

HVIDBOG

FOROFFENTLIGHEDSFASE 9. november – 7. december 2018

LOKALPLAN NR. 1209

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

PILEGÅRDSPARKEN
SLAGELSE

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner og kommuneplantillæg, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. I forbindelse med lokalplanprocessen for Lokalplan 1209 og Kommuneplantillæg nr. 20 er der afholdt en foroffentlighedsfase forud for udarbejdelsen af planerne. I denne periode har interesserede borgere haft mulighed for at komme med idéer og kommentarer til planlægningen.

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 bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører Forslag til Lokalplan 1209 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 20, plan for Pilegårdsparken, Slagelse. Planforslaget omfatter det område, som er markeret med sort på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i foroffentlighedsfase fra den 9. november 2018 til den 7. december 2018.

Slagelse Kommune har modtaget i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLAGELSE ØST

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Beboerne på Pilegårdsvej (Underskriftsindsamling)
Pilegårdsvej 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17 og 19, 4200 Slagelse
2. Jesper Risom på vegne af Dansk Revision Slagelse
Ndr. Ringgade 74, 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:

Slagelse Kommune har solgt arealet med mulighed for tæt-lav bebyggelse på en del af arealet.

Med lokalplanen planlægges et fælles friareal for hele området.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede kloaknet. Hvis der teknisk kan etableres en LAR-løsning, og såfremt der kan opnås de nødvendige tilladelse til nedsivning og fritagelse for tilslutningspligten, kan der planlægges for en alternativ afledning af regnvand (LAR-løsning).

Slagelse Kommune har vurderet, at der kan etableres bebyggelse i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Der planlægges en stiforbindelse til det fælles grønne område.

Slagelse Kommune vurderer, at placeringen af de vestligste rækkehuse parallelt med Pilegårdsvej giver et samspil mellem det nye og det ældre boligkvarter. For at skabe luft mellem ny og eksisterende bebyggelse er bebyggelsen flyttet 2,5 m mod øst.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. BEBOERNE PÅ PILEGÅRDSVEJ (BP)

BP ønsker ikke, at der bebygges i noget af det grønne areal (matrikel aØ) og at Lokalplan 154, der omfatter det grønne areal og husene langs Pilegårdsvej, ikke ændres.

BP ønsker, at det grønne område bevares i sin nuværende form. Beboerne på Pilegårdsvej har stor glæde af dette jordstykke både til leg og sammenkomster m.m.

BP mener ikke, at kunstige søer er den bedste løsning, da der specielt om foråret er store vandsamlinger, især i den østlige ende af det grønne areal. BP spørger ind til om der er en plan B, hvis det ikke er teknisk og økonomisk muligt at aflede regnvandet på grunden med en kunstig sø og faskiner.

BP oplyser, at de er bekendt med Byggeherres ønske om, at købe det grønne areal (matrikel aØ) for at placere 6 rækkehuse i den sydvestlige del af arealet. BP mener at rækkehusene vil ødelægge den nuværende idylliske udsigt til det grønne område samt ødelægge deres adgang til det.

BP synes, at rækkehusene i den nordvestlige del af lokalplanområdet kommer for tæt på Pilegårdsvej og er uhensigtsmæssig placeret. BP foreslår at hele byggeprojektet flyttes 10 meter mod øst, for at give luft ned mod Pilegårdsvej i vest.

Slagelse Kommune vurderer, at en randbeplantning omkring rækkehusbebyggelsen vil skabe en adskillelse mellem det nye og det ældre boligkvarter, som ikke er ønskværdig.

Slagelse Kommune vurderer, at arealet er velegnet til boligbebyggelse.

Slagelse Kommune vurderer, at det nye og ældre boligkvarter skal ses som en helhed.

Med lokalplanen planlægges et fælles friareal for hele området.

Det udsendte brev om foroffentlighedsfasen omhandlede den aktuelle lokalplansag.

BP ønsker, at der etableres en randbeplantning rundt om rækkehusbebyggelsen.

BP byder rækkehusbebyggelsen velkommen, dog med det forbehold at det rykkes som tidligere nævnt. BP henviser til deres vedhæftede plantegning.

