



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1294

TRÆKUBERNE, SVERIGESVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2024

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.

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. 1294 plan for Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 22. december 2023 til den 26. januar 2024.

Der er registreret i alt 5 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. JG
2. GSK og AV
3. DS
4. ED og EOD
5. Børge Knakkegaard, HD, Cand. Jur.

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:

Tilslutningerne fra lokalplanområdet til Skovvejen og Sverigesvej bør udformes med henblik på at minimere gener for omkringboende. Den præcise placering af ind/udkørslen på Skovvejen er med lokalplanforslaget ikke endeligt fastlagt. Den viste placering på lokalplanforslagets kortbilag 2 kan således rykkes en smule i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Byggherre skal ansøge Slagelse Kommune om tilladelse til at anlægge nye eller ændre eksisterende overkørsler.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Det er ikke muligt i lokalplanen at stille krav om opførelse af et hegn udenfor lokalplanområdet. Administrationen har orienteret den mulige byggherre, Slagelse Boligselskab omkring JGs ønske.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Det må forventes sandsynligt, at GSK og AV vil få udsyn til et kommende byggeri indenfor lokalplanområdet fra deres

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. JG

JG ønsker at udtrykke sine bekymring vedrørende potentielle lys og lydgener som følge af en etablering af ind/udkørsel over for vedkommendes ejendom. JG udtrykker, at lyskegler fra køretøjer der benytter den nye ind/udkørsel må forventes at blive rettet direkte mod vedkommendes hus, med gener til følge ligesom de forventer øget bilstøj.

JG foreslår, at byggherren påtager sig ansvaret og udgifterne til opsætning af, et 180 cm. højt hegn placeret på vedkommendes grund, for at minimere virkningen af både lys og lyd.

2. GSK og AV

GSK og AV er ejere af ejendommen Skovvejen 51 og udtrykker, at de vil blive generet af byggeriet og at det vil få store konsekvenser for deres ejendom. GSK og AV beskriver at deres køkken,

ejendom. Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af boliger i op til 3 etager med en højde på op til 12 meter inden for lokalplanforslagets byggefelt 1. Der er dog tale om bygningshøjder som ses flere steder i nærområdet og som ikke vurderes at være usædvanlige i en bymæssig kontekst. Et byggeri opført i henhold til lokalplanforslaget vurderes ikke at kunne påvirke lysindfaldet på Skovvejen 51 væsentligt. Administrationen vurderer på baggrund af de stedspecifikke forhold, at det planlagte byggeri kan indpasses hensigtsmæssigt i omgivelserne.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Tilslutningerne fra lokalplanområdet til Skovvejen og Sverigesvej bør udformes med henblik på at minimere gener for omkringboende. Den præcise placering af ind/udkørslen på Skovvejen er med lokalplanforslaget ikke endeligt fastlagt. Den viste placering på lokalplanforslagets kortbilag 2 kan således rykkes en smule i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Byggherre skal ansøge Slagelse Kommune om tilladelse til at anlægge nye eller ændre eksisterende overkørsler.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Slagelse Kommune er bekendt med trafiksituationen på Skovvejen. Forslaget om at forbyde venstresving fra Skovvejen til Smedegade er taget til efterretning og vil indgå i Slagelse Kommunes overvejelser omkring eventuelle ændringer af trafikforholdene. Pt. er der ikke aktuelle planer om at ændre krydset Skovvejen/Smedegade.

stuer samt soveværelse har vinduer mod Sverigesvej og udtrykker, at bebyggelsen i op til 3 etager nærmest Sverigesvej vil betyde, at de vil få Trækuberne som udsigt uanset, hvilket rum de placerer sig i. Byggeriet vil desuden tage lysindfald fra deres ejendom. GSK og AV har fremsendt billeder fra deres køkken, stuer, soveværelse og have som en del af deres høringsvar. På billederne er det skitseret, hvordan de vurderer, at byggeriet vil påvirke deres udsigt.

GSK og AV udtrykker bekymring for, at placeringen af indkørsel/udkørslen vil medføre lys fra lygter i deres soveværelse og køkken.

GSK og AV foreslår, at trafikken fra Skovvejen til Smedegade begrænses i forbindelse med etableringen af flere boliger ved Skovvejen/Sverigesvej. De foreslår at forbyde venstresving ved Smedegade, da der på Skovvejen er meget trafik og mange parkerede biler.

Tilslutningerne fra lokalplanområdet til Skovvejen og Sverigesvej bør udformes med henblik på at minimere gener for omkringboende. Den præcise placering af ind/udkørslen på Skovvejen er med lokalplanforslaget ikke endeligt fastlagt. Den viste placering på lokalplanforslagets kortbilag 2 kan således rykkes en smule i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Bygherre skal ansøge Slagelse Kommune om tilladelse til at anlægge nye eller ændre eksisterende overkørsler.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Det er ikke muligt i lokalplanen at stille krav om opførelse af et hegn udenfor lokalplanområdet. Administrationen har orienteret den mulige bygherre, Slagelse Boligselskab omkring DS' ønske.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Bemærkningen tages til efterretning.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

3. DS

DS ønsker at udtrykke sine bekymring vedrørende potentielle lys og lydgener som følge af en etablering af ind/udkørsel over for vedkommendes ejendom. DS udtrykker, at lyskegler fra køretøjer der benytter den nye ind/udkørsel må forventes at blive rettet direkte mod v vedkommendes hus, med gener til følge ligesom de forventer øget bilstøj.

DS foreslår, at bygherren påtager sig ansvaret og udgifterne til opsætning af et 180 cm. højt hegn placeret på vedkommendes grund, for at minimere virkningen af både lys og lyd.

4. ED og EOD

ED og EOD udtrykker, at planforslaget er en betydelig forbedring i forhold til tidligere forslag. De giver udtryk for, at det nye forslag langt bedre indgår i en større sammenhæng med den omgivende bebyggelse og kan indpasses i de eksisterende omgivelser. ED og EOD hilser det velkomment, at de gamle bygninger endelig bliver ryddet.

ED og EOD udtrykker at det er godt,
 at der maksimum kan opføres 60 rækkehuse;
 at husene skal opføres i højst 3 etager;
 at man vil bygge på de bestående fundamenter;
 at de grønne områder, herunder Østparken, i størst muligt omfang bevares;
 at der skal afsættes 2 parkeringspladser pr. bolig og tilsvarende til cykelparkering;

at stiforbindelsen mellem Skovvejen og Færøvej/Garvergårdsvej bevares; at boligerne især er målrettet medarbejdere på Slagelse Sygehus, således at boligselskabet og Region Sjælland samarbejder.

Administrationen vurderer, at lokalplanen med fastsættelsen af byggefelter og fælles friarealer sikrer, at friarealet øst for den planlagte bebyggelse friholdes for væsentlig ny bebyggelse. Ny bebyggelse til boligformål skal i henhold til lokalplanen opføres indenfor byggefelt 1 og 2. Mindre sekundær bebyggelse kan dog opføres udenfor byggefeltet. Administrationen vurderer ikke, at der bør tinglyses en servitut, der forhindrer bebyggelse på friarealet i lokalplanområdets østlige side.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Slagelse Kommune vurderer klagens enkelte punkter hver for sig nedenfor.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningerne i det hele taget ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Miljøvurderinger

Efter lovebekendtgørelse nr. 4 af den 3. januar 2023 om miljøvurderinger af planer og programmer og af konkrete projekter ("VVM-loven") § 8, stk. 2 skal Slagelse Kommune (som planmyndighed) foretage en miljøscreening af lokalplanforslaget. Slagelse Kommune har foretaget miljøscreening iht. VVM-lovens §

ED og EOD giver udtryk for, at de støtter, at der tinglyses en servitut på friarealet øst for den planlagte bebyggelse, der indebærer, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse.

5. Børge Knakkegaard

Børge Knakkegaard har klaget over en række forhold ved lokalplansforslagets tilblivelse. Klager peger bl.a. på forhold vedr. utilstrækkelige miljøvurderinger, uklarheder i plangrundlaget, mangelfuld borgerinddragelse, kritik af håndtering af projektet, etiske problemer. Klager ønsker, at der foretages en revision af planforslaget med fokus på miljø, retfærdighed og samfundsmæssige hensyn.

Miljøvurderinger

Klageren anfører, at der ikke er gennemført tilstrækkelige miljøvurderinger i forbindelse med lokalplansforslaget. Klager påpeger, at arealet tidligere har været anvendt som losseplads, hvilket indebærer potentielle miljørisici. Klager ønsker, at der foretages dybdegående miljøvurderinger og -undersøgelser for at afdække og adressere disse risici, og antyder, at en mangel på sådanne undersøgelser kan medføre ugyldighed af planforslaget.

8, stk. 2 og har ikke fundet lokalplansforslaget vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplansforslaget udløser derfor ikke miljøvurderingspligt, jf. VVM-loven § 8, stk. 1, nr. 3.

De miljømæssige forhold vedr. jordforurening, som klageren henviser til, er gennem kortlægning og undersøgelser kendt på forhånd og håndteret ud fra gældende miljølovgivning.

Der henvises i øvrigt til screeningsafgørelsen i lokalplansforslaget redegørende afsnit, s. 30, samt selve miljøscreeningen som er bilagt lokalplansforslaget som bilag 4.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Uklarheder i planforslaget

Klageren retter kritik mod processen ved lokalplansforslagets tilblivelse, og klagepunktet anses ikke at være konkret rettet mod det foreliggende lokalplansforslag.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Mangelfuld borgerinddragelse

Lokalplansforslaget har været offentliggjort i henhold til planlovens § 24, jf. planlovens § 54 b med henblik på offentlig høring af lokalplansforslaget.

Spørgsmål om den politiske behandling inden vedtagelse af lokalplansforslaget er ikke en planretlig indsigelse.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Uklarheder i planforslaget

Klageren retter kritik mod de ændringer og uklarheder, som klager mener, har været til stede ved tilblivelsen af lokalplansforslaget, herunder især med hensyn til antallet og højden af bygninger. Klager mener, at disse uklarheder kan underminere lovligheden af planforslaget.

Mangelfuld borgerinddragelse

Klager anfører, at der i planlægningsprocessen har manglet gennemsigtighed og borgerinddragelse. Klager anfører, at den mangelfulde borgerinddragelse kan være grundlag for anfægte planforslagets gyldighed.

Inddragelse af usaglige hensyn

Lokalplansforslaget har til formål at udlægge området til boligområde med henblik på at sikre den fortsatte udvikling af Slagelse Kommune. Dette er et lovligt planmæssigt formål.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplansforslaget.

Usaglige hensyn til grund for arealoverførslen

Lokalplansforslaget indeholder ikke bestemmelser om arealoverførsel eller krav om, at en vis andel af byggeriet opføres som alment nyttigt.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplansforslagets.

Forholdet til støj

Forholdet til støj er håndteret i lokalplansforslagets punkt 10.5, som stiller betingelse for ibrugtagningstilladelse af ny bebyggelse, at der foretages støjdæmpende foranstaltninger, således at bebyggelsen overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Dette er i overensstemmelse med reglerne i planlovens § 15a.

Det bemærkes, at lokalplansforslagets redegørelse, s. 27, behandler forholdet til støjkonsekvenszone for Antvorskov Øvelsesplads.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplansforslaget.

Inddragelse af usaglige hensyn

Klager anfører, at der ved planforslagets tilvejebringelse har været inddraget økonomiske hensyn, som er et ugyldigt og usagligt grundlag. Klager anfører, at inddragelse af sådanne økonomiske hensyn strider mod planlovens bestemmelser og kan medføre ugyldighed af planforslaget.

Usaglige hensyn til grund for arealoverførsel

Klager udtrykker kritik over værdiansættelsen af det areal, der er foreslået overført til Slagelse Boligselskab i forbindelse med lokalplansforslaget. Klager påpeger, at værdiansættelsen er foretaget på forkert grundlag og i øvrigt er forkert. Klager mener ikke, at Slagelse Kommune har været åben omkring arealoverførslen, og at der mangler information om, hvilke arealer der overdrages.

Forholdet til støj

Klager anfører at planforslaget ikke i tilstrækkelig grad har vurderet, i hvilken grad byggefelterne påvirkes af støjkonsekvenszone for Antvorskov Øvelsesplads.

Byggefelters placering

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførsel af boliger i op til 3 etager med en højde på op til 12 meter inden for lokalplanforslagets byggefelt 1. Der er tale om bygningshøjder som ses flere steder i nærområdet og som ikke vurderes at være udsædvanlige i en bymæssig kontekst. Administrationen vurderer på baggrund af de stedsspecifikke forhold, at det planlagte byggeri kan indpasses hensigtsmæssigt i omgivelserne.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af lokalplanforslaget.

Byggefelters placering

Klager foreslår, at afgrænsningen mellem byggefelt 1 og 2 ændres således afgrænsningen foretages vandret og der kun er mulighed for byggeri i 3 etager i det nordlige byggefelt.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

[REDACTED]

Fra: [REDACTED]
Sendt: 14. januar 2024 11:49
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Høringssvar lokalplan 1294 Trækuberne.
Vedhæftede filer: Scan0218.pdf

Slagels Kommune

Indsigelse vedr.: Høringssvar – Lys – og lydgener ved etablering af, ind/udkørsel fra Trækuberne til Skovvejen.

Jeg skriver, for at fremlægge en indsigelse, vedrørende det igangværende høringsforløb, vedrørende etablering af, ind/udkørsel, over for min bolig på Skovlodsvej 16. Jeg ønsker at påpege bekymring, vedrørende potentielle lys/lydgener, som denne udkørsel kan medføre, og foreslår derfor tiltag, for at minimere disse gener.

Det forventes, at lyskegler fra køretøjer, der benytter den nye ind/udkørsel, vil blive rettet direkte ind mod mit hus.

