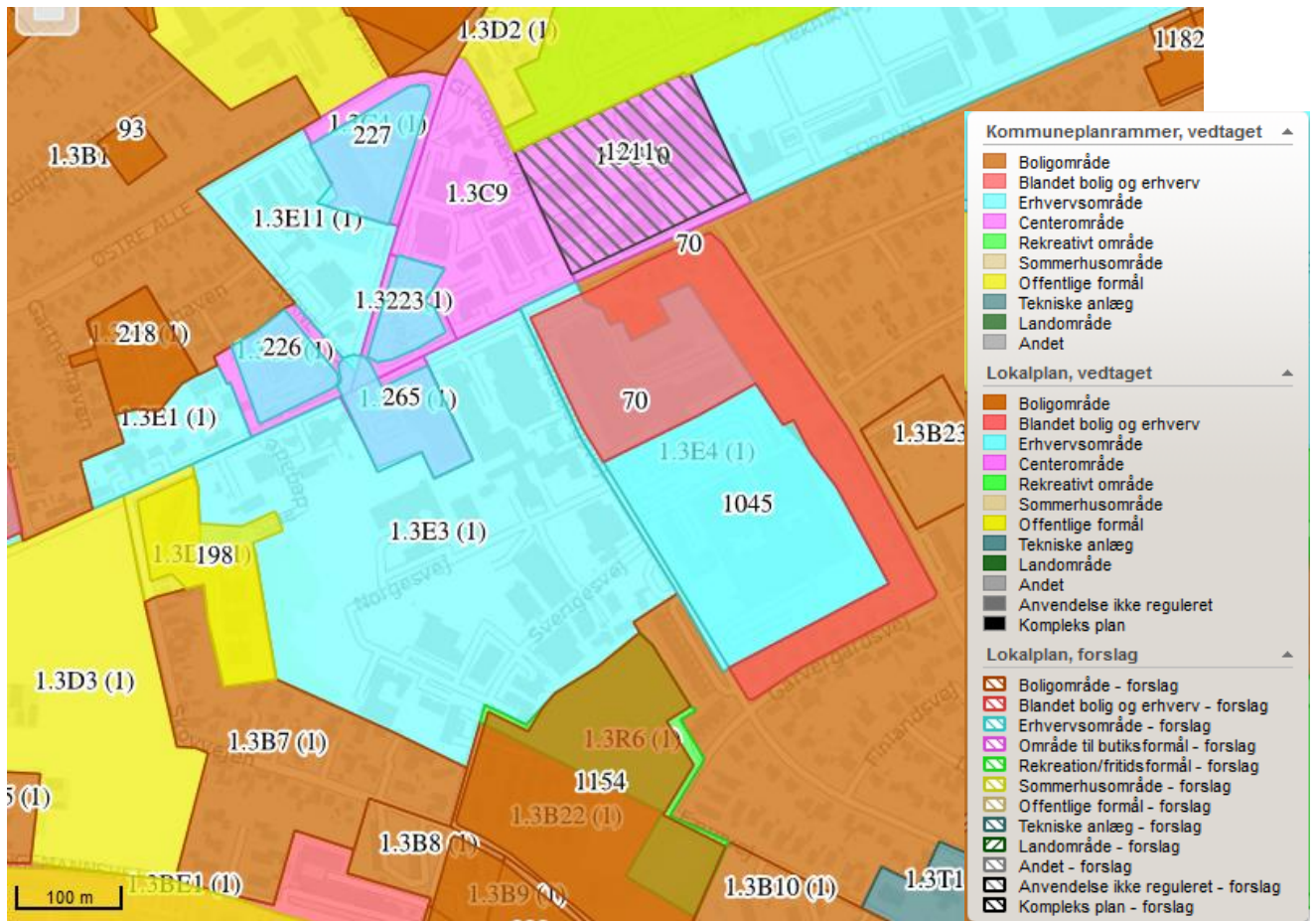
**Figur 2-1. Beliggenheden af Danapak Flexibles vist med rød cirkel. Lokalplansforslag nr. 1211 vist med skraveret område<sup>1</sup>.**

Danapak Flexibles er blevet bekendt med, at Slagelse Kommune stiller forslag om at udlægge området nord for Sorøvej til et byomdannelsesområde ved forslag om lokalplan nr. 1211 og forslag til kommuneplantillæg nr. 23 – Byomdannelsesområde ved Sorøvej, Slagelse, se Figur 2-1.

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne et gammelt erhvervsområde til et centerområde med boliger, liberalt erhverv, mindre butikker samt en institution med botilbud.