BP oplyser at de ikke tidligere har været så heldige med beslutninger vedr. byggerier i området, især da man byggede det store kontorhus på Ndr. Ringgade 70, som ligger op til fire af grundene på Pilegårdsvej og med frit udsyn ned i deres baghaver og stuer fra dennes 1. Sal. BP oplyser at kommunen dengang lovede, at man aldrig ville tillade det grønne areal (matrikel 19aø) at blive bebygget, samt at borgerne på Pilegårdsvej frit kunne benytte sig af det.

BP undrer sig meget over manglende info i brevene fra kommunen udsendt 7. og 19. november 2018. Der står ikke noget om, at kommunen vil sælge det grønne areal og heller ikke om bygherres præcise planer. BP oplyser, at de selv har fundet frem til disse informationer via aktindsigt allerede d. 24. oktober 2018.

Bygherre henvendte sig i maj 2018 med henblik på køb af det grønne areal.

Økonomiudvalget har d. 21. januar 2019 godkendt bygherres købstilbud på baggrund af et offentligt udbud af arealet.

Bygherre har oplyst at han har taget mulden af Ndr. Ringgade 72 og lagt den i depot langs vejen med henblik på, at den enten kan bruges som støjvold i forbindelse med den nye lokalplan eller salg af jorden.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres et regnvandsbassin i det fælles friareal.

BP bemærker, at bygherre i lokalplansanmodningen beskriver, at han skal købe det grønne areal. BP spørger, hvordan bygherre kan være så sikker på det. For BP virker det som om, at kommunen udelukkende vil sælge grunden, for at bygherre kan få lov til at gennemføre sin byggeplan og inddrage det grønne areal til sig selv og sine rækkehuse.

BP oplyser, at det kun er fordi de retter henvendelse til kommunen d. 24. oktober 2018, at de bliver oplyst om, at man er ved at udfærdige salgsmateriale på det grønne areal. BP mener, at hvis ikke de havde fået denne info, så kunne bygherre som den eneste interesserede i det grønne areal blot slå til og købe, uden at nogen anden havde haft mulighed. BP kan næppe forestille sig, at nogen som helst andre kunne være interesserede i dette areal.

BP henviser til medsendte billeder, der viser, at bygherre er langt i sin tilrettelæggelse af arealet.

2. DANSK REVISION SLAGELSE V. JESPER RISOM (DRS)

DRS foreslår, at et regnvandsbassin, som også giver lidt dyreliv på det fælles grønne areal, måske vil være pænt.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen
4200 Slagelse
Att. Kristine Understrup

Slagelse 5. december, 2018.

Hermed fremsendes samlet svar på udsendte brev af den 7 november samt 19 november, hvori Slagelse Kommune indkalder til forslag og ideer til anvendelse af området i Pilegårds kvarteret.

Vi borgere på Pilegårdsvej nr. 1 – 19, fremsender hermed vores ideer og forslag mod dele af kommuneplanramme 1.2E7 samt kommuneplanramme 1.2B16 som omhandler lokalplaner 219 samt 154. Bilag med underskrifter vedlagt.

Vores ønsker går på at der ikke bebygges i noget af det grønne areal matrikel aø samt ændring af lokalplanen vedr. dette jordstykke. Der er beskrevet i den nuværende plan, at der i området aø ikke må bebygges og vi vil gerne have opretholdt den til grønt område i dens nuværende form. Beboerne på Pilegårdsvej har stor glæde af dette jordstykke både til leg og sammenkomster m.m. Altså ikke noget med huse eller kunstige søer. Mht kunstige søer, er ikke den bedste løsning, da der specielt om foråret er store vandsamlinger, især i den østlige ende af det grønne areal.

Hvad nu hvis det ikke er teknisk og økonomisk muligt at aflede regnvandet på grunden med en kunstig sø og faskiner? Er der plan B for det?

Nyboder Invest Aps Flemming Strøbæks ønskede byggeprojekt i jordstykke 19bu.

