



HVIDBOG

FOROFFENTLIGHEDSFASE 26. JANUAR – 24. FEBRUAR 2021

LOKALPLAN NR. 1246

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 55

BOLIGER PÅ FORDGRUNDEN
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2021

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner og kommuneplantillæg, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. I forbindelse med lokalplanprocessen for Lokalplan 1246 og Kommuneplantillæg nr. 55 er der afholdt en foroffentlighedsfase forud for udarbejdelsen af planerne. I denne periode har interesserede borgere haft mulighed for at komme med idéer og kommentarer til planlægningen.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog til foroffentlighedsfasen.

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

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører Forslag til Lokalplan 1246 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 55, Boliger på Fordgrunden, Slagelse. Planforslaget omfatter det område, som er markeret med sort på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i foroffentlighedsfase fra den 26. januar til den 24. februar 2021.

Slagelse Kommune har modtaget i alt 4 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLAGELSE MIDTBY

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Christina shamir
Klokkestøbergade, 4200 Slagelse
2. Conni Nielsen og Bjarne Høj
Rosenkildevej 4, 4200 Slagelse
3. Trafikselskabet Movia
Gammel Køge Landevej 3, 2500 Valby
4. Thomas Balle

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 planlagte bebyggelse vil påvirke området positivt.

Lokalplanområdet er privatejet. Slagelse Kommune disponerer over grunden.

Der planlægges etableret en legeplads som en del af det fælles friareal i lokalplanområdet.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet skyggediagrammer.

Med udvidelsen af krydset ved Rosenkildevej/Smedegade trækkes den planlagte bebyggelse adskillige meter tilbage fra det nuværende skel, hvilket vurderes at mindske evt. skyggegener for beboerne langs Rosenkildevej markant.

For at mindske skyggegener planlægges en variation i antal etager, med et maks. på skiftevis 4 og 5 etager.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. CHRISTINA SHAMIR (CS)

CS synes det er ærgerligt at der skal bygges, så de på Klokkestøbergade mister den smule ud-sigt de har, og får mere "larm" end hvad der er i forvejen.

CS foreslår, at der i stedet laves en fed legeplads, en skaterbane eller noget andet til børnene, da hun mener at det mangler i området.

2. CONNI NIELSEN OG BJARNE HØJ (NH)

NH har intet imod, at den gamle Fordgrund bliver udlagt til boligområde, men protesterer imod byggeri i 4-5 etager, da det vil tage sol og lys fra deres stuer. Desuden vil det hindre sol i deres have og på deres altan mod Rosenkildevej.

NH frygter også at dette vil forringe værdien af deres ejendom.

Opmærksomhedspunktet sendes videre til Slagelse Kommunes vejafdeling, der står for projektering af vejkrydset.

Opmærksomhedspunktet sendes videre til Slagelse Kommunes vejafdeling, der administrerer placering af stoppesteder. Fordele ved at flytte stoppestedet beskrives desuden i lokalplanens redegørelse under afsnittet kollektiv trafikbetjening.

Slagelse Kommune har vedtaget nye parkeringsnormer, der sænker kravene til antal parkeringspladser fra 1,5 til 1,2 p-pladser pr. bolig ved etageboliger. Desuden er der med de nye parkeringsnormer givet mulighed for at kun 0,8 af p-pladserne etableres fra start, og de resterende p-pladser kan udlægges ved behov.

Bebyggelsen planlægges med skift i facadens udtryk, for at give bebyggelsen karakter af sammenbyggede bygninger, som det ses i Slagelse Bymidte.

Bebyggelsen planlægges med flade tage, hvilket ikke vurderes at være i konflikt med den øvrige bebyggelse i området, idet bebyggelsen ikke sammenbygges med nabobygninger og da den markerer afslutningen på bymidtens randbebyggelse. De flade tage vurderes at bidrage med et nutidigt præg til købstaden.

3. TRAFIKSELSKABET MOVIA

I forhold til udformningen af krydset ønsker Movia at gøre opmærksom på, at linje 901 kører af Smedegade og Parkvej, så i den kommende projektering af krydset bør der tages hensyn til bussernes svingbevægelser.

Med det øgede antal beboere i området ønsker Movia at gøre opmærksom på de fordele det kan give at flytte stoppestedet hen til det nye boligområde. Med en ny placering kommer stoppestedet og dermed adgangen til kollektiv transport tættere på det kommende befolkningsmæssige tyngdepunkt i området. Derudover er der bedre mulighed for, at få plads til ordentlige venteforhold med læskærm end den nuværende placering.