Der er planlagt etageboligbebyggelse mod Sorøvej og Gl. Holbækvej. Bebyggelsen mod Sorøvej kan opføres i 3,5 etage og bebyggelsen mod Gamle Holbækvej i 2 etager. Mod Sorøvej kan der desuden etableres liberalt erhverv og mindre butikker i stueetage og kælder, og mod Gl. Holbækvej kan der etableres en institution samt en almindelig parcelhusbebyggelse. Dette giver anledning til bekymring hos Danapak Flexibles, der som erhverv, begynder at føle sig trængt af, at beboelsesområder kommer til at omkranse virksomheden til alle sider. Syd og øst for Danapak Flexibles er i forvejen boligområde, og området nord for, hvor virksomheden Frese er beliggende, er udpeget til blandet bolig og erhverv, se Figur 2-2.

<sup>1</sup> <http://kort.plandata.dk/spatialmap?>



Figur 2-2 Planforhold<sup>2</sup>

<sup>2</sup> <http://kort.plandata.dk/spatialmap?>

Planloven omfatter bestemmelser for planlægning i støjbelastede områder samt områder der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening. Bestemmelserne i Planloven er sammenfattet i nedenstående tekstboks.

Jf. Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 7 og skal kommuneplanen indeholde retningslinjer til sikring af:

- at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. § 15 a.
- at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. dog § 15 b

§ 15a

- En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 22 og 25, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

§ 15, stk. 2

- 13) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende, herunder bebyggelse i første række i transformationsområder, som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,
- 22) isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj,
- 25) isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2,

§ 15b

- En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.
- Stk. 2. En lokalplan kan uanset stk. 1 udlægge arealer i konsekvensområder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til opførelse af ny bebyggelse til kontorformål og lign., hvis planen ved bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, jf. § 15, stk. 2, nr. 14, kan sikre, at grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening overholdes indendørs og på udendørs opholdsarealer.

Planlægning af nye boligområder skal således sikre, at fremtidige beboere kan åbne vinduerne i deres boliger, uden at de udsættes for lugt, støv eller anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Endvidere skal det sikres, at produktionsvirksomheder ikke bliver mødt af skærpede krav som følge af planlægning for boliger, institutioner og anden forureningsfølsom anvendelse på omkringliggende arealer.

Med lokalplanforslag nr. 1211 og forslag til kommuneplantillæg nr. 23 ser vi følgende problematikker:

- Det nuværende industriområde bliver mindre, hvilket betyder, at de virksomheder, der er tilbage, vil blive mere synlige for de omkringliggende boliger.



- Der vil med flere boliger i området omkring Danapak (LP 1211 og bebyggelsen Teglkuberne) blive mere opmærksomhed på den industri, som er tilbage.
- Boligbyggeri i højden medfører udsigt over den eksisterende industri, der kan opfattes som en gene for de nye beboere – dels pga. de visuelle forhold men også pga. de aktiviteter der foregår, og som kan opfattes forstyrrende og støjende; dette på trods af at støjen ligger inden for grænseværdierne. Dette kan medføre klager over industriområdets aktiviteter fra borgerne.

Danapak ønsker med dette høringssvar at bede Slagelse Kommune om, at de i deres planlægning af byomdannelsesområder sikrer sig, at det eksisterende erhverv skal kunne fortsætte sine aktiviteter uden restriktioner som følge af udlægning af nye byomdannelsesområder.

På vegne af Danapak Flexibles A/S.

**Freddie Kupper**  
Technical Manager



**Danapak Flexibles A/S**  
Strudsbergsvej 3, DK-4200 Slagelse, M: +45 2428 7007

## Hørings svar til lokalplanforslag 1211

Dette høringssvar er udfærdiget af Skel.dk, som fungerer som rådgivere for grundejere/bygherre ifm. lokalplanlægningen. Høringssvaret er et udtryk for ønsker til ændringer af planen fra ejer (og bygherre) af matr. 69ay Slagelse Markjorder, Morten Bach Gaardboe.

Det er grundejers ønske, at der foretages mindre ændringer af vejføring, byggefelter og delområdeafgrænsning. Ændringerne er vist i vedlagte forslag til revideret anvendelsesplan for området. Ændringerne er som følger:

1. Ændring af afgrænsning mellem delområde 2B og 2C,
2. Ændring af byggefeltet B4 så det følger den nye delområdegrænse.
  
3. Ændring af afgrænsning mellem delområde 2A og 2C,
4. Ændring af byggefeltet B2 så det følger den nye delområdegrænse,
5. Ændring af vejføringen således at den følger den nye delområdegrænse.

Ændringerne af afgrænsningen mellem delområde 2B og 2C, er udtryk for et ønske om bedre geometriske forhold til placering af byggeri på byggefelt B4, da byggefeltet i udgangspunktet er relativt langt og smalt.

Ændringerne af afgrænsningen mellem delområde 2A og 2C, er et udtryk for ønske om opførelse af byggeri på byggefeltet B2, på et eksisterende fundament i det nordøstlige hjørne af byggefeltet. Af hensyn til denne ændring, skal der også foretages en mindre ændring af vejforløbet.