Vi er bekendt med Byggeherre Nyboder Invest Aps, Flemming Strøbæks ønske om at købe det grønne areal for at placere en klynge med 6 rækkehuse i sydvest delen af 19aø. Den vil ødelægge den nuværende idylliske udsigt til det grønne område samt ødelægge vores adgang til det. Det gælder især for matr. 19au, 19at, 19ar, 19ai, 19ak samt 19al. Så det vil vi på kraftigste protestere imod. Ved vores møde 13. november 2018 med formand for Miljø, - Plan og landdisriksudvalget Jørgen Grüner, var selv ude og besigtige vores område og med egne øjne kunne se problemstillingen.

Vedr. den klynge på 6 rækkehuse mod nordvest i 19bu, syntes vi også kommer for tæt på Pilegårdsvej og er uhensigtsmæssig placeret. Da vi er blevet bekendt med, at Nyboder Invest Aps Flemming Strøbæk har købt det sidste stykke jord i nordøst op mod 19ay og 19as, vil vi foreslå hele byggeprojektet flyttes 10 meter mod øst, for at give luft ned mod Pilegårdsvej i vest mod beboerne på matr. 19au. Vi vil også gerne have en rendebeplantning rundt mellem 19bu og 19aø samt 19aæ og 19bu. Ellers byder vi velkommen til projektet rækkehuse i 19bu, dog med det forbehold at det rykkes som tidligere nævnt. Se i øvrigt vores ændret forslag til Nyboder Invest Aps, Flemming Strøbæks. Så i stedet som hans forslag med i alt 28 lejligheder, får han i stedet i alt 26 lejligheder, blot 2 mindre.

Vi har tidligere ikke været så heldige med beslutninger vedr. byggerier i området, især da man byggede det store kontorhus på Ndr. Ringgade 70 som ligger op til grundene på Pilegårdsvej 19at, 19at, 19ar og 19aq og med frit udsyn ned i vores baghaver og stuer fra dennes 1. Sal. Ud fra dette lovede kommunen som bod dengang, at så ville man aldrig tillade det grønne areal 19aø at blive bebygget samt at borgerne på Pilegårdsvej frit kunne benytte sig af det. Og nu har vi så med aktindsigt fået at vide kommunen vil sælge arealet på baggrund af en henvendelse fra Nyboder Invest Aps, Flemming Strøbæk.

Vi undrer os stadig meget over manglende info i brevene fra kommunen udsendt 7 og 19 november 2018. Der står ikke noget om at kommunen vil sælge det grønne areal og egentlig heller ikke om præcis Nyboder Invest Aps Flemming Strøbæks planer. Disse informationer har vi selv fundet frem til via aktindsigt allerede d. 24 oktober 2018.

I Nyboder Invest Aps, Flemming Strøbæks lokalplansanmodning fra den 13 august 2018, er det bemærket at han beskriver, at han skal købe det grønne areal. Hvordan kan han være så sikker på det?

For os virker det også som om at kommunen udelukkende vil sælge grunden for at Nyboder Invest Aps Flemming Strøbæk kan få lov til at gennemføre sin byggeplan i 19aø vestenden samt inddrage det grønne areal til sig selv og sine rækkehuse. I kan også se på medsendte billeder, at han er langt i sin tilrettelæggelse af arealet.

Det er da også kun fordi jeg retter henvendelse til kommunen 24 oktober 2018, at jeg bliver oplyst om at man er ved at udfærdige salgsmateriale på det grønne areal til Nybolig Erhverv som skal stå for salget. Samtidig skulle det offentliggøres i dagblade. Det er så her jeg udbeder mig om salgsmaterialet også. Hvis ikke jeg havde fået denne info, så kunne Nyboder Invest Aps Flemming Strøbæk som den eneste interesserede i dette grønne areal blot slå til og købe uden nogen anden har haft mulighed. Vi kan næppe forestille os at nogen som helst andre kunne være interesserede i dette areal. Blot vores tanker.