Dette vil resultere i betydelige gene og forstyrrelse af vores livskvalitet. Derudover forventes øget bilstøj, ved igangsætning fra ind/udkørslen, hvilket yderligere kan påvirke, vores bofællesskab negativt.

For at imødegå disse potentielle gener, foreslår jeg, at bygherren påtager sig ansvaret og udgifterne, til opsætning af, et 180 cm. højt hegn. Dette hegn skal placeres på vores grund, tæt op ad den eksisterende hæk, og ud mod fortovet,

for at minimere virkningen af både lys og lyd. (Se bilag)

Jeg foreslår, at hegnet udføres i vedligeholdelsesfrie materialer som Komposit, og at stolperne bliver galvaniseret eller tilsvarende, for at sikre langvarig effekt og holbarhed.

Jeg håber, at mine bekymringer og foreslag, vil blive taget i betragtning, under den videre behandling, af dette projekt.

Jeg ses frem til, en positiv og konstruktiv løsning, der kan sikre både min families trivsel, og en harmonisk integration, af den planlagte ind/udkørsel til Skovvejen.

Med venlig hilsen.

[REDACTED]
Skovlodsvej 16
4200 Slagelse

Tlf.: [REDACTED]

Mail.: [REDACTED]

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

For slyg lokalplan nr 1294, Trekanten m.



Slagelse d. 15.01.2024

Indsigelse vedr. lokalplan 1294, Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse

Vi er ejere af Skovvejen 51, 4200 Slagelse, og dermed en af to nærmest beboelser, der bliver direkte generet af byggeriet.

Vi har forholdt os åbent overfor projektet og efter orienteringsmødet torsdag d. 11.01.13, hvor vi fik yderligere kendskab til byggeriet, har vi forholdt os både objektivt og nu også kritisk, da vi kan se at placering, højde og niveauforskelle på grunden får store konsekvenser for vores ejendom.

Alle vores leve rum, Køkken og stuer samt soveværelse har vinduespartier mod Sverigesvej. Med den plan der for nuværende er præsenteret i høring, hvor de to rækker af bebyggelse nærmest Sverigesvej skal opføres i op 3 etager (12 m), oven i købet med terrænforskel, hvor 2. række ligger højere, vil betyde, at uanset hvilket rum vi placerer os i vil vi få Trækuberne som udsigt, og Trækuberne vil tage lysindfald fra vores ejendom. Det samme vil gøre sig gældende for vores øst og syd vendt have og terrasser.

Vi medsender fotos fra køkken, stuer, soveværelse og grund/have, som dokumentation for hvordan vores ejendom bliver belastet. Dette giver også anledning til bekymring om en væsentlig ejendomsværdiforringelse af vores ejendom.

Desuden vil den foreslåede indkørsel/ udkørsel fra planlagt parkeringspladser, vil betyde lygtelys indfald i vores soveværelse og køkken.

I er naturligvis velkommen til at komme og opleve det fra vores hus og grund.

Vi kan altså **ikke** bakke op om de nuværende planforslag vedr. Trækuberne på Sverigesvej, Slagelse, med begrundelse i ovenstående.


Forslag

I forbindelse med flere boliger på Skovvejen/Sverigesvej, vil vi foreslå, at der for at begrænse trafikken på Skovvejen til Smedegade laves venstresving forbudt ved Smedegade. Der er i forvejen meget trafik på den strækning af Skovvejen, og der er altid mange biler parkeret på vejen.

Det er på nuværende tidspunkt meget svært at dreje til venstre ad Smedegade, og det er tit forbundet med risiko ved denne manøvre.

Samme begrænsning er anvendt ved udkørsel fra Parkvej til Smedegade.

Med venlig hilsen


Skovvejen 51, 4200 Slagelse

MORGENSOL IND I VORES KØKKEN-KARENAP



HØJDEN ER
VI BANGT FOR
BLIVER ENDNU
VÆRRE PÅ
HØJDEFORSKEL
I TERRÆN.

NO

EFTER BYGGERI

VORES KØKKEN - KARNAP



NU

BILLEDET ER TAGET MENS VI SIDDER
VED VORES SPISEBORD

EFTER BYGGERI

FRÅ VORES STUE



NU



EFTER BYGGERI

BAGERSTE STUE (LIGGE LAVT)



NU

EFTER BYGGERI'

FRA VORES SOVEVÆRELSE



NU

EFTER BYGGERI



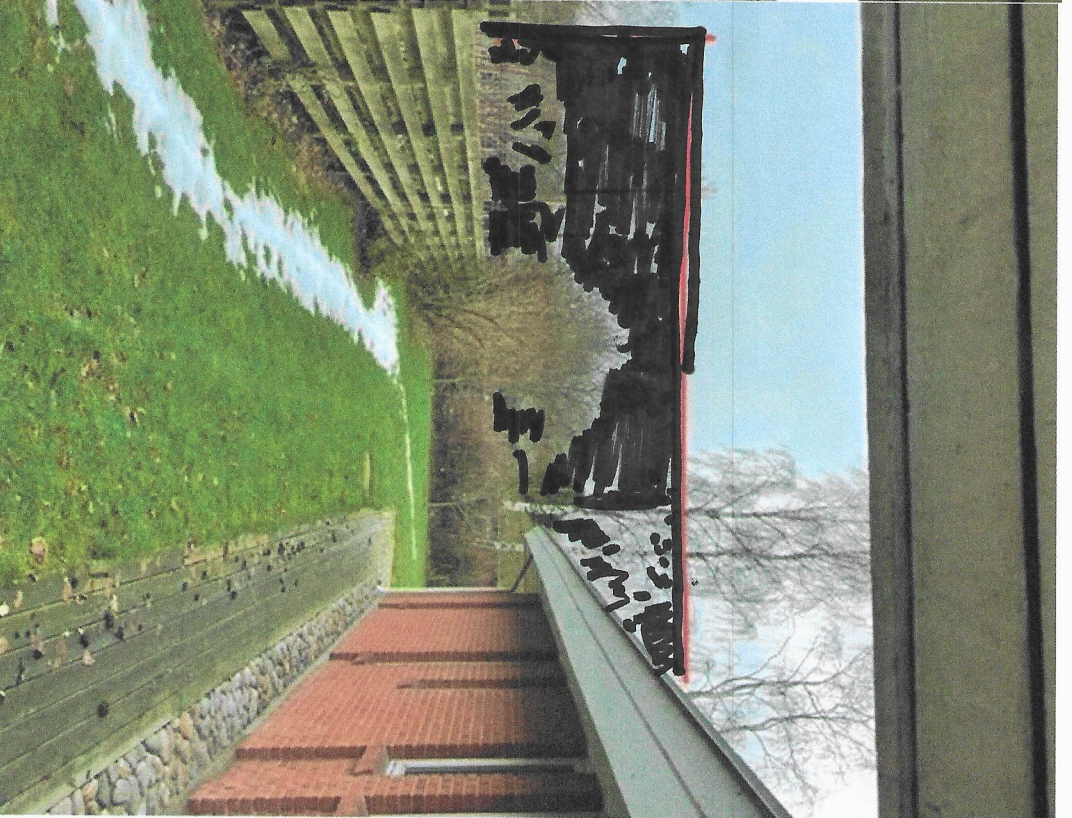
NU



EFTER BYGGERI



FOR



EFTER BYGGERI



HER BAR VI

SVERIGESVEJ

[Redacted]
Fra: [Redacted]
Sendt: 23. januar 2024 15:38
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Vedr. lokalplan 1294

Indsigelse vedr. hørings svar - Lys- og Lydgener ved etablering af ind/udkørsel

Kære Slagelse kommune

Jeg skriver for at fremlægge en indsigelse vedrørende det igangværende høringsforløb vedrørende etablering af ind/udkørsel i nærheden af min bolig på [Skovlodsvej 14, 4200 Slagelse]. Jeg ønsker at påpege bekymringer vedrørende potentielle lys- og lydgener, som denne ændring kan medføre, og foreslår derfor tiltag for at minimere disse gener.

Det forventes, at lyskegler fra køretøjer, der benytter den nye ind/udkørsel, vil blive rettet direkte ind mod mit hus. Dette kan resultere i betydelig gene og forstyrrelse af vores livskvalitet. Derudover forventes øget bilstøj ved igangsætning fra ind/udkørslen, hvilket yderligere kan påvirke vores bofællesskab negativt.

For at imødegå disse potentielle gener foreslår jeg, at bygherren påtager sig ansvaret og udgifterne til opsætning af et 180 cm højt hegn. Dette hegn skal placeres på vores grund, tæt op ad den eksisterende hæk og ud mod fortorvet for at minimere virkningen af både lys og lyd. Jeg foreslår, at hegnet udføres i vedligeholdelsesfrie materialer som komposit, og at stolperne bliver galvaniserede eller tilsvarende, for at sikre langvarig effekt og holdbarhed.

Jeg håber, at mine bekymringer og forslag vil blive taget i betragtning under den videre behandling af dette projekt. Jeg ser frem til en positiv og konstruktiv løsning, der kan sikre både min families trivsel og en harmonisk integration af den planlagte ind/udkørsel.

Med venlig hilsen,

[Redacted]
Skovlodsvej 14

BILAG 3: ILLU



[REDACTED]

Fra: [REDACTED]
Sendt: 24. januar 2024 17:54
Til: Planhøring – officielle postkasse
Cc: [REDACTED]
Emne: Høringssvar vedr. lokalplan 1294, Trækuberne, Sverigesvej

Til Slagelse kommune,
Plan, Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse.

Høringssvar vedr. forslag til lokalplan nr. 1294, Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse.

Undertegnede har følgende bemærkninger til lokalplanforslaget.

Det nye forslag, som byrådet vedtog 18/12-2023, er en betydelig forbedring i forhold til tidligere forslag. Generelt mener vi, at det nye forslag langt bedre indgår i en større sammenhæng med den omgivende bebyggelse. Byggeri, der opføres i henhold til de nye forslag vil langt bedre kunne indpasses i de eksisterende omgivelser.

Til de enkelte punkter har vi følgende bemærkninger:

Det er godt,
at der som maksimum kun kan opføres 60 rækkehuse;
at husene skal opføres i højst 3 etager;
at man vil bygge på de bestående fundamenter;
at de grønne områder, herunder Østparken, i størst muligt omfang bevares;
at der skal afsættes 2 parkeringspladser pr. bolig og tilsvarende til cykelparkering;
at stiforbindelsen mellem Skovvejen og Færøvej/Garvergårdsvej bevares;
at boligerne især er målrettet medarbejdere på Slagelse Sygehus, således at boligselskabet og Region Sjælland samarbejder.

Generelt hilser vi velkommen, at lokalplanområdet med de gamle bygninger nu endelig bliver ryddet.

For at bevare et godt boligmiljø også for de eksisterende boliger, støtter vi, at der oprettes servitut for det grønne område "friarealet" øst for det planlagte byggeri. Servituten skal pålægge, at der ikke senere kan foretages yderligere bebyggelse.

Med venlig hilsen

[REDACTED] 4200 Slagelse. Tlf. [REDACTED] (fastnet).

P.S. Er det muligt at få en bekræftelse på, at afdelingen "Plan" har modtaget ovenstående høringssvar ?

Børge Knakkegaard, HD, Cand. Jur.

Finansiell Rådgiver med speciale i Fast Ejendom

CVR-nr. 37337307

Tidselbjergvej 29

4200 Slagelse

Telefon 58521103

bknak@mail.dk

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Att. plan@slagelse.dk

Slagelse, den 25. januar 2024

INDSIGELSER

Vedr. Forslag til lokalplan nr. 1294 – Trækuber, Sverigesvej, 4200 Slagelse

BEMÆRKNINGER TIL BAGGRUND:

Som det fremgår af sagen har forslag til opførelse af boliger på tilhørende den nu nedlagte skole, Sverigesvej været underkastet et langvarigt forløb, der iflg. tilgængeligt materiale tog sin påbegyndelse i 2018.

Oprindeligt blev der med henblik på borgerinddragelse afholdt et informationsmøde på Slagelse Bibliotek den 26. juni 2019, hvor et påtænkt planforlag blev fremlagt.

Fremlæggelsen gav anledning til flere sagligt begrundet indsigelser om de miljømæssige forhold af arealet, hvilke forhold der burde være bekendt for bygherren. Repræsentant for Slagelse Boligselskab afviste de fremkomne indsigelser som ubegrundet, idet boligselskabet havde fuldt overblik over de miljømæssige forhold, især med kendskab til arealets tidligere anvendelse som losseplads med en fylddybde indtil 9 meter og de heraf foreliggende miljøproblemer.

Forud fremlæggelsen den 26. juni 2019 havde kommunalbestyrelsen meddelt tilsagn den 5. november 2018 til igangsættelse af planarbejde for en bebyggelse af området tilhørende og fortsat tilhørende Slagelse Kommune med en forventet almennyttigbebyggelse på ca. 200 boligenheder.

Umiddelbart herefter fandtes forliggende miljøvurderinger utilstrækkelige, hvorefter Slagelse Boligselskab fremsatte anmodning om ændring af bebyggelsen til opførelse af ca. 170 boligenheder i påtænkt opførelse af 7 punkthuse mellem 5 og 8 etager mod tidligere påregnet og ansøgt om tilladelse til at planlægge opførelse af 10 punkthuse på 4-5 etager.

Som begrundelse anføres det den 5. februar 2019 under sagsnr. 33-2018-26239 som beslutningstema i det daværende Miljø- Plan- og Landdistriktsudvalgt, at ”I forbindelse med de

indledende undersøgelser har det vist sig, at den tidligere losseplads på grunden har et andet omfang end oprindeligt kendt”.

Kommunalbestyrelsen tiltrådte efterfølgende beslutningen om igangsættelse af planarbejdet på det ændrede grundlag.

