



SLAGELSE
KOMMUNE

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1181

BOLIGOMRÅDE BAKKETOFTEN
TIDSELBJERGET, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2017

HVAD ER EN HVIDBOG

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

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog. Der er registreret i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.

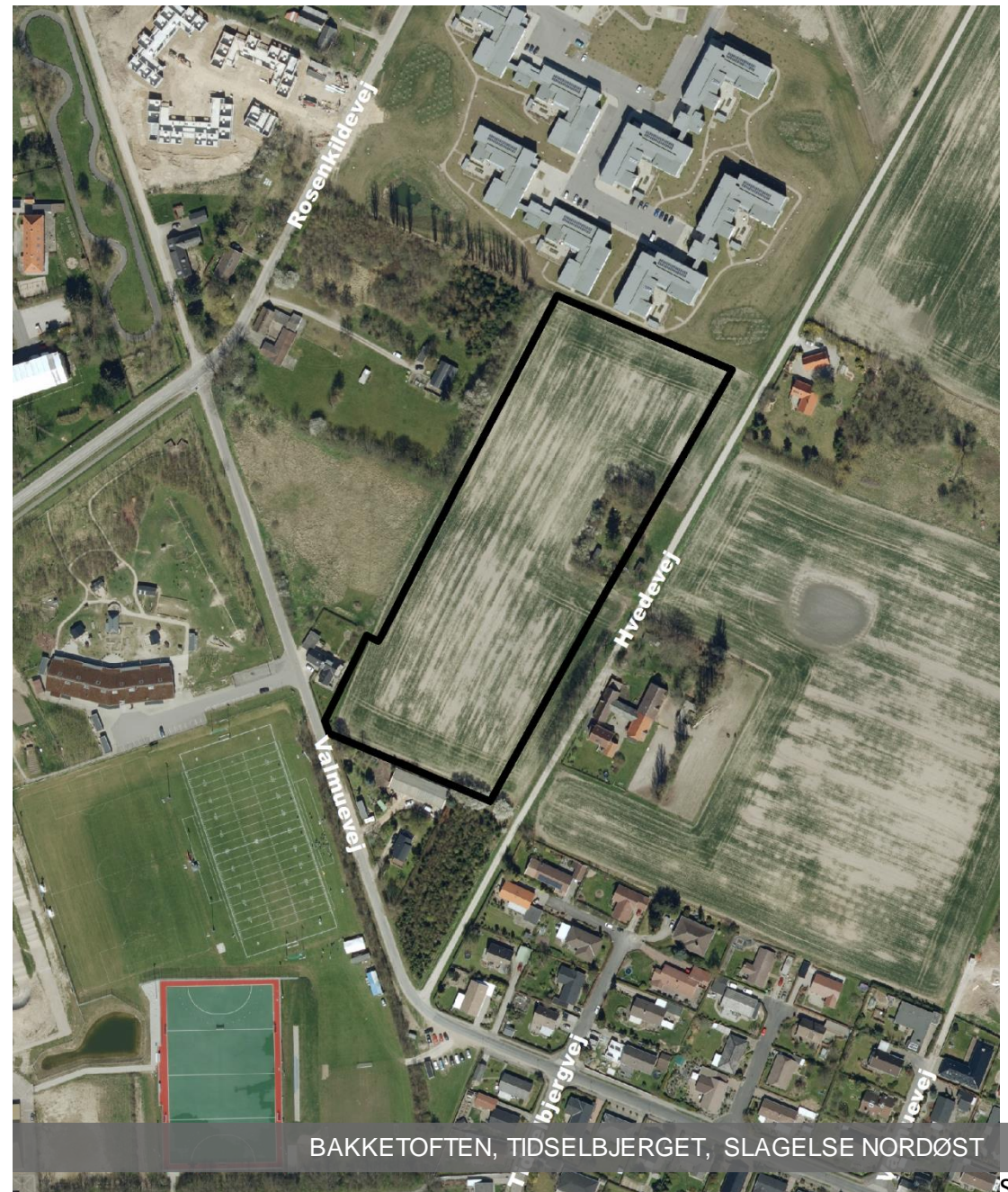
Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1181 for et nyt boligområde i bydelen Tidselbjerget. Planforslaget omfatter området markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. september 2017 til den 27. oktober 2017.