Det er herudover grundejers ønske, at det bevaringsværdige byggeri, som nævnt i lokalplanens § 8.16 kan nedrives om nødvendigt. Grundejer har ingen planer om at nedrive byggeriet, da det planlægges inkluderet i det aktuelle projekt for området, dog på nær den nordlige tilbygning til byggeriet, som ønskes nedrevet med det samme. Det er ikke umiddelbart tydeligt at det samlede byggeri skulle have nogle arkitektoniske værdier der ligefrem skulle gøre det bevaringsværdigt, men det kan uden tvivl være med til at give noget "personlighed" og historisk dybde til området, hvilket også er årsagen til at det i første omgang bevares. Det er dog ønsket at lokalplanen bliver givet noget resiliens, således at området om f.eks. 10 år kan udvikles til at håndtere de aktuelle behov, hvilket kunne indbefatte nedrivning af byggeriet til frigørelse af plads til opholdsareal e. lign.

Da der er tale om relativt små ændringer, som ikke har nogen indflydelse på naboer til byggeriet, er det vores forhåbning, at de kan implementeres direkte uden ny offentlig høring jf. Planlovens § 27 stk. 2.

Med venlig hilsen

Christian Kromann Nielsen

69cc

69aa

## Kortbilag 2 - Arealanvendelsesplan

0 10 20 30 40 50m

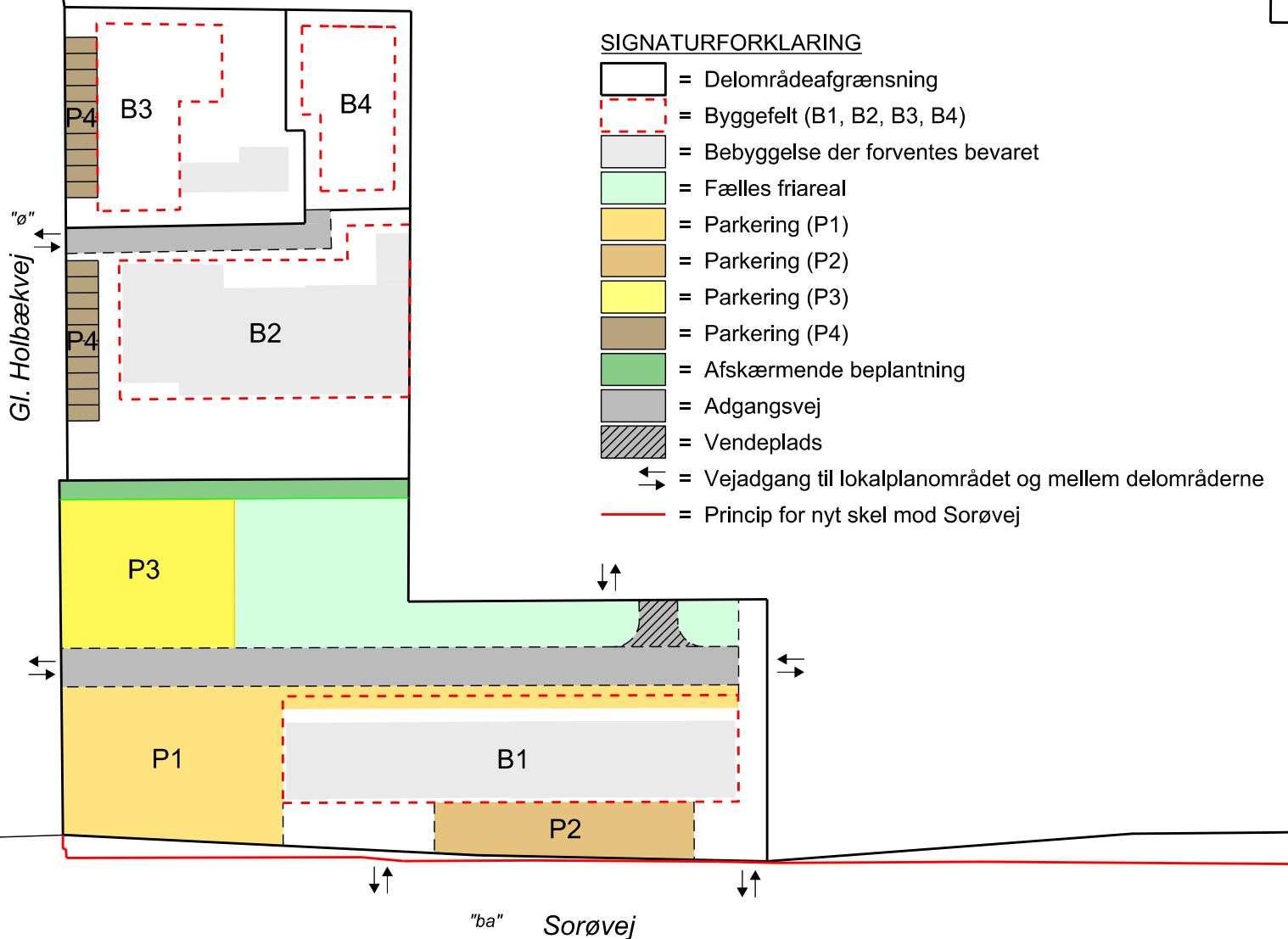
69d

69cb

69a

69c9

69ce

"ø"  
Gl. Holbækvej

69ca

69ih

69bf

69ar

69as

69at

69au

69av

"nn"

202c

202b

203a

204b

205a

---

**Fra:** blinaa@godmail.dk  
**Sendt:** 26. august 2019 22:23  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** Lokalplan 1211

Vedr byggeri på Sorøvej Slagelse

Punkt 1: Man har i Slagelse kommune brugt en masse penge på at få ledt trafikken ud af byen ved hjælp af nye omfartsveje, med det byggeri der er planlagt på Popz grunden så kan vi godt frygte at den megen trafik vil komme tilbage med butikker og læge praksis bla. Og i forbindelse med lægepraksisen vil der komme mange sygetransporter med patienter disse busser vil komme til at holde på cykelstien til stor gene for trafikken som er rimelig tæt i dagstimerne hvor lægepraksis har åbent og de cyklister bla. børn som skal til og fra skole vil skulle køre op på fortovet eller køre ud på kørebanen imellem bilerne og det vil skabe mange farlige situationer for børn og patienter. Der vil blive lavet p plads foran butikker og lægepraksis men det vil være meget begrænset hvor mange biler der er plads til når de ansatte har sat deres biler og så bliver det for besværligt for busserne at komme ind og ud så de vil vælge at holde ude på cykelsti /kørebane for nemhedens skyld