Ingen beslutningstager i hverken forvaltning eller kommunalbestyrelsen rejste spørgsmålet om, hvilke forhold, der så markant havde ændret sig fra november 2018 og indtil januar 2019, hvor anmodningen om ændring af plangrundlaget fremsattes.

Det er ubetænkeligt at lægge til grund i dette forhold, at Slagelse Boligselskab ikke havde set sig for (*caveat emptor*) forinden sin oprindelige anmodning om godkendelse til at udarbejdelse af lokalplan for området og som grundlag for udvalgets behandling heraf.

Hvorvidt det er tilfældet, er det således indsigers ubekendt, idet Teknisk forvaltning ved flere lejligheder af den daværende borgerrådgiver har modtaget påbud om nøje at iagttage forvaltningslovens principper om notatpligt.

Det er indsigers opfattelse, at dette påbud i et vist omfang og også i den konkrete sag er tilsidesat, hvorfor det er indsigers opfattelse at det har påvirket forløbet i denne sag.

Det anføres endvidere iflg. referat af mødet i Miljø- Plan- og Landdistriktsudvalget den 5. februar 2019, at ”*hensyn til projektets økonomi er afgørende for projektets gennemførelse*” og følgende heraf, at der meddeles tilsagn om at udarbejde plangrundlag til opførelse af nævnte 170 boligenheder, hvilket blev tilfældet, hvorefter det var grundlaget om end juridisk tvivlsomt for det videre planarbejde.

Da et planforslag ikke havde set dagens lys inden for den treårige forældelsesfrist den 5. februar 2022 gjorde jeg på indsigers vegne som mandatar gældende, at der for retten, hvortil, der blev indhentet en ændret tilladelse den 5. februar 2019 til at udarbejde et plangrundlag til opførelse af byggeri med indtil 170 boligenheder, forelå en retsfortabende passivitet, subsidiært forældelse.

Slagelse Kommune har om dette forhold ikke taget bekræftende til genmæle, endsiges fremkommet med et udsagn, der minder om et juridisk argument.

Indtil en endelig vedtagelse af det fremlagte forslag til lokalplan nr. 1294 foreligger efter udløb af fristen for fremsættelse af indsigelser, er det retlige grundlag for bebyggelse af området lokalplan nr. 1154, der muliggør opførelse af tæt-lav boligbebyggelse bestående af ca. 35 rækkehuse i op til 2 etager, fortsat gældende.

Begrundelsen, fremført for anvendelse af området, der nu efter ændret kommuneplan er udlagt med delområde 1 og 2, har tidligere været et oplæg fra Slagelse Boligselskab om opførelse af Teglkuber som led i et markant nybyggeri, der skal bidrage til Slagelses byudvikling.

Slagelse Boligselskab fremhæver således på sin hjemmeside i 2022 følgende:

”I Slagelse Boligselskabs oplæg til TEGLKUBERNE har vi foreslået at arbejde med: Ungdomsboliger, senior/seniorbofællesskaber, boliger til ansatte op Slagelse sygehus, skæve boliger og mindre, billige boliger til enlige”

Tider og skikke ændrer sig. Også hos Slagelse Boligselskab, idet mantraet nu ikke længere er billige boliger, bl.a. rettet mod sygehusets personale, men derimod bæredygtighed. Formentlig en kovending efter et betydeligt politisk pres.

Vurderingen af grundlaget for byggeri er herefter ultimo 2023 ændret, idet ledelsen af Slagelse Boligselskab som promovering for det hidtil eneste forslag, som offentligheden har haft mulighed for at tage stilling, er det nu fremlagte forslag til lokalplan nr. 1294 udlagt i en offentlighedsfase for indgivelse af bemærkninger samt indsigelser senest den 26. januar 2024.

At tingene også ændrer sig i vilkår for den Tekniske forvaltning i Slagelse Kommune, hvor det i mail af 17. januar 2023 til undertegnede meddeles,

”at der på nuværende tidspunkt ikke arbejdes på et lokalplanforslag for det aktuelle område [Sverigesvej]”

Og meget kort tid herefter, den 23. januar 2023, oplyses efterfølgende i mail ligeledes til undertegnede, at

”Endvidere vil jeg gøre opmærksom på, at vi forventer at udarbejde et lokalplanforslag for Sverigesvej inden for den nærmeste fremtid”.

Den *nærmeste fremtid* blev således en fremlæggelse af forslag til lokalplan til behandling i kommunalbestyrelsen allerede *den 18. december 2023*.

Forinden var af Slagelse Kommune indkaldt til et todelt informationsmøde den 5. januar 2023 med fremlæggelse af forslag til ny kommuneplan, dels afholdt med deltagelse af potentielle investorer og dels med åben adgang for interesserede.

I tilknytning til fremlæggelse af dette forslag, hvor området Sverigesvej/Skovvejen var indlagt i planen med mulighed for opførelse af højhuse i indtil 6 etager, blev der fremsat kritik heraf.

Kritik fremført af bl.a. af undertegnede af forslaget til ny kommuneplan især fsva. området ved Sverigesvej blev imødegået af den på mødet deltagende sagsbehandler fra Slagelse Kommune, at *”alt er i orden og, der er ikke noget at komme efter”*. En formulering som er hørt i anden politisk sammenhæng.

Under den på mødet fortsat kritiske dialog argumenteredes mod fremme af kommuneplanen med mulighed for opførelse af byggeri indtil 6 etager på Sverigesvej. Forvaltningens besvarelse heraf udvidedes med bemærkning om, at *”man havde lovet Slagelse Boligselskab den mulighed at opføre indtil 6 etager på området”*.

Efterfølgende spørgsmål om, hvem der har lovet hvad og til hvem er fortsat ubesvaret og tildækket af tavshed.

I tilknytning hertil er det ubetænkeligt at lægge til grund, at dette udsagn kan afvises af retlige grunde, idet kompetencen til at godkende arealudlæg tilhører og alene den samlede kommunalbestyrelse.

Meget tilfældigt og antageligt også heldigt er det, at projekter der rettest kan karakteriseres som ønsketænkning fra Slagelse Boligselskabs side ikke er blevet fremmet, idet en treenighed bestående af Slagelse Kommune, Slagelse Sygehus og Slagelse Boligselskab ultimo 2023 har fundet anledning til at skrotte tidligere forsøg på fremme af tidligere projekter og bærer i stedet en lysende flamme frem om bæredygtighed.

Ledelsen af Slagelse Boligselskab er endvidere i dagspressen citeret for, at tiden er løbet fra byggeri som tidligere påtænkt på området, benævnt Sverigesvej. Det er heldigt for boligselskabet, at man således på baggrund af dokumenterede indsigelser fra omboende undgik betydelige fejlinvesteringer.

Så heldig kan man også værre, men indsigere har indtil videre ikke modtaget nogen tak eller erkendtlighed herfor.

Nu er det *klimavenlige og ikke billige boliger*, der er grundlaget for en ændret opfattelse af det fremtidige behov, hvorfor Teglkuber iflg. det foreslåede, men endnu ikke endeligt vedtagne er ændret til Trækuber forbundet af *boardwalks*. Sidstnævnte findes der i planforslaget ingen beskrivelse af eller forklaring på. Formentligt et ophøjet areal, der kan hindre, at beboere og øvrige, der har ærinde i området, ikke kommer i forbindelse med den stærkt forurenede jord.

Forinden denne som det hedder, nye bæredygtighedsstrategi for Slagelse Kommune og altså også for Slagelse Boligselskab blev det nye mantra, foranledigede boligselskabet en fornyet udtagning af jordbundsprøver på arealet. Dette skridt viste sig at være fornuftigt.

Resultatet af denne prøveudtagning er milevidt fra den antagelse, som ledelsen af Slagelse Boligselskab på orienteringsmøde for interesserede blev afholdt på Slagelse Bibliotek den 26. juni 2019 gav udtryk for, at der for projektets gennemførelse forelå fuld indsigt og intet grundlag for at antage, at det daværende projekt ikke kunne gennemføres af forurenings- og miljømæssige årsager, hvilket som udviklingen viste sig ikke holdt stik.

Ved en enkelt prøveudtagning som blev overværet af undertegnede, blev optaget kemikalier, oliekomponenter og andre olieholdige produkter, plast og andet pvc-materiale, udvalgte tjærestoffer, tungmetaller, kuldioxid fra en meget blød undergrund.

Antageligt med en vis usikkerhed om omfanget af dette kunne holde, blev der foretaget flere senere prøveudtagninger af stærkt belastende karakter, hvilket må antages at være det reelle grundlag for, at en evt. opførelse i medfør af forslag til lokalplan nr. 1294 kan og skal iflg. det foreslåede gennemføres og opføres på eksisterende fundament.

Ledelsen i Slagelse Boligselskab er tidligere refereret for, forinden det ændrede projekt er fremlagt, nu benævnt som Trækuber, at boligselskabet havde opnået tilladelse til opførelse, jf. forsvarets dispensation til Slagelse Kommune om opførelse af 150 boligenheder indenfor forsvarets støjkonsekvenszone.

Allerede af den grund, at dispensationen er meddelt til Slagelse Kommune, kan Slagelse Boligselskab ikke støtte ret til det påståede boligomfang på 150 boligenheder.

Retten til dispensation er alene tillagt Slagelse Kommune og yderligere begrænset af, at Slagelse Kommune tidligere har godkendt planforslag til opførelse af 5 boligenheder på Parkvej, Slagelse i medfør af lokalplan 1215, der ligeledes er beliggende indenfor støjkonsekvenszonen.

Sidstnævnte er en eksemplificering som en af de mange udsagn fra Slagelse Boligselskab, der dels er ukorrekte og dels manipulerende, tenderende til uhæderlighed.

I skrivende stund må det fastholdes, at Slagelse Boligselskab ikke har fået tilladelse til andet end, at fremlægge et planforslag, som boligselskabet hidtil ikke har formået at offentliggøre i perioden 2019 og indtil ultimo 2023.

Ved en nøje gennemgang af dokumentation på baggrund af indrømmet aktindsigt, der som tidligere nævnt klart har formodningen for sig ikke er fuldstændig, findes det begrundet at omboende til det foreslåede byggeri ikke har fået en fyldestgørende indsigt i sagens forløb og dermed afskåret fra at udbygge og dokumentere sine indsigelser.

Med udgangspunkt i politiske udsagn fra kommunens politiske ledelse agter man en fremtidig boligpolitik udformet til støtte af bl.a. kommunens økonomi, service, byliv og fremtid, hvorfor det må antages, at den af Slagelse Boligselskab hidtil anlagte boligpolitik om billige boliger for en lang årrække er opgivet og forladt for en længere periode.

Det findes anerkendelsesværdigt, at Slagelse Kommune klart udtrykker sit ønske om, at der bygges flere større boliger, herunder særligt ejerboliger, med henblik på at tiltrække ressourcer stærke borgere og skabe en bedre balance i kommunens befolkningsmæssige sammensætning ved at stille krav om opførelse af boliger i varierede størrelser og med en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m².

Modsætningsvis findes det dadelværdigt og må antages som et dødsstød til den af Slagelse Boligselskab hidtil anlagte boligpolitik om billigt boligbyggeri som skiftende kommunalbestyrelser siden 1972 har været eksponent for, jf. området omkring Kierulffsvej m.fl. og alle de sociale problemer, der opstået i kølvandet af den type af byudvikling.

Den accepterede ændring i holdning til boligpolitik hviler antageligt også på et grundlag af de mange dokumenterede indsigelser hvilende på et naboretligt grundlag mod højhusbyggeri i et villakvarter. For omboende har det virket som en magnet for tiltrækning af ressourcer svage og socialt belastede fra Hovedstadsregionen til en ensidig belastning af den for Slagelse Kommune i forvejen hårdt trængte økonomi.

Med udgangspunkt i planlovens bestemmelser er det således ansøgeren, der påhviler udarbejdelse af et planforslag. I praksis udarbejdes plangrundlaget af kommunens tekniske forvaltning.

I den konkrete sag findes der for indsigere at foreligge en manglende forståelse for, at arbejde med at udforme et plangrundlag for området Sverigesvej har haft et urimeligt ressourcetræk og belastning for forvaltningen.

Det lægges til grund, at Slagelse Boligselskab tilpligtes at godtgøre i et fuldt omfang de af Slagelse Kommune i den forbindelse afholdte omkostninger til udformning af skiftende plangrundlag og øvrige arbejde i forbindelse hermed, heri bortses fra kommunens normale praksis om ikke at gebyrbelægge en byggetilladelse, der kan gennemføres inden for eksisterende plangrundlag.

KONKRETE INDSIGELSER:

Ad arealoverførsel - frasalg

Som lokalplanforslag 1294 er fremlagt, indebærer det foreslåede almennyttige byggeprojekt en investeringsudgift på anslået 110-120 mill. kroner.

På denne baggrund forudsætter planforslagets endelige godkendelse et indskud fra Slagelse Kommune som grundkapital på 8% heraf, hvilket i runde tal modsvarer tkr. 8.800-9.600.

Det på mødet i kommunalbestyrelsen den 18. december 2023 godkendte forslag om indskud som grundkapital på tkr. 9.418, modsvarende værdien af det til Slagelse Boligselskab i samme forbindelse frasolgte areal betinget af planforslagets endelige godkendelse, har således formodningen stærkt for sig er fremkommet ved en retrograd beregning og ikke udtryk for en konkret ekstern vurdering henholdsvis prisfastsættelse af det frasolgte areal.

Spørgsmålet, om hvilket areal en godkendelse af planforslaget til fremme af opførelse af de nævnte trækuber, fandt på informationsmødet den 11. januar 2024 ikke sin tydelige afklaring, idet der forelå uklarhed om hvorvidt arealet tilhørende Slagelse Kommune og beliggende uden for matr.nr. 278ad øst for stiforbindelsen mellem Garvergårdsvej og Skovvejen ligeledes indgik i en arealoverførsel til fremme af projektet om opførelse af Trækuber.