Med en så central placering i Slagelse som Ford-grunden har, hvor der er station, indkøb, uddannelse og fritidsaktiviteter opfordrer Movia til, at p-normen genovervejes i forhold til hvorvidt alle de kommende beboere har bil og dermed et parkeringsbehov, der skal opfyldes inden for matriklen. Til orientering var bilrådigheden på 68% i 2019 blandt familier i Region Sjælland og den øgede fortætning og de følgende flere p-pladser øger biltrafikken i området.

Med et lavere antal p-pladser i projektet og øget fokus på cykel- og ladcykelparkering kan der skabes flere udearealer og mindske den trafikale belastning af området til glæde for den bæredygtige transport.

4. THOMAS BALLE (TB)

TB har sendt en række eksempler på nybyggeri, der spiller sammen med ældre bebyggelse.

TB mener, at byggeriet bør udformes på en måde, hvor facaden nedbrydes i mindre sektioner med forskelligartet udseende, enten i form af farvevalg, udsmykningsdetaljer, vinduer eller andre elementer, således at det lange byggeri ikke fremstår monotont og dominerende i bybilledet. Bygningens bærende dele og alt bag facaden kan sagtens udformes som én samlet konstruktion. TB mener, at dette princip bør gælde for alle bygninger i centrum af de gamle købstæder. Man bør undgå lange ensformige byggerier, som er svære at indpasse i ældre bydele.

Slagelse Kommune vurderer, at bebyggelsen kan bidrage positivt til den eksisterende bebyggelse i Slagelse bymidte uden at stueetagen markeres. Det anerkendes dog, at stueetagen ofte er noget særligt i bymidterne, derfor gives med lokalplanen mulighed for, at stueetagen kan indrettes til kontorerhverv.

TB mener, at bygningen ud mod gaden bør etableres med hældende tag, for at den indpasses bedst muligt i omgivelserne. En form for "markering" af stueetagen bør også indtænkes, enten i form af forskellig farve/mursten eller andet således at byggeriets størrelse igen nedbrydes. Facader i 3-4 etager med ens udseende fra stue til tag er ikke kønt og bryder igen med princippet for byggeri i bykerner, hvor stueetagen oftest har et andet udseende end de øvre etager.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Kristine Grue Understrup

Emne: VS: Ford grunden

Sendt: 28. januar 2021 10:01

Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>

Emne: Ford grunden

Hej, har modtaget et brev om planer for den gamle Ford grund. Synes det er øv at der skal bygges, så vi på Klokketøbergade mister den smule udsigt vi har, og får mere "larm" end hvad der er i forvejen. Hvad med at lave en fed legeplads, en skaterbane, noget til børnene... Det mangler der i den grad i området. Her er masser af lejemål, desværre er dem der bliver bygget alt for dyre ifht kvalitet.
Vh Christina shamir

Kristine Grue Understrup

Emne: VS: Vedr. byggeri på Smedegade

Sendt: 4. februar 2021 12:33

Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>

Emne: Vedr. byggeri på Smedegade

Vedrørende nyt boligområde ved Smedegade, 4200 Slagelse.

Vi har intet imod, at "den gamle Ford" grund bliver udlagt til byligområde, med vi vil protestere imod byggeri i 4-5 etager, da det vil tage sol og lys fra vores stuer. Desuden vil det hindre sol i vores have og på vores altan mod Rosenkildevej.

Vi frygter også dette vil forringe værdien af vores ejendom.

Venlig hilsen

Conni Nielsen og Bjarne Høj

Rosenkildevej 4

4200 Slagelse

Slagelse Kommune

Center for Miljø Plan og Teknik

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Dokumentnummer
1076258

Dato
24.02.2021

Sagsbehandler:
JBJ

CVR nr: 29 89 65 69

EAN nr: 5798000016798

Hørings svar - Ford-grunden.

Movia kvitterer hermed jeres indkaldelse til forslag og ideer til den kommende planlægning af Ford-grunden i Slagelse med høringsfrist d. 24. februar 2021.

Jævnfør materialet fra Miljø, Plan og Landdistriktsudvalgets møde d. 2. november skal Ford-grunden på hjørnet af Smedegade og Rosenkildevej skal omdannes fra erhvervsareal til et nyt boligområde med ca. 100 boliger og ombygning af kryds.