Med venlig hilsen

Beboerne på Pilegårdsvej

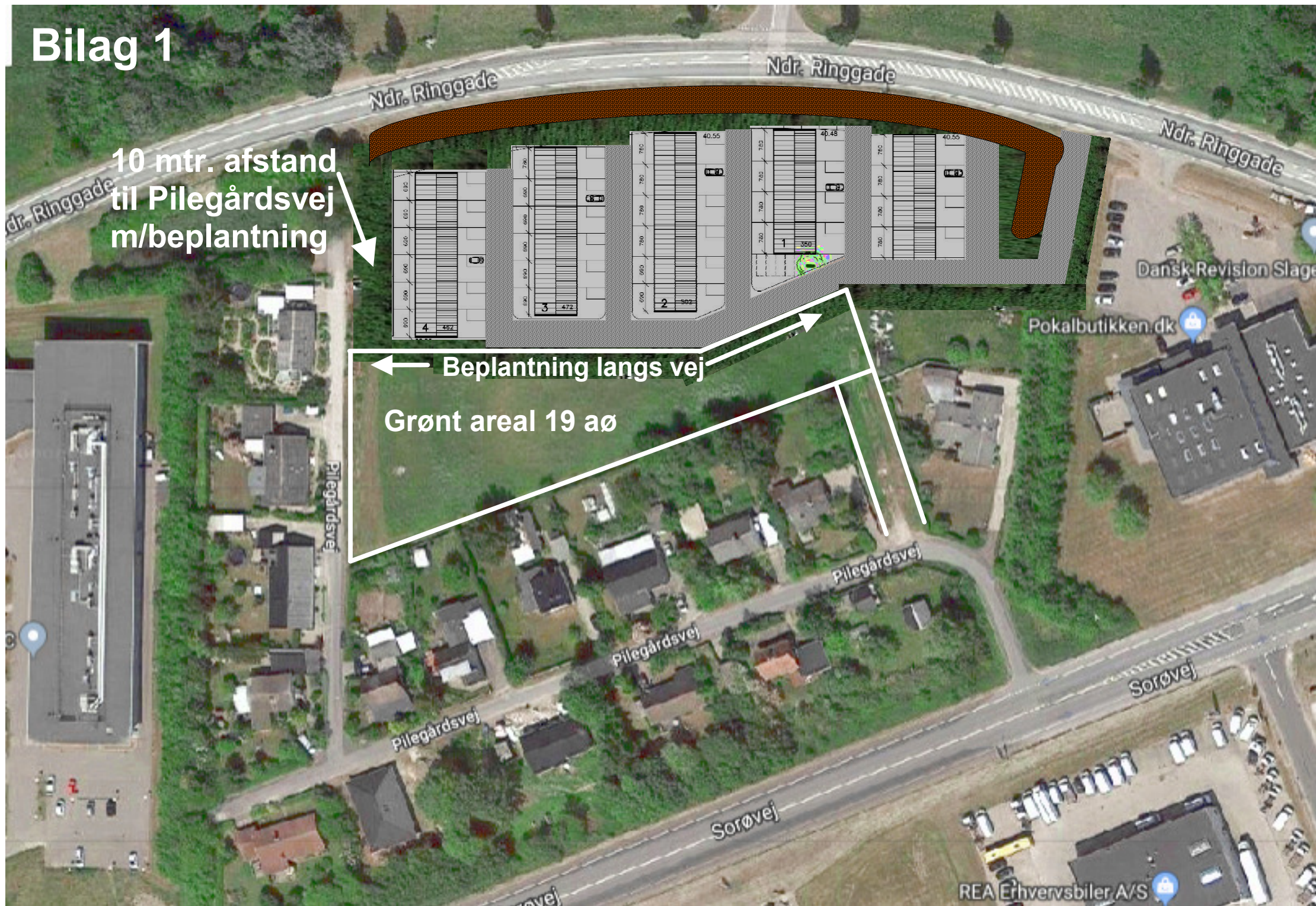
Bilag 1, plan forslag

Bilag 2, situationsplan af forberedende arbejde

Bilag 3, underskrifter

Bilag 4, hygge på pilegårdsvej

Bilag 1



10 mtr. afstand til Pilegårdsvej m/beplantning

← Beplantning langs vej

Grønt areal 19 aø

Ndr. Ringgade

Ndr. Ringgade

Pilegårdsvej

Pilegårdsvej

Pilegårdsvej

Sorøvej

Sorøvej

Dansk Revision Slagelse

Pokalbutikken.dk

REA Erhvervsbiler A/S

Bilag 2

Nuværende situationsplan med udført forberedende arbejde.