Klart svar eller måske tilbageholdelse af viden herom, fremkom ikke på mødet.

Efter min anmodning foreligger der i mail i dag den 23. januar 2024 fra Teknisk Forvaltning afgivet overfor undertegnede klarhed om arealet, som forventes overdraget ved aftale indgået mellem Slagelse Boligselskab og Slagelse Kommune med forbehold for godkendelse af planforslaget.

Allerede af den grund findes det kritisabelt, at såvel forvaltning som deltagende politikere ikke på mødet tilkendegav sin viden herom, hvorfor jeg anfægter politikernes tavshed som et udtryk

for ond tro ved manglende besvarelse af det stillede spørgsmål. Det findes vanskeligt at anerkende, at de fremmødte politikere ikke var i besiddelse af viden herom.

Arealet, der indgår i den betingede retshandel om ejendommen Sverigesvej 15, 4200 Slagelse omfatter matr.nr. 278ad Slagelse Markjorder på 19.906 m² samt iflg. det oplyste et areal på ca. 9.800 m² beliggende øst for stien, der forbinder Garvergårdsvej med Skovvejen. For evt. overdragelse af sidstnævnte areal forudsættes en rematrikulering i form af arealoverførsel at skulle finde sted, idet det østvendte areal p.t. er en del af fællesarealet, matr.nr. 278b, Slagelse Markjorder.

Det er til sagen således efterfølgende oplyst, at det samlede delområde nr. 1, jf. nugældende kommuneplan, der lægges til grund for afhændelse af salg af areal til Slagelse Boligselskab, udgør en samlet arealoverdragelse iflg. matrikelkort på ca. 29.700 m², der berigtiges med tkr. 9.814 som indskudskapital i det foreslåede byggeprojekt.

Indtil endelig vedtagelse af forslag nr. 1294 til lokalplan foreligger, er der en byggeret på den væsentligste del af arealet i medfør af lokalplan 1154, der dog ved forslagets vedtagelse medfører en ophævelse af sidstnævnte lokalplan.

Det kan således lægges til grund, at såvel den eksisterende grund som det fremtidigt bebyggede areal indebærer en byggeret, hvorfor der ikke kan påberåbes en væsentlig ændring af værdien af det i delområde 1 omfattede areal, uanset beliggenheden inden for det planlagte delområde.

Med udgangspunkt i den anførte salgsværdi af den såkaldte Sverigesvej-grund med tillæg af det østlige areal til en samlet værdi af tkr. 9.814, kan der udledes en salgspris for en som tilkendegivet af Slagelse Kommune og af Slagelse Boligselskab forudsat oprenset grund på ca. kr. 330 pr. m²

Der findes ingen afgørende grund for at anfægte denne prisfastsættelse, bortset fra, at salgsværdien er beregnet ud fra en værdi, der er afstemt med kapitalens størrelse for et indskud, der modsvarer 8% af de projekterede udgifter ved fremme af projektet.

Forudsætning for indskuddet som grundkapital findes kritisabelt, idet det som ovenfor fremført indebærer, at et hidtil uberørt område af parkarealet, der indgår i en samlet helhed for matr.nr. 278b af Slagelse Markjorder bortsælges til Slagelse Boligselskab.

Bortset fra beregning af størrelsen af indskuddet som kapitalgrundlag i byggeprojektet, findes der ikke i det offentliggjorte projekt nogen logisk, sammenhængende og/eller fornuftig forklaring for afhændelse af det østlige område.

Da det foreslåede projekt om opførelse af Trækuber er baseret på en grundlæggende og prisværdig ny formentlig påtvungen erkendelse i Slagelse Boligselskab og hvor projektet i forhold til bebyggelsesprocent kan opføres uden arealoverførsel af det i forhold til stien østvendte område, findes det kritisabelt at træffe beslutning om dette areals inddragelse i plangrundlaget, som en forudsætning for en realisation af byggeprojektet.

Indsiger finder anledning til at udtrykke en overordentlig stor kritik af denne arealinddragelse og opfordrer kommunalbestyrelsen til at genoverveje beslutningen, idet en overholdelse af bebyggelsesprocenten for det foreslåede kan opretholdes alene på matr.nr. 278ad af Slagelse Markjorder.

De fremlagte beregninger er gennemsigtige, hvor Slagelse Kommune i bedømmelse af et projekt til de anførte ca. 110-120 mill. kroner, med en skønnet markedsværdi på kr. 330 pr. m² af grundarealet til opfyldelse af kravet på 8% som grundkapital beregner størrelsen af det solgte areal for byggeriets gennemførelse retrogradt og som resultat meget heldig forudsætter et areal på ca. 29.700 m² modsvarende ca. tkr. 9.814.

Med det foreliggende areal af matr.nr. 278ad af Slagelse Markjorder på 19.906 m² kan et modificeret projekt gennemføres med en værdi af grundarealet på tkr. 6.569 baseret på den gennemsnitlige værdi af arealet, der således kan indskydes som grundkapital modsvarende 8% af et byggeprojekt til en maksimal udgift på ca. 82 mill.

I det fremlagte forslag til arealudlæg findes der intet sagligt belæg for at inddrage en arealoverførsel af det i forhold til stien østvendte område i beregningsgrundlaget.

I et byområde, der ikke er begunstiget af større sammenhængende arealer, findes det angribeligt og stødende, at man frasælger et areal af et parkområde, der i øvrigt har henligget meget forsømt, til et almennyttigt boligselskab, uden behovet herfor foreligger, dog bortset fra det forhold, at grundkapitalen ikke kan etableres uden inddragelse af dette areal i beregningsgrundlaget.

Herudover findes der ved sagen fremlæggelse ikke nogen rimelig og fornuftig forklaring.

Et bortsalg af et areal til det foreslåede projekt i medfør af lokalplan 1294 findes tillige overordentligt kritisabelt set i sammenhæng med, at bebyggelsesgraden i det foreslåede projekt allerede kan overholdes alene af det på matr.nr. 278ad liggende areal.

Af det anførte og dokumenterede må Slagelse Boligselskab tåle en begrænsning i det planlagte byggeri, formentlig ved begrænsning af byggeri til opførelse i maksimalt 2 etager.

Det anfægtes, at det for Slagelse Kommune er en relevant opgave, at lade økonomiske hensyn, der i øvrigt er et ugyldigt grundlag, indgå som led i udarbejdelse af et planforslag.

Det findes unødvendigt at bemærke, at såvel kommunaløkonomiske som privatøkonomiske hensyn er irrelevant i beslutningsgrundlaget og er at sidestille med usaglige hensyn eller udtrykt i forvaltningsretlig sammenhæng som kritisabel magtfordrejning.

Planlovens bestemmelser er klar på dette område, idet de anlagte hensyn som grundlag for plangrundlaget er båret af økonomiske hensyn, der medfører ugyldighed.

Allerede af den grund hviler en endelig vedtagelse af planforslaget på et ugyldigt grundlag, hvorfor det forventes, at Slagelse Kommune træffer en afgørelse, der afgrænser mulighederne for Slagelse Boligselskab til et byggeprojekt, der kan gennemføres indenfor en maksimal ramme af

ca. 80-82 mill. kroner og med en indskud som grundkapital på ca. 6,5 mill. kroner modsvarende 8% af det samlede finansieringsgrundlag.

Ad byggefelter

Af det fremlagte planforslag fremgår det, at opførelse af Trækuber er opdelt i to byggefelter, hvor det vestvendte byggefelt forudsætter opførelse af boliger i 3 etager og i det østvendte byggefelt opførelse af boliger i indtil to etager.

Det planlagte område for opførelse af Trækuber uanset byggefelternes placering er beliggende indenfor Forsvarsministeriets udpeging af støjkonsekvenszone for Antvorskov Øvelsesplads, hvoraf følger krav om opfyldelse af særlige vilkår for bebyggelse.

Beliggenheden indenfor støjkonsekvenszone kan efter indsigers opfattelse ikke gradueres og modificeres, som fremstillet i forslag til lokalplan. Enhver eksisterende eller planlagt bebyggelse beliggende inden for støjkonsekvenszonen, som i det konkrete planforslag, er således på lige vilkår omfattet af den stillede betingelse. Heraf følger, at de i planforslaget angivne bemærkninger om, at afstanden er *relativ stor til øvelsesområdet* som værende af formildende karakter, som værende irrelevant.

Dette udsagn er ikke et validt ud fra betragtningen om, at enten er bebyggelsen beliggende indenfor støjkonsekvenszonen eller udenfor. (man kan tilsvarende ikke være halvt gravid, men enten/eller).

Af bilag 2 – Arealanvendelseskort til lokalplanforlaget er angivet et lodret snit mellem de to byggefelter, der begge som forudsat er beliggende i støjkonsekvenszonens vestlige del.

Da samtlige påtænkte boligenheder ligger inden for støjkonsekvenszonen forrykkes balancen ikke ved en ændring af byggefelterne, hvorfor det foreslås, at der foretages et vandret snit mellem byggefelterne, hvor der i det nordligste placeres byggeri i indtil 3 etager og i det sydlige byggefelt opføres boligenheder i 1-2 etager.

Alt dog med en forventning om, at det samlede projekt begrænses som ovenfor anført til maksimalt ca. 80-82 mill.

Afsluttende bemærkninger/indsigelser:

En begrænsning af et projekt er principielt et forhold, der er Slagelse Kommune uvedkommende, men et forhold som Slagelse Boligselskab må tåle ved en beslutning, der evt. som i den foreliggende situation må gå boligselskabet imod. I sagen findes der anledning til udtale kritik om frist for indgivelse af svar.

Den foreløbige vedtagelse af forslag til lokalplan fandt sted på et møde i kommunalbestyrelsen den 18. december 2023. Den trufne afgørelse indebærer indkaldelse til et orienterende møde med henblik på borgerinddragelse den 11. januar 2024.

Som indledningsvis nævnt gav mødet anledning til spørgsmål, hvor kvaliteten af besvarelse herpå ikke skal fremhæves.

Det fører til følgende retlige overvejelser:

- | | |
|--|------|
| Har Slagelse Boligselskab et retskrav på, at få et planforslag behandlet? | Ja |
| Har Slagelse Boligselskab et retskrav på, at få et planforslag godkendt? | Nej |
| Foreligger der en mulighed for Slagelse Boligselskab og/eller Slagelse Kommune at ekspropriere til fremme af det foreslåede projekt? | Nej, |
| idet planforslaget i arealudlægget går videre end påkrævet for opfyldelse af formålet. | |
| Foreligger der for Slagelse Boligselskab egen skyld ved vurdering af planforslaget? | Ja |
| Er der hensyn at tage til Slagelse Boligselskab | Nej |

Opførelse af et byggeri på arealet på Sverigesvej har lidt en omtumlet tilværelse, der især kan tilregnes Slagelse Boligselskab ved en kritisabel manglende undersøgelse af miljø- og støjforhold.

Alle forhold burde være boligselskabets bekendt især begrundet i de massive og underbyggede indsigelser, der er gjort gældende under byggeprojektets skiftende omfang og placering.

Skal omboende tåle den usikkerhed, der har foreligget over en lang årrække med manglende afklaring om forhold, der antages at kunne påvirke omboendes retsstilling ved evt. fremsættelse af krav hvilende på naboretlige grundsætninger, især om evt. værditab af bolig? Nej

Foreligger der for Slagelse Boligselskab berettigede forventninger om godkendelse af et byggeprojekt, som selskabet i perioden 2018 og indtil ultimo 2023 ikke har formået at fremlægge et forslag til behandling i kommunalbestyrelsen? Nej

Undertegnede som mandatar for mandanterne, [REDACTED], 4200 Slagelse har anmodet om fristforlængelse til indgivelse af høringssvar herunder indsigelser mod det fremlagte projekt i lyset af perioden mellem jul og nytår, hvor spørgsmål med relevans for sagen har været udelukket for besvarelse henholdsvis afklaring ved henvendelse til kommunens tekniske forvaltning. Anmodningen om udsættelse er ikke imødekommet.

I sagen henvises til dispensation fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen i skrivelses af 27. april 2021 meddelte dispensation til opførelse af boligenheder indenfor støjkonsekvenszonen, af hvilken skrivelse det fremgår, at en endelig vedtagelse af et planforslag indenfor området som et ufravigeligt krav skal være vedtaget senest den 27. april 2024, i øvrigt i overensstemmelse med gældende lov om forældelse.

Den usikkerhed, der foreligger om en endelig godkendelse det ansøgte, er en risiko som Slagelse Boligselskab må tåle, hvorvidt kommunalbestyrelsens behandling heraf kan gennemføres på en forsvarlig og saglig vis inden for denne frist.

Det anses af indsigers som usaglig forvaltning, at en sagsbehandling med dokumenterede indsigelser skal gennemføres under et tidspres. Det er uanfægteligt, at et evt. tidspres er et forhold, som Slagelse Boligselskab må tåle

Det gøres følgende heraf gældende, at den i lovbekendtgørelse nr. 1158 af 7. januar 2020 er tilsidesat, idet af bestemmelsen fremgår, at kommunalbestyrelsen i medfør af § 24, stk. 7 skal tilsikres, at fristen er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Det er indsigers opfattelse at denne bestemmelse er tilsidesat og utvivlsomt medfører et beføjet grundlag for at indbringe sagsbehandlingen for Ankestyrelsen subsidiært for Planklagenævnet i den udstrækning, at det planlagte på det fremlagte grundlag søges fremmet. I begge instanser med anmodning om en opsættende virkning af en evt. endelig godkendelse mod forventning af det fremlagte lokalplanforslag nr. 1294

Det er indsigers afsluttende bemærkning, at der om projektets tilblivelse herunder efterfølgende behandling er udvist en usaglig sagsbehandling, hvis retsfølge må medføre ugyldighed ved fremme af projektet på det foreløbigt besluttede grundlag som angivet i forslag til lokalplan nr. 1294, hvorfor forslaget bør henvises til fornyet behandling under indtryk af de her fremførte bemærkninger.