BAKKETOFTEN, TIDSELBJERGET, SLAGELSE NORDØST

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Rosenkilde Ejendomme v. direktør John M. Jensen
Bildsøvej 106, 4200 Slagelse
2. Nørrevangskirkens Menighedsråd v. formand Henrik Holten
Askepotvej 36, 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 vurderer, at den nævnte bestemmelse fra bygningsreglementet bør indarbejdes i lokalplanen for at sikre en god overgang mellem lokalplanområdet og de omkringliggende huse.

Planafdelingen indstiller, at § 7.4 ændres til følgende:

§ 7.4 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m. målt fra niveauplan jf. det til en hver tid gældende bygningsreglement. Bygningshøjden må desuden maks. være 1,4 x afstanden til naboskel. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Tagterrasser ønskes etableret i førstesalshøjde, hvilket præciseres i lokalplanen. Slagelse Kommune vurderer, at en tagterrasse i førstesalshøjde ikke vil medføre øgede indbliksgener.

Planafdelingen indstiller, at § 7.5 ændres til følgende:

§ 7.5 Tagterrasser

Der må anlægges tagterrasser i førstesalshøjde.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. ROSENKILDE EJENDOMME V. DIREKTØR JOHN M. JENSEN (JMJ)

JMJ gør indsigelse imod § 7.4 omhandlende byggehøjde, idet han mener at bestemmelsen ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet. Heraf fremgår det, at fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse maks. må have en højde på 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.

JMJ bemærker, at bestemmelsen er problematisk i forhold til nabobebyggelsen omfattet af Lokalplan 1157.

JMJ gør indsigelse imod § 7.5 omhandlende tagterrasser, idet han mener, at det vil medføre betydelige indbliksgener for beboerne i nabobebyggelsen omfattet af Lokalplan 1157, hvis der må etableres tagterrasser ovenpå den 8,5 m høje bebyggelse.

Den indtegnede grøft på kortbilag 2 og 3 i lokalplanen er baseret på den blå struktur, som fremgår i den overordnede strukturplan for Tidselbjerget. Slagelse Kommune vurderer, at løsningen, til hvordan overfladevand ledes til regnvandsbassinet, bør udarbejdes i forbindelse med projekteringen af området.

Planafdelingen indstiller, at grøften fjernes fra kortbilag 2, og at § 9.11 omformuleres så bestemmelsen åbner op for flere mulige løsninger til hvordan overfladevand kan ledes til bassin. § 9.11 ændres til følgende:

§ 9.11 Regnvand

Afledning af regnvand skal i størst mulig omfang håndteres inden for lokalplanområdet. Der anlægges et nordligt forsinkelsesbassin, som vist på kortbilag 2. Overfladevand fra lokalplanområdet skal ledes til bassinet via grøft, rør eller lignende. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2l/s/red. ha, inden det kobles på dræn.

Bestemmelserne i Lokalplan 1181 omfatter kun lokalplanområdet som vist på kortbilag 1 i lokalplanen.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Slagelse Kommune tager kommentaren til efterretning.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

JMJ gør indsigelse imod § 9.11 omhandlende håndtering af regnvand, idet han mener, at grøften, som er vist på bilag 2 og 3, vil bidrage til en unødigt risikoforøgelse for oversvømmelse af haver og huse i nabobebyggelsen omfattet af Lokalplan 1157.

JMJ gør indsigelse imod §§ 11.5-11.8 omhandlende en fælles grundejerforening for Tidselbjerget, idet han finder, at en sådan vil medføre betydelige omkostninger for beboerne omfattet af Lokalplan 1157, i forhold til drift og vedligeholdelse af grønne områder, anlæg og veje, som beboerne reelt ikke har nogen indflydelse på omfanget af.

2. NØRREVANGSKIRKENS MENIGHEDSRÅD V. FORMAND HENRIK HOLTEN (HH)

HH oplyser, at Nørrevangskirkens Menighedsråd har vurderet lokalplanforslaget på et møde d. 12. oktober 2017. Rådet har ikke bemærkninger til forslaget.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Rosenkilde Ejendomme
Bildsøvej 106
4200 Slagelse
CVR-nr. 33260164

Kelstrup, den. 25. september 2017

Indsigelse vedr. Lokalplansforslag nr. 1181 – Boligområde Bakketoften – Tidselbjerget, Slagelse.