Punkt 2: Det vil give os beboere en del gener med at komme ind og ud af vores indkørsler i daglig dagen grundet den store beboer trafik fra de nye boliger og de butikker der vil komme, skal også have leveret varer med lastbiler så den tunge trafik vil også blive øget stadigvæk med mange skolebørn på gaden. Indkørslen til det nye område fra Sorøvejen vil også komme til at danne trafikpropper med et lyskryds fra Klosterbanken som er grønt og et lyskryds på Sorøvejen hvor der holder biler for rødt så vil det ikke være muligt at svinge ind i boligområdet uden at det vil danne kø.

Punkt 3: Sorøvejen vil få store skygge gener grundet højden på de nye bygninger som ligger helt ud til Sorøvejen og der vil være en del genskær fra solen i vinduerne fra de samme bygninger vi mener også at det kan komme til at virke som om vi bor i en tunnel, kig på skyggeren på Smedegade, ydermere vil beboere kunne stå og kigge ned i vores haver hvilket vi finder meget upassende det er vores frirum vores haver.

Punkt 4: Gl Holbækvej som støder op til Sorøvej med bomme ved bus stoppe stedet vil også blive væsentligt mere befærdet af beboer kørsel og medarbejdere til institutionen som skal parkere deres biler og familier som skal på besøg hos de mennesker der bor på institutionen vil også komme i bil. Gl Holbækvej bliver hver dag benyttet af mange skolebørn til og fra skolen så vi finder det meget væsentligt at det kommer med i betragtningen når denne vej skal planlægges så de ikke også kommer i farlige situationer når de nu har overlevet turen på Sorøvejen.

Konklusion: skolevej på Gl. Holbækvej har høj prioritet. Indkørsel fra Sorøvej bør overvejes evt. kunne man bruge lyskrydset Sorøvej/Klosterbanken og integrere dette i indkørslen så man kunne køre lige over krydset til beboer området vi så en skygge tegning af blokkene men der var ikke nogen endegyldig plan sagde repræsentanter fra kommunen så det var måske en mulighed inden der bliver sat af til sokler eller der kunne laves indkørsel fra Teknikvej bag om det gamle citroen nu bilpleje så vil det begrænse gener for os beboere på Sorøvej der vil ikke være samme pres ved læge/butikker der ville kunne laves flere p pladser og flowet i trafikken vil glide mere smertefrit.

På vegne af beboerne på Sorøvej



---

**Fra:** blinaa@godmail.dk  
**Sendt:** 27. august 2019 05:01  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** Lokalplan 1211

Supplement til skrivelse af 26/8-19

Vedr støjgener i forbindelse med bygninger helt op til Sorøvej vi kan godt være bekymrede om hvor meget støj der vil blive kastet rundt imellem bygningerne når der skal bygges så højt helt ud til vejen og lande i vores haver og indkørsler På vegne af beboere på Sorøvej