Med venlig hilsen

Børge Knakkegaard

c.c. Borgmester Knud Vincents, mail: borgmester@slagelse.dk

Formanden for Plan, Teknik- og Landdistriktsudvalget,

Stine Søgaard, mail: soegaard@slagelse.dk

Planchef Darrin Bayliss, mail: darr@slagelse.dk

Fra: [REDACTED]
Sendt: 14. januar 2024 11:49
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Høringssvar lokalplan 1294 Trækuberne.
Vedhæftede filer: Scan0218.pdf

Slagels Kommune

Indsigelse vedr.: Høringssvar – Lys – og lydgener ved etablering af, ind/udkørsel fra Trækuberne til Skovvejen.

Jeg skriver, for at fremlægge en indsigelse, vedrørende det igangværende høringsforløb, vedrørende etablering af, ind/udkørsel, over for min bolig på Skovlodsvej 16. Jeg ønsker at påpege bekymring, vedrørende potentielle lys/lydgener, som denne udkørsel kan medføre, og foreslår derfor tiltag, for at minimere disse gener.

Det forventes, at lyskegler fra køretøjer, der benytter den nye ind/udkørsel, vil blive rettet direkte ind mod mit hus.

Dette vil resultere i betydelige gene og forstyrrelse af vores livskvalitet. Derudover forventes øget bilstøj, ved igangsætning fra ind/udkørslen, hvilket yderligere kan påvirke, vores bofællesskab negativt.

For at imødegå disse potentielle gener, foreslår jeg, at bygherren påtager sig ansvaret og udgifterne, til opsætning af, et 180 cm. højt hegn. Dette hegn skal placeres på vores grund, tæt op ad den eksisterende hæk, og ud mod fortovet,

for at minimere virkningen af både lys og lyd. (Se bilag)

Jeg foreslår, at hegnet udføres i vedligeholdelsesfrie materialer som Komposit, og at stolperne bliver galvaniseret eller tilsvarende, for at sikre langvarig effekt og holbarhed.

Jeg håber, at mine bekymringer og foreslag, vil blive taget i betragtning, under den videre behandling, af dette projekt.

Jeg ses frem til, en positiv og konstruktiv løsning, der kan sikre både min families trivsel, og en harmonisk integration, af den planlagte ind/udkørsel til Skovvejen.

Med venlig hilsen.

[REDACTED]
Skovlodsvej 16
4200 Slagelse

Tlf.: [REDACTED]

Mail.: [REDACTED]

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

For slyg lokalplan nr 1294, Trekanten m.



Slagelse d. 15.01.2024

Indsigelse vedr. lokalplan 1294, Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse

Vi er ejere af Skovvejen 51, 4200 Slagelse, og dermed en af to nærmest beboelser, der bliver direkte generet af byggeriet.

Vi har forholdt os åbent overfor projektet og efter orienteringsmødet torsdag d. 11.01.13, hvor vi fik yderligere kendskab til byggeriet, har vi forholdt os både objektivt og nu også kritisk, da vi kan se at placering, højde og niveauforskelle på grunden får store konsekvenser for vores ejendom.

Alle vores leve rum, Køkken og stuer samt soveværelse har vinduespartier mod Sverigesvej. Med den plan der for nuværende er præsenteret i høring, hvor de to rækker af bebyggelse nærmest Sverigesvej skal opføres i op 3 etager (12 m), oven i købet med terrænforskel, hvor 2. række ligger højere, vil betyde, at uanset hvilket rum vi placerer os i vil vi få Trækuberne som udsigt, og Trækuberne vil tage lysindfald fra vores ejendom. Det samme vil gøre sig gældende for vores øst og syd vendt have og terrasser.

Vi medsender fotos fra køkken, stuer, soveværelse og grund/have, som dokumentation for hvordan vores ejendom bliver belastet. Dette giver også anledning til bekymring om en væsentlig ejendomsværdiforringelse af vores ejendom.

Desuden vil den foreslåede indkørsel/ udkørsel fra planlagt parkeringspladser, vil betyde lygtelys indfald i vores soveværelse og køkken.

I er naturligvis velkommen til at komme og opleve det fra vores hus og grund.

Vi kan altså **ikke** bakke op om de nuværende planforslag vedr. Trækuberne på Sverigesvej, Slagelse, med begrundelse i ovenstående.


Forslag

I forbindelse med flere boliger på Skovvejen/Sverigesvej, vil vi foreslå, at der for at begrænse trafikken på Skovvejen til Smedegade laves venstresving forbudt ved Smedegade. Der er i forvejen meget trafik på den strækning af Skovvejen, og der er altid mange biler parkeret på vejen.

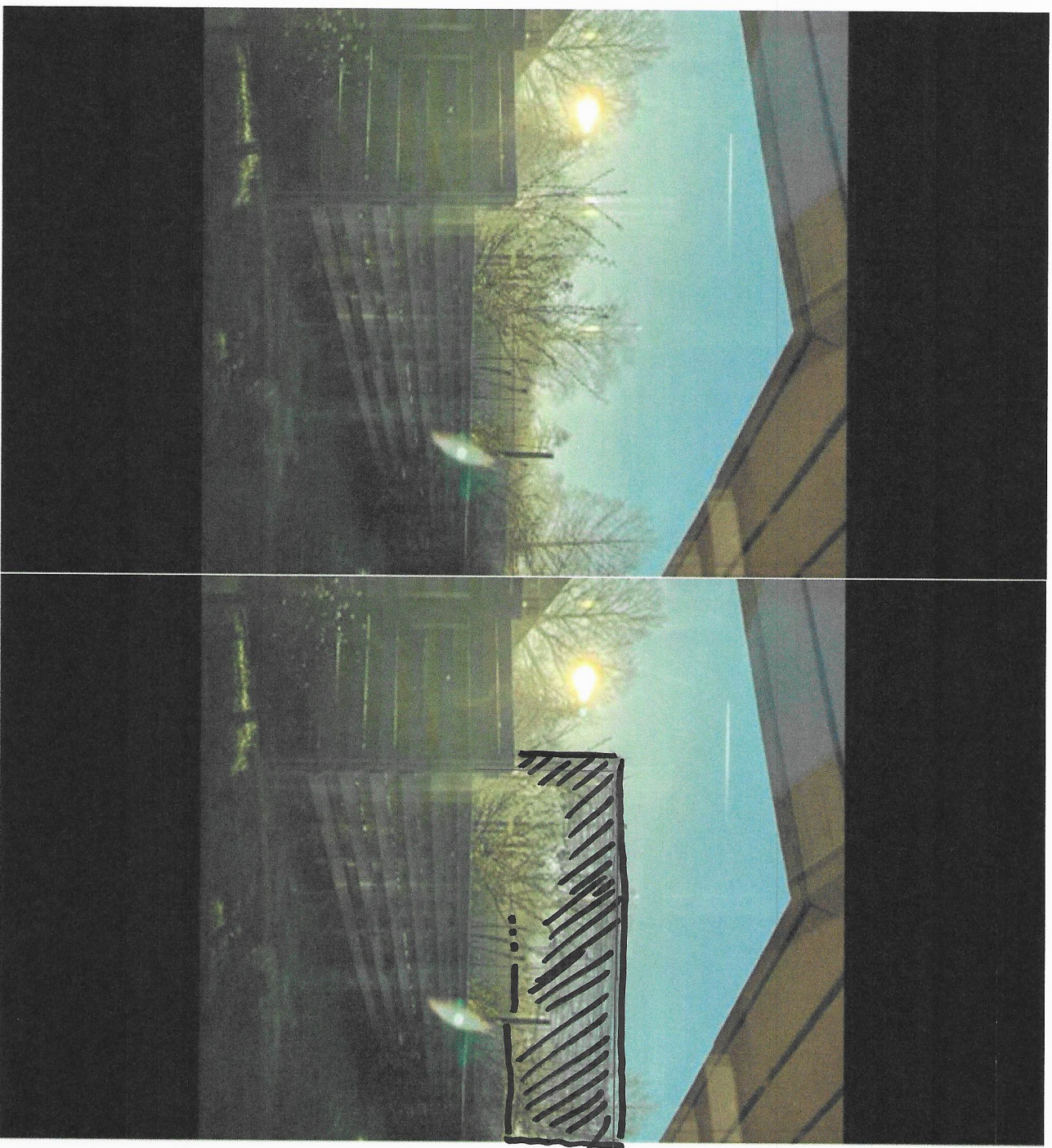
Det er på nuværende tidspunkt meget svært at dreje til venstre ad Smedegade, og det er tit forbundet med risiko ved denne manøvre.

Samme begrænsning er anvendt ved udkørsel fra Parkvej til Smedegade.

Med venlig hilsen


Skovvejen 51, 4200 Slagelse

MORGENSOL IND I VORES KØKKEN-KARENAP

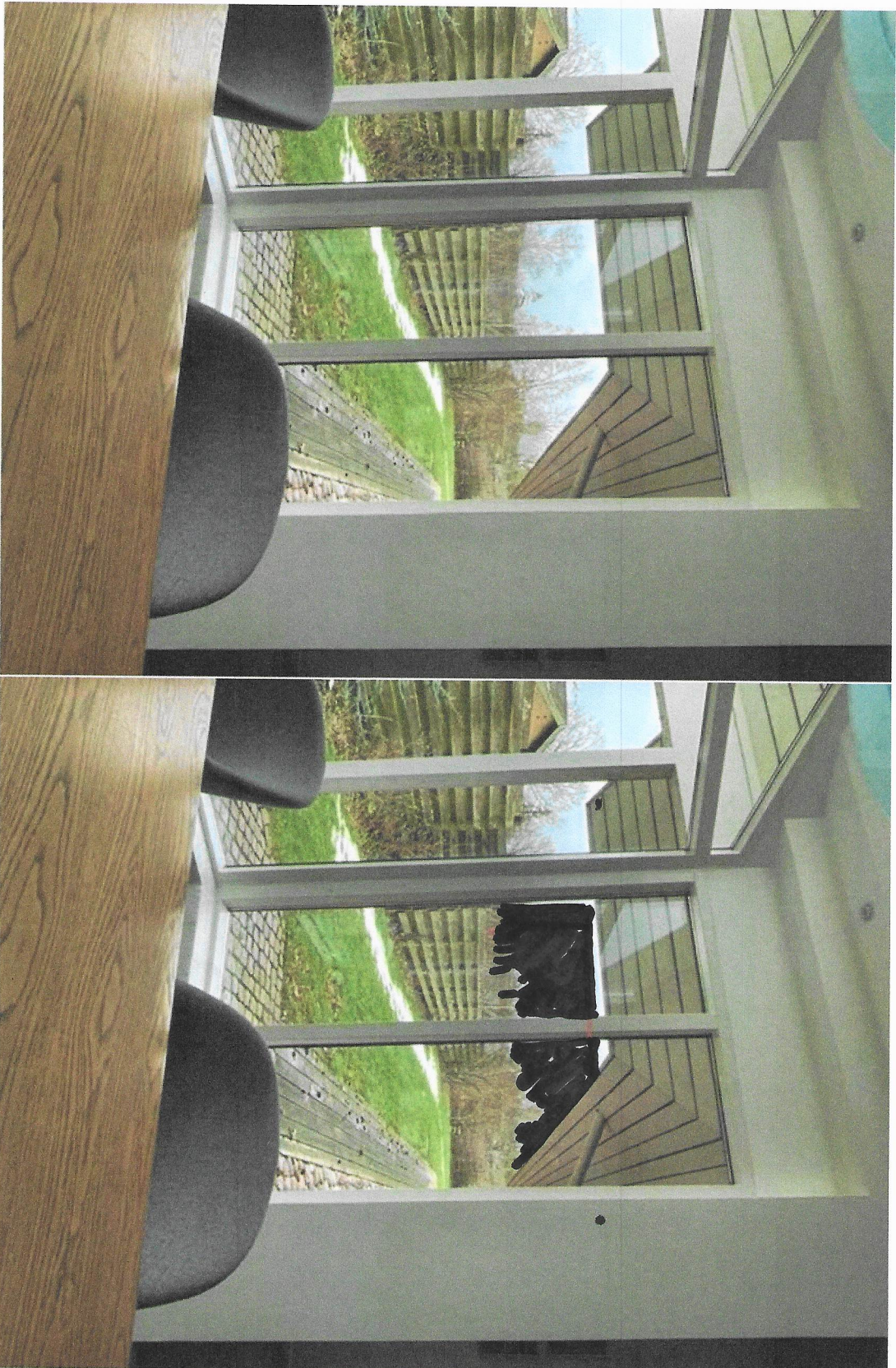


HØJDEN ER
VI BANGT FOR
BLIVER ENDNU
VÆRRE PÅ
HØJDEFORSKEL
I TERRÆN.

