



SLAGELSE
KOMMUNE

Supplerende Høring

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1145

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28

BOLIGOMRÅDET SLAGELSE BYPARK

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

MARTS 2016

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune foretager høringer i forbindelse med lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet.

For at skabe overblik over tilbakemeldingerne, 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 den supplerende høring af forslag til lokalplan nr. 1145 med tilhørende kommune tillæg nr. 28. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Der er registreret i alt 10 bemærkninger inden for høringsfristen.

Planforslaget har været fremlagt i en 14 dages offentlig høring fra den 12. februar 2016 til den 27. februar 2016.



OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Karin Hovmand Eriksen
DT Group, Gladsaxe Møllevej 5, 2860 Søborg
2. Anne Lise Aabavn
Østergade 3, Slagelse
3. Thomas Balle
Preben Kaas Vænge 1, 302, 2000 Frederiksberg
4. Arenth Rasmussen
Ndr. Ringgade 45, 4200 Slagelse
5. Allan Ørving
Hellig Andersvej 36, 4200 Slagelse
6. Allan Grann
Nørrevoldgade 3, 4200 Slagelse
7. Søren Larsen
Nørregade 11, 4200 Slagelse
8. Nyvejs Grundejerforening, v. Mette Riisberg
Nyvej 8, 4200 Slagelse
9. Conni Nielsen og Jimmy Nielsen
Nørrevoldgade 1, 4200 Slagelse
10. Camilla Kampmann Christensen og Lasse Bo Warmster
Nørregade 1, 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:

Vejkrydset er allerede lysreguleret.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

Den supplerende høring er foretaget efter gældende skik og regler, helt i overensstemmelse med Planlovens § 27 stk. 2.

Under den supplerende høring har Kommunen skriftligt orienteret tilstødende ejere og lejere samt dem, der har fremsat indsigelser til det oprindelige lokalplanforslag, om de ændringer til lokalplanforslaget og lejligheden til at udtale sig inden lokalplanens endelige vedtagelse. Den supplerende høring blev desuden offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside.

For så vidt angår den omtalte underskriftindsamling har Søren Larsen, under lokalplanforslagets 8 ugers offentlige høring, fremsat indsigelse mod forslaget på vegne af nogle beboere på Nørregade, Østergade og Ndr. Ringgade (hvis underskrifter var vedlagte). Det er derfor Søren Larsen, der er blevet orienteret om den supplerende høring.

Det bemærkes, at Søren Larsen under den supplerende høring fremsætter en ny indsigelse, nu på vegne af beboerne på Nørregade 11 og

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

KARIN HOVMAND ERIKSEN

Karin Hovmand Eriksen har, på vegne af virksomhederne Stark og Silvan, bemærkninger til lokalplanforslaget. Silvan og Stark er beliggende på Nordvej, som primært vejbetjenes fra Ndr. Ringgade. Der gøres opmærksom på, at deres virksomheder genererer en del trafik, også med store, tunge lastvogne. Derfor frygter de, at der kan opstå farlige situationer, når disse store lastbiler og personbiler, og måske også cykler og fodgængere, skal mødes i et ureguleret kryds mellem Nordvej/ Ndr. Ringgade og Kvægtorvsvej.

De foreslår derfor, at der i forbindelse med etableringen af Slagelse Bypark stilles krav om, at dette vejkryds lysreguleres.

2. ANNE LISE AABAVN

Anne Lise Aabavn giver udtryk for at hun ikke er tilfreds det antal høringsbreve, der er udsendt. Hun gør opmærksom på, at der er samlet underskrifter ind i Østergade, Nyvej og Ringvejen og mener at alle medunderskrivere burde have haft brev. Hun mener, at kommunen derved sikre sig, at det kun er et begrænset antal borgere, der kommer til informationsmøde.

Østergade 1 og 3.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

Det er helt korrekt, at Slagelse Bypark har til formål at fremme om-dannelsen af de forladte industriarealer nord for banen. Projektet vil tilbyde nye, attraktive boliger, centralt beliggende i Slagelse by. Her vil der være plads til boliger til familier, studerende, pendlere, sygehus personale o. lign. Realisering af lokalplanen vil betyde, at boligmarke-det i Slagelse vil kunne byde på en ny bydel med nye boligformer, der forventes at tiltrække nye indbyggere.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

(I) Arealerne op til Ndr. Ringgade betragtes som meget bynære og centralt beliggende, hvorfor det vurderes, at disse arealer kan bære en tættere, højere og mere bymæssig udbygning af området. De højeste bygninger er nu flyttet ind på midten af området for at undgå gener til de få eksisterende huse på Ndr. Ringgade.

(II) Bebyggelsen vurderes at have en hensigtsmæssig afstand til Ndr. Ringgade og de få eksisterende boliger på vejen. Arealerne langs vejen har minimal værdi som opholdsarealer. Som udgangspunkt er det hensigten med lokalplanen at udvikle en attraktiv bydel, der ikke be-høves at være gemt væk. Der vurderes derfor ikke at være grundlag for hverken beplantningsbælte eller vold langs skel til Ndr. Ringgade.

