

## Slagelse kommune

Center for Miljø, Plan og Teknik  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Frederiksberg, den 27. marts 2023

### Tilbage melding vedr. vejbetjening af Ndr. Ringgade 83 i relation til lokalplansforslag nr. 1278

Innovater A/S (Innovater) har i henhold til betinget købsaftale erhvervet ejendommen matr.nr. 19h Skovsø, Slagelse Jorder, beliggende Ndr. Ringgade 83, 4200 Slagelse (Ejendommen), med henblik på opførelse af en dagligvarebutik og 25 rækkehuse.

Innovater har derfor siden maj 2021 i løbende samarbejde med Slagelse Kommune udarbejdet udkast til lokalplan 1278 for Ejendommen, og i den forbindelse bl.a. indhentet Trafikanalyse fra Via Trafik dateret 3. december 2021 med revideret udgave af 8. november 2022 i relation til kommunens krav om etablering af ny lysregulering ud for Ejendommen på Ndr. Ringgade. I den forbindelse er der bl.a. udarbejdet en udbygningsaftale med Slagelse Kommune, ligesom Innovater er i dialog om indgåelse af aftale med grundejeren af ejendommen matr.nr. 19ay, beliggende på den anden side af Ndr. Ringgade, som følge af den nye lysregulering og dermed ændrede tilkørselsforhold til ejendommen på den anden side af Ndr. Ringgade.

Det er efterfølgende af Center for Miljø Plan og Teknik blevet oplyst, at lokalplan 1278 (sammen med Tillæg nr. 16 til kommuneplanen) ville blive behandlet af Teknik-, Plan- og Landdistriksudvalget på møde den 6. marts 2023 med henblik på endelig vedtagelse, da der ikke var flere bemærkninger til lokalplanudkastet.

Innovater er imidlertid i forlængelse af af Teknik-, Plan- og Landdistriksudvalgsmøde den 6. marts 2023 blevet kontaktet af Center for Miljø plan og Teknik, da Udvalget på mødet har besluttet at udsætte vedtagelse af lokalplan 1278, idet udvalget ifølge det oplyste nu også ønsker at få belyst muligheden for vejbetjening af Ejendommen fra Nykøbing Landvej. Det er den nuværende ejer af Ejendommen, Helle Rasmussen, og Innovater noget forundrede over, idet udvalget selv har godkendt lokalplananmodningen, hvor vejbetjening fra Ndr. Ringgade var en forudsætning. I den forbindelse må vi gøre opmærksom på, at alle parter har brugt væsentlige ressourcer, både tidsmæssige og økonomiske, på at udarbejde lokalplan 1278 som den foreligger nu med tilhørende udbygningsaftale, dialog om aftale med ejeren af ejendommen på den anden side af Ndr. Ringgade m.m., hvilket i væsentligt omfang vil være spildte ressourcer hvis krydset flyttes, da det vil indebære en helt ny udformning af det påtænkte udviklingsprojekt på Ejendommen, og dermed kræve udarbejdelse af nyt lokalplansforslag, analyser osv., hvis det overhovedet vil være rentabelt at gennemføre et udviklingsprojekt på Ejendommen, der i stedet er vedbetjent fra Nykøbing Landevej, hvilket umiddelbart ikke ses at være tilfældet, da antallet af boliger må reduceres og det er tvivlsomt, om der på en hensigtsmæssig måde er plads til en dagligvarebutik på Ejendommen.

I øvrigt er vejbetjeningen fra Ndr. Ringgade fastlagt i samarbejde med Via-trafik, kommunens Plan og vejafdeling, da dette efter vores klare vurdering er den bedste løsning, ikke blot for Ndr. Ringgade 83, men også for de kommende boliger langs Ndr. Ringgade, jf. nærmere nedenfor.

Innovater havde derfor fredag den 17. marts 2023 møde med Center for Miljø plan og Teknik for at afklare Udvalgets ønske om at undersøge vejbetjening af Ejendommen fra Nykøbing Landevej. Nedenfor har vi redegjort for konsekvenserne af eventuel vejbetjening fra Nykøbing Landevej. I den forbindelse har Innovater indhentet vedlagte

nye trafikvurderingsnotat fra Via-trafik dateret 24. marts 2023, der redegør for konsekvenserne ved vejbetjening af Ejendommen ved lysregulering fra henholdsvis på Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej.

Redegørelse for vejbetjening fra Nykøbing Landvej:

- På nedenstående kort er krydset ved Nykøbing Landvej indtegnet. Som det fremgår, vil krydsets placering medføre at minimum 7 boliger skal fjernes fra udviklingsprojektet, som ikke være mulige at genplacere pga. af støj fra Nykøbing Landevej.
- Det vil desuden være vanskeligt at etablere stien ud mod Nykøbing Landevej, da trafikstøjen ved krydset vil være vanskeligt at afhjælpe, som følge af at støjafskærmningen vil være afbrudt ved krydset. Det vil forventeligt betyde en yderligere reduktion af boligantallet, da boligen nærmest krydset ikke vil kunne overholde gældende støjkrav.
- Stien langs Nykøbing Landevej vil desuden trafiksikkerhedsmæssigt være udfordret i sit møde med krydset, hvor stien vil ligge skjult bag støjskærmen, hvorved oversigtsforholdene for cyklende og gående vil være meget dårlige.
- Placering af den ny støjvold eller -skærm, der adskiller boligerne fra dagligvareforretningen, vil reducere friarealerne til boligområdet.
- Nykøbing Landevej har i dag karakter af at være en hovedvej, hvor hastigheden på dele af vejen ud for lokalplanen er 80 km/t, ligesom vejen har få udkørsler, hvilket giver en god afvikling af trafikken.
- Ndr. Ringgade har i dag, og vil fremadrettet, få mere og mere karakter af at være en byvej med lavere hastighed (ved fuld udbygning bør det vurderes om hastigheden skal sættes ned til 50 km/t.), så det også af den årsag vil være mere hensigtsmæssigt at etablere krydset ud for Ejendommen her.
- Vejbetjening fra Nykøbing Landevej vil desuden medføre øget trafik i rundkørslen og på Nykøbing Landevej, da en stor del af trafikken til dagligvareforretningen vil komme fra de boliger, der ligger og kommer til at ligge langs Ndr. Ringgade. Det er næppe hensigtsmæssigt, da rundkørslens kapacitet allerede i dag er presset.

Samlet set vil krydset på Nykøbing Landevej medføre en dårligere boligkvalitet i området, et reduceret antal boliger, en dårligere udnyttelse af Ejendommens areal, både for hvad angår boligerne og dagligvareforretningen.

Det reducerede antal boliger vil i øvrigt som nævnt også medføre en væsentligt dårligere udviklingscase for Innovater med lavere rentabilitet, som med al sandsynlighed medfører, at projektet ikke vil blive gennemført.

Vi vil på baggrund af ovenstående redegørelse opfordre udvalget til at fastholder den nuværende vejbetjening fra Ndr. Ringgade, og godkende lokalplansforslag 1278 i sin aktuelle version.

Med venlig hilsen

The logo for Innovater, featuring the word "INNOVATER." in a bold, green, sans-serif font. The letter "i" is lowercase and has a dot above it, while the rest of the letters are uppercase. A small black dot is placed at the end of the word, after the period.

Pierre Klausen  
Udviklingschef  
Tlf.: 25 41 26 39