NO

EFTER BYGGERI

VORES KØKKEN - KARNAP



NU

BILLEDET ER TAGET MENS VI SIDDER
VED VORES SPISEBORD

EFTER BYGGERI

FRÅ VORES STUE



NU

EFTER BYGGERI

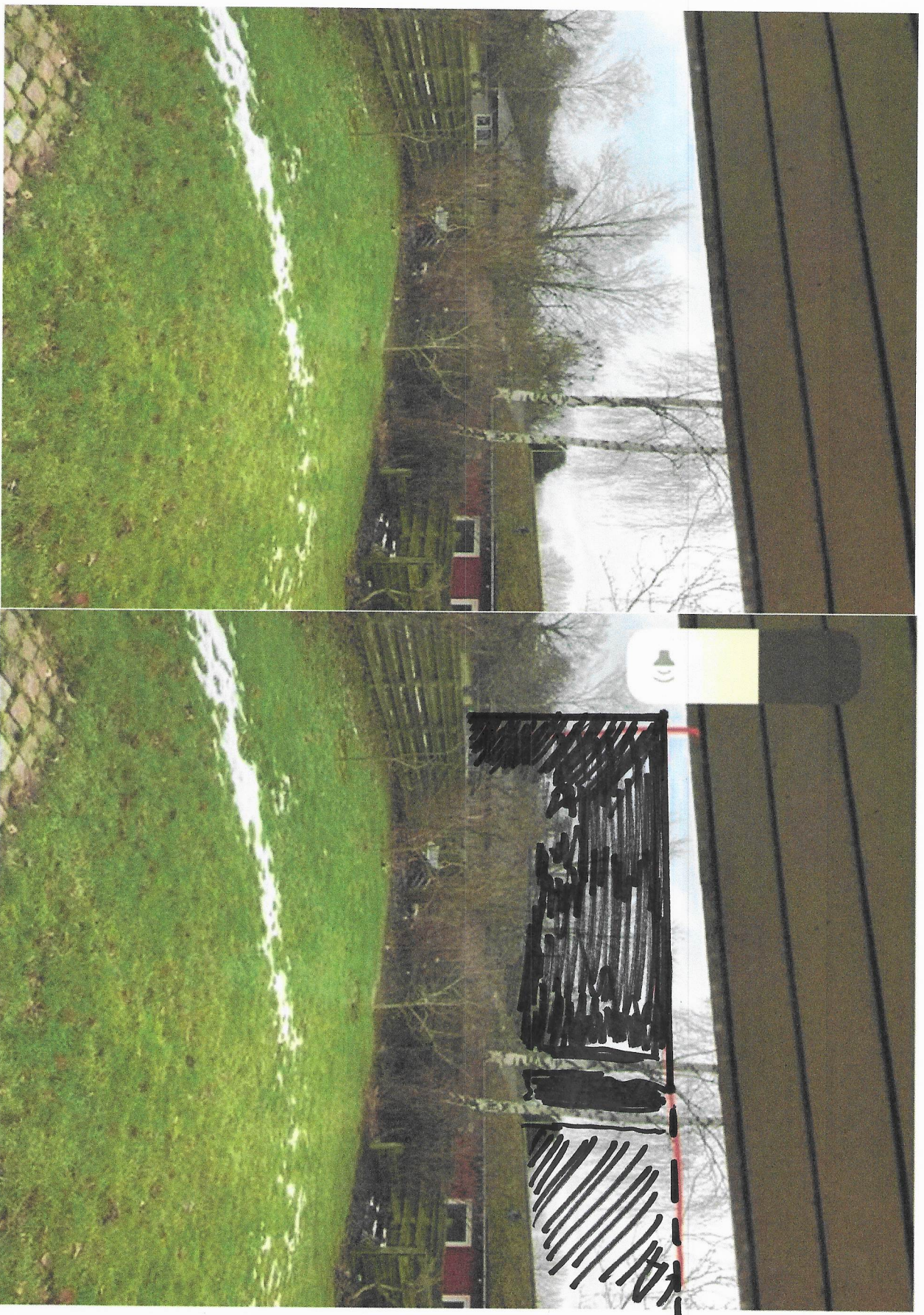
BAGERSTE STUE (LIGGE LAVT)



NU

EFTER BYGGERI'

FRA VORES SOVEVÆRELSE



NU

EFTER BYGGERI



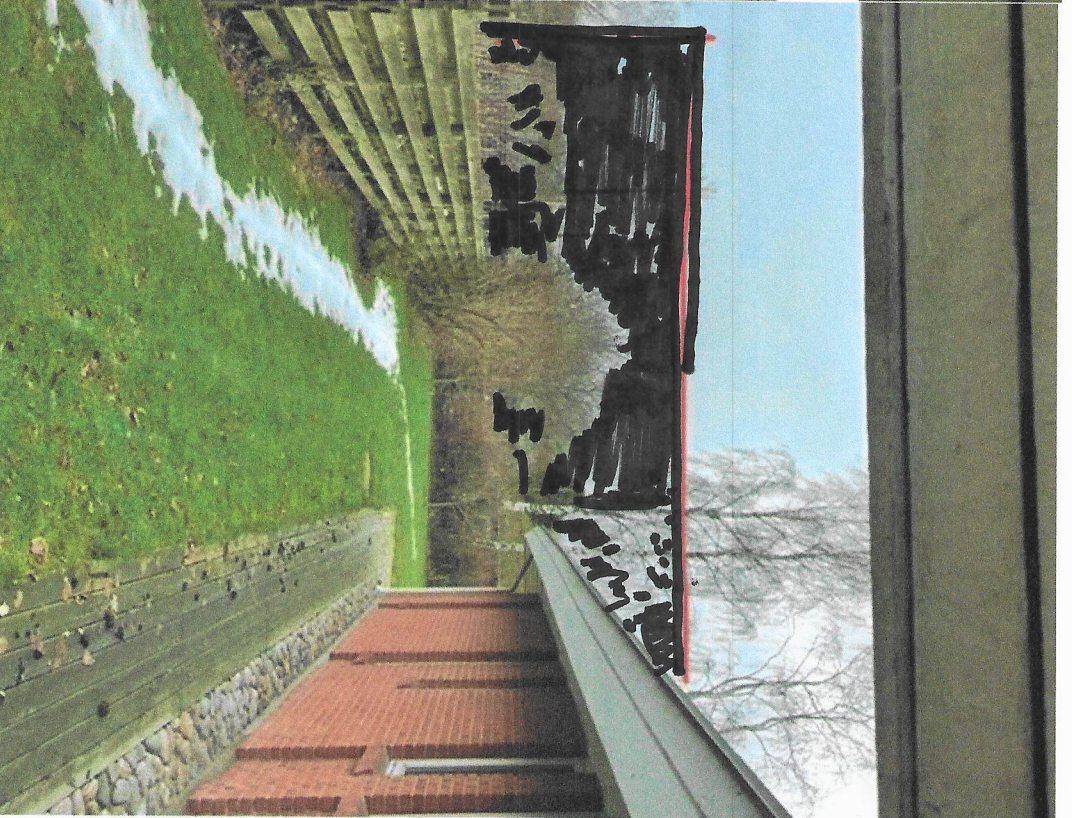
NU



EFTER BYGGERI



FOR



EFTER BYGGERI

[Redacted]
Fra: [Redacted]
Sendt: 23. januar 2024 15:38
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Vedr. lokalplan 1294

Indsigelse vedr. høringsvar - Lys- og Lydgener ved etablering af ind/udkørsel

Kære Slagelse kommune

Jeg skriver for at fremlægge en indsigelse vedrørende det igangværende høringsforløb vedrørende etablering af ind/udkørsel i nærheden af min bolig på [Skovlodsvej 14, 4200 Slagelse]. Jeg ønsker at påpege bekymringer vedrørende potentielle lys- og lydgener, som denne ændring kan medføre, og foreslår derfor tiltag for at minimere disse gener.

Det forventes, at lyskegler fra køretøjer, der benytter den nye ind/udkørsel, vil blive rettet direkte ind mod mit hus. Dette kan resultere i betydelig gene og forstyrrelse af vores livskvalitet. Derudover forventes øget bilstøj ved igangsætning fra ind/udkørslen, hvilket yderligere kan påvirke vores bofællesskab negativt.

For at imødegå disse potentielle gener foreslår jeg, at byherren påtager sig ansvaret og udgifterne til opsætning af et 180 cm højt hegn. Dette hegn skal placeres på vores grund, tæt op ad den eksisterende hæk og ud mod fortorvet for at minimere virkningen af både lys og lyd. Jeg foreslår, at hegnet udføres i vedligeholdelsesfrie materialer som komposit, og at stolperne bliver galvaniserede eller tilsvarende, for at sikre langvarig effekt og holdbarhed.

Jeg håber, at mine bekymringer og forslag vil blive taget i betragtning under den videre behandling af dette projekt. Jeg ser frem til en positiv og konstruktiv løsning, der kan sikre både min families trivsel og en harmonisk integration af den planlagte ind/udkørsel.

Med venlig hilsen,

[Redacted]
Skovlodsvej 14

BILAG 3: ILLU



[REDACTED]

Fra: [REDACTED]
Sendt: 24. januar 2024 17:54
Til: Planhøring – officielle postkasse
Cc: [REDACTED]
Emne: Høringssvar vedr. lokalplan 1294, Trækuberne, Sverigesvej

Til Slagelse kommune,
Plan, Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse.

Høringssvar vedr. forslag til lokalplan nr. 1294, Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse.

Undertegnede har følgende bemærkninger til lokalplanforslaget.

Det nye forslag, som byrådet vedtog 18/12-2023, er en betydelig forbedring i forhold til tidligere forslag. Generelt mener vi, at det nye forslag langt bedre indgår i en større sammenhæng med den omgivende bebyggelse. Byggeri, der opføres i henhold til de nye forslag vil langt bedre kunne indpasses i de eksisterende omgivelser.

Til de enkelte punkter har vi følgende bemærkninger:

Det er godt,
at der som maksimum kun kan opføres 60 rækkehuse;
at husene skal opføres i højst 3 etager;
at man vil bygge på de bestående fundamenter;
at de grønne områder, herunder Østparken, i størst muligt omfang bevares;
at der skal afsættes 2 parkeringspladser pr. bolig og tilsvarende til cykelparkering;
at stiforbindelsen mellem Skovvejen og Færøvej/Garvergårdsvej bevares;
at boligerne især er målrettet medarbejdere på Slagelse Sygehus, således at boligselskabet og Region Sjælland samarbejder.

Generelt hilser vi velkommen, at lokalplanområdet med de gamle bygninger nu endelig bliver ryddet.

For at bevare et godt boligmiljø også for de eksisterende boliger, støtter vi, at der oprettes servitut for det grønne område "friarealet" øst for det planlagte byggeri. Servituten skal pålægge, at der ikke senere kan foretages yderligere bebyggelse.

Med venlig hilsen

[REDACTED] 4200 Slagelse. Tlf. [REDACTED] (fastnet).

P.S. Er det muligt at få en bekræftelse på, at afdelingen "Plan" har modtaget ovenstående høringssvar ?

Børge Knakkegaard, HD, Cand. Jur.

Finansiell Rådgiver med speciale i Fast Ejendom

CVR-nr. 37337307

Tidselbjergvej 29

4200 Slagelse

Telefon 58521103

bknak@mail.dk

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Att. plan@slagelse.dk

Slagelse, den 25. januar 2024

INDSIGELSER

Vedr. Forslag til lokalplan nr. 1294 – Trækuber, Sverigesvej, 4200 Slagelse

BEMÆRKNINGER TIL BAGGRUND:

Som det fremgår af sagen har forslag til opførelse af boliger på tilhørende den nu nedlagte skole, Sverigesvej været underkastet et langvarigt forløb, der iflg. tilgængeligt materiale tog sin påbegyndelse i 2018.

Oprindeligt blev der med henblik på borgerinddragelse afholdt et informationsmøde på Slagelse Bibliotek den 26. juni 2019, hvor et påtænkt planforlag blev fremlagt.

Fremlæggelsen gav anledning til flere sagligt begrundet indsigelser om de miljømæssige forhold af arealet, hvilke forhold der burde være bekendt for bygherren. Repræsentant for Slagelse Boligselskab afviste de fremkomne indsigelser som ubegrundet, idet boligselskabet havde fuldt overblik over de miljømæssige forhold, især med kendskab til arealets tidligere anvendelse som losseplads med en fylddybde indtil 9 meter og de heraf foreliggende miljøproblemer.

Forud fremlæggelsen den 26. juni 2019 havde kommunalbestyrelsen meddelt tilsagn den 5. november 2018 til igangsættelse af planarbejde for en bebyggelse af området tilhørende og fortsat tilhørende Slagelse Kommune med en forventet almennyttigbebyggelse på ca. 200 boligenheder.

Umiddelbart herefter fandtes forliggende miljøvurderinger utilstrækkelige, hvorefter Slagelse Boligselskab fremsatte anmodning om ændring af bebyggelsen til opførelse af ca. 170 boligenheder i påtænkt opførelse af 7 punkthuse mellem 5 og 8 etager mod tidligere påregnet og ansøgt om tilladelse til at planlægge opførelse af 10 punkthuse på 4-5 etager.

Som begrundelse anføres det den 5. februar 2019 under sagsnr. 33-2018-26239 som beslutningstema i det daværende Miljø- Plan- og Landdistriktsudvalgt, at ”I forbindelse med de

indledende undersøgelser har det vist sig, at den tidligere losseplads på grunden har et andet omfang end oprindeligt kendt”.

Kommunalbestyrelsen tiltrådte efterfølgende beslutningen om igangsættelse af planarbejdet på det ændrede grundlag.

Ingen beslutningstager i hverken forvaltning eller kommunalbestyrelsen rejste spørgsmålet om, hvilke forhold, der så markant havde ændret sig fra november 2018 og indtil januar 2019, hvor anmodningen om ændring af plangrundlaget fremsattes.

Det er ubetænkeligt at lægge til grund i dette forhold, at Slagelse Boligselskab ikke havde set sig for (*caveat emptor*) forinden sin oprindelige anmodning om godkendelse til at udarbejdelse af lokalplan for området og som grundlag for udvalgets behandling heraf.

Hvorvidt det er tilfældet, er det således indsigers ubekendt, idet Teknisk forvaltning ved flere lejligheder af den daværende borgerrådgiver har modtaget påbud om nøje at iagttage forvaltningslovens principper om notatpligt.