(III) De planlagte bygninger langs Ndr. Ringgade danner ikke en lukket facade ud til vejen, men skal i stedet forskydes, hvilket vil minimere støjgener fra trafikken. Eksisterende huse på Ndr. Ringgade forventes ikke at være udsat for mere trafikstøj end i dag.

(IV) Der er svært at følge logikken i indsigerens påstand om, at om-dannelsen af de forladte industriarealer til attraktivt boligområde

3. THOMAS BALLE

Thomas Balle mener, at det nye forslag er i harmoni med omgivelserne og tilgodeser naboerne. Slagelse har brug for nye centralt beliggende boliger, da en stor del af boligmassen i bymidten ikke lever op til de krav, som især unge familier i dag efterspørger. Der tilkendegives, at Slagelse by ikke har mange af denne type boliger, så et anderledes projekt som dette kan øge efterspørgslen på boliger, da den type boliger ikke er tilgængeligt på boligmarkedet i dag i Slagelse.

En gavnlig effekt af projektet vil være at koble nordbyen tættere sammen med bymidten. Projektet vil betyde, at indtrykket af nedlagt industri bliver mindre udpræget. Bygninger, der skyder i højden, vil desuden hjælpe med at fjerne det provinsielle indtryk af Slagelse.

Thomas Balle er studerende og giver udtryk for, at han selv ønsker at flytte til Slagelse Bypark, når projektet forhåbentlig bliver realiseret en dag.

4. ARENTH RASMUSSEN

Arenth Rasmussen gør indsigelse mod:

(I) For høj bebyggelse til forhold til de andre ejendomme på Ndr. Ringgade.

(II) Bebyggelse for tæt på vej og andre boliger ved Ndr. Ringgade.

(III) Støj fra vejen forstærkes på hans ejendom.

(IV) Værdiforringelse af hans ejendom.

Han mener, at man bør flytte de høje bygninger ind på midten og mod Kvægtorvsvej, hvor der ikke er naboer. Der bør ligeledes være længere afstand til Ndr. Ringgade og grøn beplantning på støjvold, i stil med beplantningen ved Kierulffsvej.

medfører værdiforringelse for naboejendommen.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

(I) Der har været meget diskussionen om byggeriets antal etager. Realiteten er, at der bygges i 7 etager kun to steder. Der bygges i 6 etager kun 3 steder. Alle disse bygninger er nu placeret ind i området af hensyn til naboerne.

Indsigerens forslag om, kun at bygge i maks. 2 etager misser fuldstændigt hensigten med lokalplanen. Bypark vil tilbyde en alternativ form for bebyggelse end parcel- og rækkehuse ved at kombinerer urbane kvaliteter og en grøn parkstruktur; området bliver tæt bebygget, men samtidig kendetegnet af åbne friarealer, pladser, grønne stier, vand og mødesteder. Der vil være gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter.

Det er en selvfølge, at den tætte bebyggelse gør, at projektet er mere realiserbart økonomisk set. Projektets tætte bebyggelsesprocent kunne opnås ved konsekvent at bygge i kun 4 og 5 etager, fx i stil med Ringparken. Imidlertid et det et afgørende element af projektets bymæssige kvaliteter, at der bygges i forskellige højder. De varierende bygningshøjder nedbryder karréerne, giver diversitet rundt om gårdrummene og tillader solen at komme ind i gårdrummene. Kort sagt, det er de varierende bygningshøjder, der sikrer, at området kan udvikles til en spændende, attraktiv bydel – til gavn for almenvældet i Slagelse Kommune.

Projektet er oplagt i området på grund af dets centrale beliggenhed, der sagtens kan bære de nye huse. Slagelse Bypark vil tilføre byen en ny, fortættet bydel tæt på stationen, campus og bymidtens kultur-, fritids- og shopping tilbud.

(II) Realisering af lokalplanen vil betyde, at boligmarkedet i Slagelse vil kunne byde på en ny bydel med nye boligformer, der forventes at tiltrække nye indbyggere.

(III) Området hvor Slagelse Bypark bliver opført henligger i dag som

5. ALLAN ØRVING

(I) Allan Ørving gør indsigelse mod de gener, som byggeriets maksimale højde bevirker. Generne handler primært om indkig, mere trafik i Hellig Andersvej-kvarteret og parkering i Nørregade. Generne kan undgås, såfremt byggeriet opføres i maksimalt 2 etager.

(II) Indsigeren ser fortsat ingen grund til at udbygge boligmassen med ca. 300 boliger i Slagelse. Mener at ingen huse er tilstrækkelige.

(III) Mener ikke, at byggeriet passer ind i den eksisterende bygningsmasse.