Vi har screenet projektudkastet og vil i den forbindelse gerne kommentere på følgende punkter:

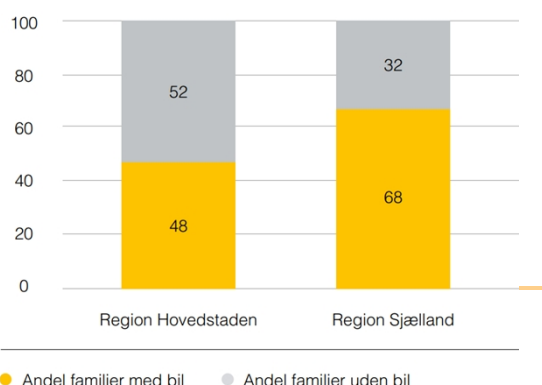
- Udformning af kryds
- Flytte stoppested Gørtlergade(Smedegade) til placering ud for kommende boligområde
- Parkeringsnorm

I forhold til udformningen af krydset ønsker Movia at gøre opmærksom på, at linje 901 kører af Smedegade og Parkvej, så i den kommende projektering af krydset bør der tages hensyn til bussernes svingbevægelser.

Med det øgede antal beboere i området ønsker Movia at gøre opmærksom på de fordele det kan give at flytte stoppestedet hen til det nye boligområde. Med en ny placering kommer stoppestedet og dermed adgangen til kollektiv transport tættere på det kommende befolkningsmæssige tyngdepunkt i området. Derudover er der bedre mulighed for, at få plads til ordentlige venteforhold med læskærm end den nuværende placering.

Med en så central placering i Slagelse som Ford-grunden har, hvor der er til station, indkøb, uddannelse og fritidsaktiviteter opfordrer Movia til, at p-normen genovervejes i forhold til hvorvidt alle de kommende beboere har bil og dermed et parkeringsbehov, der skal opfyldes indenfor matriklen. Til orientering var bilrådigheden på 68% i 2019 blandt familier i Region Sjælland og den øgede fortætning og de følgende flere

Bilrådighed i 2019, andel af familier med og uden bil



p-pladser øger biltrafikken i området.

Med et lavere antal p-pladser i projektet og øget fokus på cykel- og ladcykelparkering kan der skabes flere udearealer og mindske den trafikale belastning af området til glæde for den bæredygtige transport.

Vi opfordrer til at mødes om ovenstående høringssvar og tilbyder gerne mobilitetsrådgivning som kan være medvirkende til at opfylde Slagelse Kommunes planstrategis fokus på bosætning og samarbejde om bæredygtig byudvikling. Eventuelt møde kan aftales med Jens Toudal Jessen, tlf. 3613 1742, jtj@moviatrafik.dk.

Venlig hilsen
Jens Birch-Jakobsen
Rådgivning, Trafik og Planlægning

Direkte: +45 36 13 17 82
Mobil: +45 24 94 66 16
E-mail: JBJ@moviatrafik.dk

Emne: Boliger på Fordgrunden

Idéer og forslag til planlægning af boliger på Fordgrunden

Se eksempel på nybyggeri der spiller sammen med ældre bebyggelse ved at variere udforming med forholdsvis simple indgreb:





Og her igen ny bebyggelse på hjørne hvor facaden er tilpasset omgivelserne. Længst mod den ældre bygning yderst til venstre er der etableret fremskudte vinduespartier som i den ældre nabobygning og facaden ændrer sig hen mod hjørnet (se nederste billede)





Generel kommentar: Byggeriet bør udformes på en måde, hvor facaden nedbrydes i mindre sektioner med forskelligartet udseende, enten i form af farvevalg, udsmykningsdetaljer, vinduer eller andre elementer, således at det lange byggeri ikke fremstår monotont og dominerende i bybilledet. Bygningens bærende dele og alt bag facaden kan sagtens udformes som én samlet konstruktion. Dette princip bør i øvrigt gælde for alle bygninger i centrum af de gamle købstæder. Man bør undgå lange ensformede byggerier, som er svære at indpasse i ældre bydele.

Ydermere bør bygningen ud mod gaden etableres med hældende tag for at indpasses bedst muligt i omgivelserne. En form for "markering" af stueetagen bør også indtænkes, enten i form af forskellig farve/mursten eller andet således at byggeriet størrelse igen nedbrydes. Facader i 3-4 etager med ens udseende fra stue til tag er ikke kønt og bryder igen med princippet for byggeri i bykerner, hvor stueetagen oftest har et andet udseende end de øvre etager.

Hilsen Thomas Balle