Som ejer af Rosenkildevej 94, hvor der under Lokalplan nr. 1157 opføres 20 boliger har vi gennemgået Lokalplansforslag nr. 1181, og har indsigelser til følgende fire punkter:

- §7.4: Bebyggelse placering og omfang – Bygningshøjde
- §7.5: Bebyggelse placering og omfang – Tagterrasser
- §9.11: Ubebyggede arealer – Regnvand
- §11.5 - §11.8: Grundejerforeninger – Fælles grundejerforening, Tidselbjerget

§7.4: Byggehøjde

Jævnfør Lokalplansforslag nr. 1181: §7.4, er der mulighed for at bygge i 2 etager med en byggehøjde på 8,5 meter. Da flere af de i Lokalplansforslaget forslåede huse ligger i en afstand af 5 meter fra skel, mod allerede byggede huse i Lokalplan nr. 1157, samt den yderligere forværrende omstændighed, at terrænet i denne nye bebyggelse Bakketoften ligger mere end 1 meter over terrænet i forhold til bebyggelserne i Lokalplan nr. 1157 finder vi, at Lokalplansforslag nr. 1181 ikke er i overensstemmelse med de i Bygningsreglement af 2015, Byggeregulerende bestemmelser 2.2.3.2, hvori det fremgår, at fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse maksimalt må have en højde på 1,4 gange afstanden til skel mod nabo og sti.

Vi skal derfor indgive indsigelse mod §7.4: Byggehøjde.

§7.5: Tagterrasser

Jævnfør Lokalplansforslag nr. 1181: §7.5, er der mulighed for at etablere tagterrasse, oven på de i forvejen for høje 8,5 meter. I forlængelse af vores bemærkninger til §7.4, finder vi dette stærkt bekymrende, da det vil medføre betydelige indbliksgener for beboerne på Lokalplan nr. 1157.

Vi skal derfor indgive indsigelse mod §7.5: Tagterrasser.

§9.11: Regnvand

Jævnfør Lokalplansforslag nr. 1181: §9.11 samt Bilag 2: Arealanvendelse og Bilag 3: Illustrationsplan, skal regnvand ledes via en grøft vest om bebyggelsen, dette på trods af at terrænet her ligger højere end øst for bebyggelsen. Denne vestlige grøft ligger desuden foruroligende tæt på bebyggelsen under Lokalplan nr. 1157, samt den yderligere forværrende omstændighed, at terrænet i denne nye bebyggelse Bakketoften ligger mere end 1 meter over terrænet i forhold til bebyggelserne i Lokalplan nr. 1157. I lyset af de senere

års betydelige skybrud, og med flere oversvømmelser som følge af dette, finder vi at den blå linjeføring i Bilag 2 og 3, vil bidrage til en unødigt risikoforøgelse for oversvømmelse af haver og huse under Lokalplanområde nr. 1157, hvilket vi finder dybt foruroligende.

Vi skal derfor indgive indsigelse mod §9.11: Regnvand.

§11.5 - §11.8: Fælles grundejerforening, Tidselbjerget

Jævnfør Lokalplansforslag nr. 1181: §11.5 – §11.8, fremgår det at der skal oprettes en fælles grundejerforening for hele Tidselbjerget. Vi finder dette yderst uhensigtsmæssigt, da dette vil kunne medføre betydelige omkostninger for beboerne under Lokalplan nr. 1157, for drift og vedligeholdelse af grønne områder, anlæg og veje, som beboerne under Lokalplan nr. 1157, reelt ikke har nogen indflydelse på omfanget af. Af Lokalplan nr. 1157: §11.1 Medlemspligt fremgår det, at Bygherre skal sikre, at der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

Vi skal derfor indgive indsigelse mod §11.5 – §11.8: Fælles grundejerforening, Tidselbjerget.

Med venlig Hilsen



Direktør John M. Jensen
Rosenkilde Ejendomme

Fra: [Kristine Grue Understrup](#)
Til: [Steen Clausen](#)
Emne: lokalplanforslag 1181 boligområde Bakketoften
Dato: 16. oktober 2017 13:48:56

Fra: Henrik Holten [<mailto:holten.henrik@gmail.com>]
Sendt: 14. oktober 2017 11:53
Til: Slagelse Kommune post <ledel@slagelse.dk>
Cc: kmros@km.dk
Emne: lokalplanforslag 1181 boligområde Bakketoften

(Roskilde Stiftkontor, ref. Dok. nr. 105206/17)

Jeg kan hermed oplyse, at Nørrevangskirkens Menighedsråd har vurderet lokalplanforslaget på et møde d. 12. oktober 2017.

Rådet har ikke bemærkninger til forslaget.

Med venlig hilsen



Henrik Holten
formand

Henrik Holten
Askepotvej 36
4200 Slagelse
tlf. 60 82 49 82