Det er indsigers opfattelse, at dette påbud i et vist omfang og også i den konkrete sag er tilsidesat, hvorfor det er indsigers opfattelse at det har påvirket forløbet i denne sag.

Det anføres endvidere iflg. referat af mødet i Miljø- Plan- og Landdistriktsudvalget den 5. februar 2019, at ”*hensyn til projektets økonomi er afgørende for projektets gennemførelse*” og følgende heraf, at der meddeles tilsagn om at udarbejde plangrundlag til opførelse af nævnte 170 boligenheder, hvilket blev tilfældet, hvorefter det var grundlaget om end juridisk tvivlsomt for det videre planarbejde.

Da et planforslag ikke havde set dagens lys inden for den treårige forældelsesfrist den 5. februar 2022 gjorde jeg på indsigers vegne som mandatar gældende, at der for retten, hvortil, der blev indhentet en ændret tilladelse den 5. februar 2019 til at udarbejde et plangrundlag til opførelse af byggeri med indtil 170 boligenheder, forelå en retsfortabende passivitet, subsidiært forældelse.

Slagelse Kommune har om dette forhold ikke taget bekræftende til genmæle, endsiges fremkommet med et udsagn, der minder om et juridisk argument.

Indtil en endelig vedtagelse af det fremlagte forslag til lokalplan nr. 1294 foreligger efter udløb af fristen for fremsættelse af indsigelser, er det retlige grundlag for bebyggelse af området lokalplan nr. 1154, der muliggør opførelse af tæt-lav boligbebyggelse bestående af ca. 35 rækkehuse i op til 2 etager, fortsat gældende.

Begrundelsen, fremført for anvendelse af området, der nu efter ændret kommuneplan er udlagt med delområde 1 og 2, har tidligere været et oplæg fra Slagelse Boligselskab om opførelse af Teglkuber som led i et markant nybyggeri, der skal bidrage til Slagelses byudvikling.

Slagelse Boligselskab fremhæver således på sin hjemmeside i 2022 følgende:

”I Slagelse Boligselskabs oplæg til TEGLKUBERNE har vi foreslået at arbejde med: Ungdomsboliger, senior/seniorbofællesskaber, boliger til ansatte op Slagelse sygehus, skæve boliger og mindre, billige boliger til enlige”

Tider og skikke ændrer sig. Også hos Slagelse Boligselskab, idet mantraet nu ikke længere er billige boliger, bl.a. rettet mod sygehusets personale, men derimod bæredygtighed. Formentlig en kovending efter et betydeligt politisk pres.

Vurderingen af grundlaget for byggeri er herefter ultimo 2023 ændret, idet ledelsen af Slagelse Boligselskab som promovering for det hidtil eneste forslag, som offentligheden har haft mulighed for at tage stilling, er det nu fremlagte forslag til lokalplan nr. 1294 udlagt i en offentlighedsfase for indgivelse af bemærkninger samt indsigelser senest den 26. januar 2024.

At tingene også ændrer sig i vilkår for den Tekniske forvaltning i Slagelse Kommune, hvor det i mail af 17. januar 2023 til undertegnede meddeles,

”at der på nuværende tidspunkt ikke arbejdes på et lokalplanforslag for det aktuelle område [Sverigesvej]”

Og meget kort tid herefter, den 23. januar 2023, oplyses efterfølgende i mail ligeledes til undertegnede, at

”Endvidere vil jeg gøre opmærksom på, at vi forventer at udarbejde et lokalplanforslag for Sverigesvej inden for den nærmeste fremtid”.

Den *nærmeste fremtid* blev således en fremlæggelse af forslag til lokalplan til behandling i kommunalbestyrelsen allerede *den 18. december 2023*.

Forinden var af Slagelse Kommune indkaldt til et todelt informationsmøde den 5. januar 2023 med fremlæggelse af forslag til ny kommuneplan, dels afholdt med deltagelse af potentielle investorer og dels med åben adgang for interesserede.

I tilknytning til fremlæggelse af dette forslag, hvor området Sverigesvej/Skovvejen var indlagt i planen med mulighed for opførelse af højhuse i indtil 6 etager, blev der fremsat kritik heraf.

Kritik fremført af bl.a. af undertegnede af forslaget til ny kommuneplan især fsva. området ved Sverigesvej blev imødegået af den på mødet deltagende sagsbehandler fra Slagelse Kommune, at *”alt er i orden og, der er ikke noget at komme efter”*. En formulering som er hørt i anden politisk sammenhæng.

Under den på mødet fortsat kritiske dialog argumenteredes mod fremme af kommuneplanen med mulighed for opførelse af byggeri indtil 6 etager på Sverigesvej. Forvaltningens besvarelse heraf udvidedes med bemærkning om, at *”man havde lovet Slagelse Boligselskab den mulighed at opføre indtil 6 etager på området”*.

Efterfølgende spørgsmål om, hvem der har lovet hvad og til hvem er fortsat ubesvaret og tildækket af tavshed.

I tilknytning hertil er det ubetænkeligt at lægge til grund, at dette udsagn kan afvises af retlige grunde, idet kompetencen til at godkende arealudlæg tilhører og alene den samlede kommunalbestyrelse.

Meget tilfældigt og antageligt også heldigt er det, at projekter der rettest kan karakteriseres som ønsketænkning fra Slagelse Boligselskabs side ikke er blevet fremmet, idet en treenighed bestående af Slagelse Kommune, Slagelse Sygehus og Slagelse Boligselskab ultimo 2023 har fundet anledning til at skrotte tidligere forsøg på fremme af tidligere projekter og bærer i stedet en lysende flamme frem om bæredygtighed.

Ledelsen af Slagelse Boligselskab er endvidere i dagspressen citeret for, at tiden er løbet fra byggeri som tidligere påtænkt på området, benævnt Sverigesvej. Det er heldigt for boligselskabet, at man således på baggrund af dokumenterede indsigelser fra omboende undgik betydelige fejlinvesteringer.

Så heldig kan man også værre, men indsigere har indtil videre ikke modtaget nogen tak eller erkendtlighed herfor.

Nu er det *klimavenlige og ikke billige boliger*, der er grundlaget for en ændret opfattelse af det fremtidige behov, hvorfor Teglkuber iflg. det foreslåede, men endnu ikke endeligt vedtagne er ændret til Trækuber forbundet af *boardwalks*. Sidstnævnte findes der i planforslaget ingen beskrivelse af eller forklaring på. Formentligt et ophøjet areal, der kan hindre, at beboere og øvrige, der har ærinde i området, ikke kommer i forbindelse med den stærkt forurenede jord.

Forinden denne som det hedder, nye bæredygtighedsstrategi for Slagelse Kommune og altså også for Slagelse Boligselskab blev det nye mantra, foranledigede boligselskabet en fornyet udtagning af jordbundsprøver på arealet. Dette skridt viste sig at være fornuftigt.

Resultatet af denne prøveudtagning er milevidt fra den antagelse, som ledelsen af Slagelse Boligselskab på orienteringsmøde for interesserede blev afholdt på Slagelse Bibliotek den 26. juni 2019 gav udtryk for, at der for projektets gennemførelse forelå fuld indsigt og intet grundlag for at antage, at det daværende projekt ikke kunne gennemføres af forurenings- og miljømæssige årsager, hvilket som udviklingen viste sig ikke holdt stik.

Ved en enkelt prøveudtagning som blev overværet af undertegnede, blev optaget kemikalier, oliekomponenter og andre olieholdige produkter, plast og andet pvc-materiale, udvalgte tjærestoffer, tungmetaller, kuldioxid fra en meget blød undergrund.

Antageligt med en vis usikkerhed om omfanget af dette kunne holde, blev der foretaget flere senere prøveudtagninger af stærkt belastende karakter, hvilket må antages at være det reelle grundlag for, at en evt. opførelse i medfør af forslag til lokalplan nr. 1294 kan og skal iflg. det foreslåede gennemføres og opføres på eksisterende fundament.

Ledelsen i Slagelse Boligselskab er tidligere refereret for, forinden det ændrede projekt er fremlagt, nu benævnt som Trækuber, at boligselskabet havde opnået tilladelse til opførelse, jf. forsvarets dispensation til Slagelse Kommune om opførelse af 150 boligenheder indenfor forsvarets støjkonsekvenszone.

Allerede af den grund, at dispensationen er meddelt til Slagelse Kommune, kan Slagelse Boligselskab ikke støtte ret til det påståede boligomfang på 150 boligenheder.

Retten til dispensation er alene tillagt Slagelse Kommune og yderligere begrænset af, at Slagelse Kommune tidligere har godkendt planforslag til opførelse af 5 boligenheder på Parkvej, Slagelse i medfør af lokalplan 1215, der ligeledes er beliggende indenfor støjkonsekvenszonen.

Sidstnævnte er en eksemplificering som en af de mange udsagn fra Slagelse Boligselskab, der dels er ukorrekte og dels manipulerende, tenderende til uhæderlighed.

I skrivende stund må det fastholdes, at Slagelse Boligselskab ikke har fået tilladelse til andet end, at fremlægge et planforslag, som boligselskabet hidtil ikke har formået at offentliggøre i perioden 2019 og indtil ultimo 2023.

Ved en nøje gennemgang af dokumentation på baggrund af indrømmet aktindsigt, der som tidligere nævnt klart har formodningen for sig ikke er fuldstændig, findes det begrundet at omboende til det foreslåede byggeri ikke har fået en fyldestgørende indsigt i sagens forløb og dermed afskåret fra at udbygge og dokumentere sine indsigelser.

Med udgangspunkt i politiske udsagn fra kommunens politiske ledelse agter man en fremtidig boligpolitik udformet til støtte af bl.a. kommunens økonomi, service, byliv og fremtid, hvorfor det må antages, at den af Slagelse Boligselskab hidtil anlagte boligpolitik om billige boliger for en lang årrække er opgivet og forladt for en længere periode.

Det findes anerkendelsesværdigt, at Slagelse Kommune klart udtrykker sit ønske om, at der bygges flere større boliger, herunder særligt ejerboliger, med henblik på at tiltrække ressourcer stærke borgere og skabe en bedre balance i kommunens befolkningsmæssige sammensætning ved at stille krav om opførelse af boliger i varierede størrelser og med en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m².

Modsætningsvis findes det dadelværdigt og må antages som et dødsstød til den af Slagelse Boligselskab hidtil anlagte boligpolitik om billigt boligbyggeri som skiftende kommunalbestyrelser siden 1972 har været eksponent for, jf. området omkring Kierulffsvej m.fl. og alle de sociale problemer, der opstået i kølvandet af den type af byudvikling.

Den accepterede ændring i holdning til boligpolitik hviler antageligt også på et grundlag af de mange dokumenterede indsigelser hvilende på et naboretligt grundlag mod højhusbyggeri i et villakvarter. For omboende har det virket som en magnet for tiltrækning af ressourcesvage og socialt belastede fra Hovedstadsregionen til en ensidig belastning af den for Slagelse Kommune i forvejen hårdt trængte økonomi.

Med udgangspunkt i planlovens bestemmelser er det således ansøgeren, der påhviler udarbejdelse af et planforslag. I praksis udarbejdes plangrundlaget af kommunens tekniske forvaltning.

I den konkrete sag findes der for indsigere at foreligge en manglende forståelse for, at arbejde med at udforme et plangrundlag for området Sverigesvej har haft et urimeligt ressourcetræk og belastning for forvaltningen.

Det lægges til grund, at Slagelse Boligselskab tilpligtes at godtgøre i et fuldt omfang de af Slagelse Kommune i den forbindelse afholdte omkostninger til udformning af skiftende plangrundlag og øvrige arbejde i forbindelse hermed, heri bortses fra kommunens normale praksis om ikke at gebyrbelægge en byggetilladelse, der kan gennemføres inden for eksisterende plangrundlag.

KONKRETE INDSIGELSER:

Ad arealoverførsel - frasalg

Som lokalplanforslag 1294 er fremlagt, indebærer det foreslåede almennyttige byggeprojekt en investeringsudgift på anslået 110-120 mill. kroner.

På denne baggrund forudsætter planforslagets endelige godkendelse et indskud fra Slagelse Kommune som grundkapital på 8% heraf, hvilket i runde tal modsvarer tkr. 8.800-9.600.

Det på mødet i kommunalbestyrelsen den 18. december 2023 godkendte forslag om indskud som grundkapital på tkr. 9.418, modsvarende værdien af det til Slagelse Boligselskab i samme forbindelse frasolgte areal betinget af planforslagets endelige godkendelse, har således formodningen stærkt for sig er fremkommet ved en retrograd beregning og ikke udtryk for en konkret ekstern vurdering henholdsvis prisfastsættelse af det frasolgte areal.

Spørgsmålet, om hvilket areal en godkendelse af planforslaget til fremme af opførelse af de nævnte trækuber, fandt på informationsmødet den 11. januar 2024 ikke sin tydelige afklaring, idet der forelå uklarhed om hvorvidt arealet tilhørende Slagelse Kommune og beliggende uden for matr.nr. 278ad øst for stiforbindelsen mellem Garvergårdsvej og Skovvejen ligeledes indgik i en arealoverførsel til fremme af projektet om opførelse af Trækuber.

Klart svar eller måske tilbageholdelse af viden herom, fremkom ikke på mødet.

Efter min anmodning foreligger der i mail i dag den 23. januar 2024 fra Teknisk Forvaltning afgivet overfor undertegnede klarhed om arealet, som forventes overdraget ved aftale indgået mellem Slagelse Boligselskab og Slagelse Kommune med forbehold for godkendelse af planforslaget.