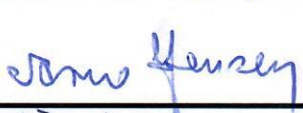

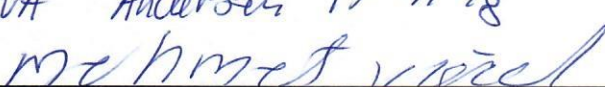
På billeder ses tydeligt hvorfor vi ikke ønsker bebyggelse på det grønne areal.



Underskrifter som er i mod bebyggelse af nogen art det grønne område matrikel 19aø
 samt øge afstanden med 10 meter fra øst til start af byggeri på matrikel 19bu. Se iøvrigt bilag

Hus nr.		DATO	Underskrift
1 Matrikel 19 ab	Ejere Sebastian Schläger	30/11-2018	
2 Matrikel 19 ap	Ejere Poul Ancher Kofoed	15/11-2018	
2 B Matrikel 19 as	Ejere NYBODER, INVEST Aps	Ejes af byggeherre, Flemming Strøbæk	
3 Matrikel 19 ae	Ejere Paula Marie Pedersen	11/2018	
4 Matrikel 19 ao	Ejere Ingeborg Korsbæk	For Ingeborg Korsbæk den an gaaet 	
5 Matrikel 19 af	Ejere Imad Mohammad Chuheibar	25.11.18	
6 Matrikel 19 an	Ejere Kim Kokholm Schalls Camilla Bjerg Schalls	15/11-2018	
7 Matrikel 19 ag	Ejere MCP EJENDOMME Aps	Bot ikke på adressen	
8 Matrikel 19 am	Ejere Nam Dieu Hanh Thi Dieu	16-11-18	 16-11-18
9 Matrikel 19 ah	Ejere Ruxandra Luciana Platon Andrei Cristian Platon	14.11.18	 14.11.18
10 Matrikel 19 al	Ejere Jacob Wittstrøm Selsbæk Maria Wittstrøm Selsbæk	15/11-2018	
12 Matrikel 19 ak	Ejere Serife Cartilli Veli Cartilli	09-12-2018	 01-12-2018
13 Matrikel 19 aq	Ejere Lykke Mia Adersen David Mejlstrup	15/11-2018	

Underskrifter som er i mod bebyggelse af nogen art det grønne område matrikel 19aø samt øge afstanden med 10 meter fra øst til start af byggeri på matrikel 19bu. Se iøvrigt bilag

		DATO	Underskrift
14 Matrikel 19 ai	Ejere Marianne Sonja Jensen Bojko Steen Jensen Bojko	27/11-18	
15 Matrikel 19 ar	Ejere Chris White Peeyaporn White	20/11-2018	 Peeyaporn White
17 Matrikel 19 at	Ejere Poul Arne Jensen	15/11 2018	 Poul Arne Jensen  Pami Clausen plato
19 Matrikel 19 au	Ejere MEMOS GARTNER SERVICE ApS	EVA Andersen 17-11-18	 Mehmet Yücel 17-11-18

Bilag 4. Idyl og hygge på Pilegårdsvej.





Kristine Grue Understrup

Fra: Jesper Risom <JRIS@danskrevision.dk>
Sendt: 7. november 2018 09:32
Til: Kristine Grue Understrup
Emne: pilegårdsvej kvarteret

Vi har ikke umiddelbart nogen forslag. Vi har set plan fra Flemming strøbæk med rækkehuse. Måske et regnvandsbassin som også giver lidt dyreliv på det fælles grønne areal vil være pænt.

Venlig hilsen

Jesper Risom | Partner, registreret revisor

jris@danskrevision.dk

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ndr. Ringgade 74 | DK-4200 Slagelse

Telefon: +45 58 58 18 00 | Direkte: +45 58 58 18 33 | Mobil: +45 21 68 33 61



[Disclaimer](#)
[Persondatabehandling](#)