Allerede af den grund findes det kritisabelt, at såvel forvaltning som deltagende politikere ikke på mødet tilkendegav sin viden herom, hvorfor jeg anfægter politikernes tavshed som et udtryk

for ond tro ved manglende besvarelse af det stillede spørgsmål. Det findes vanskeligt at anerkende, at de fremmødte politikere ikke var i besiddelse af viden herom.

Arealet, der indgår i den betingede retshandel om ejendommen Sverigesvej 15, 4200 Slagelse omfatter matr.nr. 278ad Slagelse Markjorder på 19.906 m² samt iflg. det oplyste et areal på ca. 9.800 m² beliggende øst for stien, der forbinder Garvergårdsvej med Skovvejen. For evt. overdragelse af sidstnævnte areal forudsættes en rematrikulering i form af arealoverførsel at skulle finde sted, idet det østvendte areal p.t. er en del af fællesarealet, matr.nr. 278b, Slagelse Markjorder.

Det er til sagen således efterfølgende oplyst, at det samlede delområde nr. 1, jf. nugældende kommuneplan, der lægges til grund for afhændelse af salg af areal til Slagelse Boligselskab, udgør en samlet arealoverdragelse iflg. matrikelkort på ca. 29.700 m², der berigtiges med tkr. 9.814 som indskudskapital i det foreslåede byggeprojekt.

Indtil endelig vedtagelse af forslag nr. 1294 til lokalplan foreligger, er der en byggeret på den væsentligste del af arealet i medfør af lokalplan 1154, der dog ved forslagets vedtagelse medfører en ophævelse af sidstnævnte lokalplan.

Det kan således lægges til grund, at såvel den eksisterende grund som det fremtidigt bebyggede areal indebærer en byggeret, hvorfor der ikke kan påberåbes en væsentlig ændring af værdien af det i delområde 1 omfattede areal, uanset beliggenheden inden for det planlagte delområde.

Med udgangspunkt i den anførte salgsværdi af den såkaldte Sverigesvej-grund med tillæg af det østlige areal til en samlet værdi af tkr. 9.814, kan der udledes en salgspris for en som tilkendegivet af Slagelse Kommune og af Slagelse Boligselskab forudsat oprenset grund på ca. kr. 330 pr. m²

Der findes ingen afgørende grund for at anfægte denne prisfastsættelse, bortset fra, at salgsværdien er beregnet ud fra en værdi, der er afstemt med kapitalens størrelse for et indskud, der modsvarer 8% af de projekterede udgifter ved fremme af projektet.

Forudsætning for indskuddet som grundkapital findes kritisabelt, idet det som ovenfor fremført indebærer, at et hidtil uberørt område af parkarealet, der indgår i en samlet helhed for matr.nr. 278b af Slagelse Markjorder bortsælges til Slagelse Boligselskab.

Bortset fra beregning af størrelsen af indskuddet som kapitalgrundlag i byggeprojektet, findes der ikke i det offentliggjorte projekt nogen logisk, sammenhængende og/eller fornuftig forklaring for afhændelse af det østlige område.

Da det foreslåede projekt om opførelse af Trækuber er baseret på en grundlæggende og prisværdig ny formentlig påtvungen erkendelse i Slagelse Boligselskab og hvor projektet i forhold til bebyggelsesprocent kan opføres uden arealoverførsel af det i forhold til stien østvendte område, findes det kritisabelt at træffe beslutning om dette areals inddragelse i plangrundlaget, som en forudsætning for en realisation af byggeprojektet.

Indsiger finder anledning til at udtrykke en overordentlig stor kritik af denne arealinddragelse og opfordrer kommunalbestyrelsen til at genoverveje beslutningen, idet en overholdelse af bebyggelsesprocenten for det foreslåede kan opretholdes alene på matr.nr. 278ad af Slagelse Markjorder.

De fremlagte beregninger er gennemsigtige, hvor Slagelse Kommune i bedømmelse af et projekt til de anførte ca. 110-120 mill. kroner, med en skønnet markedsværdi på kr. 330 pr. m² af grundarealet til opfyldelse af kravet på 8% som grundkapital beregner størrelsen af det solgte areal for byggeriets gennemførelse retrogradt og som resultat meget heldig forudsætter et areal på ca. 29.700 m² modsvarende ca. tkr. 9.814.

Med det foreliggende areal af matr.nr. 278ad af Slagelse Markjorder på 19.906 m² kan et modificeret projekt gennemføres med en værdi af grundarealet på tkr. 6.569 baseret på den gennemsnitlige værdi af arealet, der således kan indskydes som grundkapital modsvarende 8% af et byggeprojekt til en maksimal udgift på ca. 82 mill.

I det fremlagte forslag til arealudlæg findes der intet sagligt belæg for at inddrage en arealoverførsel af det i forhold til stien østvendte område i beregningsgrundlaget.

I et byområde, der ikke er begunstiget af større sammenhængende arealer, findes det angribeligt og stødende, at man frasælger et areal af et parkområde, der i øvrigt har henligget meget forsømt, til et almennyttigt boligselskab, uden behovet herfor foreligger, dog bortset fra det forhold, at grundkapitalen ikke kan etableres uden inddragelse af dette areal i beregningsgrundlaget.

Herudover findes der ved sagen fremlæggelse ikke nogen rimelig og fornuftig forklaring.

Et bortsalg af et areal til det foreslåede projekt i medfør af lokalplan 1294 findes tillige overordentligt kritisabelt set i sammenhæng med, at bebyggelsesgraden i det foreslåede projekt allerede kan overholdes alene af det på matr.nr. 278ad liggende areal.

Af det anførte og dokumenterede må Slagelse Boligselskab tåle en begrænsning i det planlagte byggeri, formentlig ved begrænsning af byggeri til opførelse i maksimalt 2 etager.

Det anfægtes, at det for Slagelse Kommune er en relevant opgave, at lade økonomiske hensyn, der i øvrigt er et ugyldigt grundlag, indgå som led i udarbejdelse af et planforslag.

Det findes unødvendigt at bemærke, at såvel kommunaløkonomiske som privatøkonomiske hensyn er irrelevant i beslutningsgrundlaget og er at sidestille med usaglige hensyn eller udtrykt i forvaltningsretlig sammenhæng som kritisabel magtfordrejning.

Planlovens bestemmelser er klar på dette område, idet de anlagte hensyn som grundlag for plangrundlaget er båret af økonomiske hensyn, der medfører ugyldighed.

Allerede af den grund hviler en endelig vedtagelse af planforslaget på et ugyldigt grundlag, hvorfor det forventes, at Slagelse Kommune træffer en afgørelse, der afgrænser mulighederne for Slagelse Boligselskab til et byggeprojekt, der kan gennemføres indenfor en maksimal ramme af

ca. 80-82 mill. kroner og med en indskud som grundkapital på ca. 6,5 mill. kroner modsvarende 8% af det samlede finansieringsgrundlag.

Ad byggefelter

Af det fremlagte planforslag fremgår det, at opførelse af Trækuber er opdelt i to byggefelter, hvor det vestvendte byggefelt forudsætter opførelse af boliger i 3 etager og i det østvendte byggefelt opførelse af boliger i indtil to etager.

Det planlagte område for opførelse af Trækuber uanset byggefelternes placering er beliggende indenfor Forsvarsministeriets udpeging af støjkonsekvenszone for Antvorskov Øvelsesplads, hvoraf følger krav om opfyldelse af særlige vilkår for bebyggelse.

Beliggenheden indenfor støjkonsekvenszone kan efter indsigers opfattelse ikke gradueres og modificeres, som fremstillet i forslag til lokalplan. Enhver eksisterende eller planlagt bebyggelse beliggende inden for støjkonsekvenszonen, som i det konkrete planforslag, er således på lige vilkår omfattet af den stillede betingelse. Heraf følger, at de i planforslaget angivne bemærkninger om, at afstanden er *relativ stor til øvelsesområdet* som værende af formildende karakter, som værende irrelevant.

Dette udsagn er ikke et validt ud fra betragtningen om, at enten er bebyggelsen beliggende indenfor støjkonsekvenszonen eller udenfor. (man kan tilsvarende ikke være halvt gravid, men enten/eller).

Af bilag 2 – Arealanvendelseskort til lokalplanforlaget er angivet et lodret snit mellem de to byggefelter, der begge som forudsat er beliggende i støjkonsekvenszonens vestlige del.

Da samtlige påtænkte boligenheder ligger inden for støjkonsekvenszonen forrykkes balancen ikke ved en ændring af byggefelterne, hvorfor det foreslås, at der foretages et vandret snit mellem byggefelterne, hvor der i det nordligste placeres byggeri i indtil 3 etager og i det sydlige byggefelt opføres boligenheder i 1-2 etager.

Alt dog med en forventning om, at det samlede projekt begrænses som ovenfor anført til maksimalt ca. 80-82 mill.

Afsluttende bemærkninger/indsigelser:

En begrænsning af et projekt er principielt et forhold, der er Slagelse Kommune uvedkommende, men et forhold som Slagelse Boligselskab må tåle ved en beslutning, der evt. som i den foreliggende situation må gå boligselskabet imod. I sagen findes der anledning til udtale kritik om frist for indgivelse af svar.

Den foreløbige vedtagelse af forslag til lokalplan fandt sted på et møde i kommunalbestyrelsen den 18. december 2023. Den trufne afgørelse indebærer indkaldelse til et orienterende møde med henblik på borgerinddragelse den 11. januar 2024.

Som indledningsvis nævnt gav mødet anledning til spørgsmål, hvor kvaliteten af besvarelse herpå ikke skal fremhæves.

Det fører til følgende retlige overvejelser:

- | | |
|--|------|
| Har Slagelse Boligselskab et retskrav på, at få et planforslag behandlet? | Ja |
| Har Slagelse Boligselskab et retskrav på, at få et planforslag godkendt? | Nej |
| Foreligger der en mulighed for Slagelse Boligselskab og/eller Slagelse Kommune at ekspropriere til fremme af det foreslåede projekt? | Nej, |
| idet planforslaget i arealudlægget går videre end påkrævet for opfyldelse af formålet. | |
| Foreligger der for Slagelse Boligselskab egen skyld ved vurdering af planforslaget? | Ja |
| Er der hensyn at tage til Slagelse Boligselskab | Nej |

Opførelse af et byggeri på arealet på Sverigesvej har lidt en omtumlet tilværelse, der især kan tilregnes Slagelse Boligselskab ved en kritisabel manglende undersøgelse af miljø- og støjforhold.

Alle forhold burde være boligselskabets bekendt især begrundet i de massive og underbyggede indsigelser, der er gjort gældende under byggeprojektets skiftende omfang og placering.

Skal omboende tåle den usikkerhed, der har foreligget over en lang årrække med manglende afklaring om forhold, der antages at kunne påvirke omboendes retsstilling ved evt. fremsættelse af krav hvilende på naboretlige grundsætninger, især om evt. værditab af bolig? Nej

Foreligger der for Slagelse Boligselskab berettigede forventninger om godkendelse af et byggeprojekt, som selskabet i perioden 2018 og indtil ultimo 2023 ikke har formået at fremlægge et forslag til behandling i kommunalbestyrelsen? Nej

Undertegnede som mandatar for mandanterne, [REDACTED], 4200 Slagelse har anmodet om fristforlængelse til indgivelse af høringssvar herunder indsigelser mod det fremlagte projekt i lyset af perioden mellem jul og nytår, hvor spørgsmål med relevans for sagen har været udelukket for besvarelse henholdsvis afklaring ved henvendelse til kommunens tekniske forvaltning. Anmodningen om udsættelse er ikke imødekommet.

I sagen henvises til dispensation fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen i skrivelses af 27. april 2021 meddelte dispensation til opførelse af boligenheder indenfor støjkonsekvenszonen, af hvilken skrivelse det fremgår, at en endelig vedtagelse af et planforslag indenfor området som et ufravigeligt krav skal være vedtaget senest den 27. april 2024, i øvrigt i overensstemmelse med gældende lov om forældelse.

Den usikkerhed, der foreligger om en endelig godkendelse det ansøgte, er en risiko som Slagelse Boligselskab må tåle, hvorvidt kommunalbestyrelsens behandling heraf kan gennemføres på en forsvarlig og saglig vis inden for denne frist.

Det anses af indsiger som usaglig forvaltning, at en sagsbehandling med dokumenterede indsigelser skal gennemføres under et tidspres. Det er uanfægteligt, at et evt. tidspres er et forhold, som Slagelse Boligselskab må tåle

Det gøres følgende heraf gældende, at den i lovebekendtgørelse nr. 1158 af 7. januar 2020 er tilsidesat, idet af bestemmelsen fremgår, at kommunalbestyrelsen i medfør af § 24, stk. 7 skal tilsikres, at fristen er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Det er indsigers opfattelse at denne bestemmelse er tilsidesat og utvivlsomt medfører et beføjet grundlag for at indbringe sagsbehandlingen for Ankestyrelsen subsidiært for Planklagenævnet i den udstrækning, at det planlagte på det fremlagte grundlag søges fremmet. I begge instanser med anmodning om en opsættende virkning af en evt. endelig godkendelse mod forventning af det fremlagte lokalplanforslag nr. 1294

Det er indsigers afsluttende bemærkning, at der om projektets tilblivelse herunder efterfølgende behandling er udvist en usaglig sagsbehandling, hvis retsfølge må medføre ugyldighed ved fremme af projektet på det foreløbigt besluttede grundlag som angivet i forslag til lokalplan nr. 1294, hvorfor forslaget bør henvises til fornyet behandling under indtryk af de her fremførte bemærkninger.

Med venlig hilsen

Børge Knakkegaard

c.c. Borgmester Knud Vincents, mail: borgmester@slagelse.dk

Formanden for Plan, Teknik- og Landdistriktsudvalget,

Stine Søgaard, mail: soegaard@slagelse.dk

Planchef Darrin Bayliss, mail: darr@slagelse.dk