(IV) Mener at henvisning til parkering på gasværksgrunden vil forårsage udbredt parkering i Nørregade og dermed endnu større trafikbelastning i Hellig Andersvej-kvarteret. Mener at det bør præciseres, at al beboerparkering skal kunne rummes inden for lokalplanområdet. Om nødvendigt skal der etableres en P-kælder for at opfylde kravet.

(V) Mener at det bør præciseres, at bestemmelse om beplantningen i skel mod syd (Nørregade/Østergade), omfatter skellet syd for matrikel nr. 44 ao. Mener i øvrigt, at træernes højde og løv skal reguleres i lokalplanen.

(VI) Mener at det bør præciseres, at de sydligste bygninger ikke må forsynes med vinduer eller døre i gavlen. Dette for at minimere indkigs-problemer.

(VII) Mener at det bør præciseres, at kotespring mellem en bygning og en nabobygning maksimalt må være 50 cm. Alternativt beskrives et maksimalt anlæg, som indebærer en tilsvarende kote forskel bygningerne imellem.

(VIII) Mener at det bør præciseres, at illustrationen på side 25 f.s.v.a. Nørregade blot er vejledende, dvs. Nørregade forbliver åben for trafik.

byggetomt – undtaget virksomheden Showtech, der ligger mod øst. Hele lokalplanområdet omfatter knap 70.000 m². Der er ikke tale om en mindre huludfyldning midt på Østergade mellem to eksisterende huse, men udvikling af en ny bydel. Det er derfor misvisende, at indsigeren påstår, at byggeriet ikke passer ind i den eksisterende bygningsmasse. Det er klart, at det nye moderne byggeri bliver opført i en anden stil end naboområder, der er kendetegnet af ældre villaer, parcel- og rækkehuse. Det er altså hensigten med lokalplanen at udvide boligmarkedet i Slagelse ved at tilbyde et alternativ til disse boligformer. Det væsentlige er, at der i planlægningen er taget hensyn til naboområder ved at tilpasse bl.a. højde og placering af de nye huse, således at de ikke medfører gener til de eksisterende bygninger.

(IV) Offentlige veje kan som udgangspunkt frit benyttes til lovlig parkering, medmindre andet er skiltet. Ulovlig parkering, der fx spærrer for adgang til huse eller spærrer vejen for andre bilister, er en sag for politiet, der er færdselsmyndighed.

Der er taget højde for parkeringsbehovet, der bliver medført af områdets udvikling. Lokalplanens bestemmelse 5.9 stiller krav om 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, og der er udarbejdet en samlet parkeringsløsning for hele lokalplanområdet.

Kort sagt, al beboerparkering kan rummes inden for lokalplanområdet, idet der er udlagt tilstrækkelig parkering, enten ved husene eller på den tidligere gasværksgrund, der kan rumme 300 p-pladser.

- Af gasværksgrundens 300 p-pladser skal 148 dække en del af parkeringsbehovet udløst af de nye huse i delområde I (122 p-pladser bliver anlagt ved husene inden for delområde I).
- Delområde II er kun rammelokalplanlagt; det kan først bygges efter udarbejdelse af en ny lokalplan. Det er dog fastlagt, at det samlede etageareal i delområde II ikke må overstige 10.400 m², hvilket udløser et parkeringsbehov på 104 p-pladser. Det kan rummes ved husene inden for delområde II.
- Delområde III er kun rammelokalplanlagt; det kan først bygges efter udarbejdelse af en ny lokalplan. Det er dog fastlagt, at det samlede etageareal i delområde III ikke må over-

stige 16.000 m², hvilket udløser et parkeringsbehov på 160 p-pladser. 118 af disse p-pladser skal anlægges på gasværksgrunden. De resterende 42 p-pladser kan anlægges ved huse i delområde III.

Al parkering rummes inden for lokalplanområdet, endda med et overskud. Det bemærkes, at den stærke forurening af gasværksgrunden betyder, at den ikke er egnet til andet formål end parkering.

(V) Angående beplantning i skel: de relevante matrikler beliggende syd for lokalplanområdet kan godt præciseres. Træernes højde, vækst og løv kan dog ikke reguleres i lokalplanen.

(VI) Det planlagte byggeri medfører ikke indbliksgener for naboer mod syd idet:

- langs områdets sydlige grænse må der kun bygges i to etager.
- de nye huse skal være i samme niveau som nabogrunde.
- der er lagt en større afstand mellem de nye huse og naboskel.
- i naboskel skal der etableres beplantning i form af fritstående træer på en jordvold med en højde på 1 m.
- de nye huse er vendt, så de placeres vest-østvendt med gavlen mod syd.

På dette grundlag vil det være fuldstændig ulogisk at forbyde vinduer/døre til fx trappe eller badeværelset i gavlen mod syd, der modtager mest naturligt lysindfald fra solen.

(VII) Af hensyn til lokalplanområdets naboer er det i lokalplanen præciseret, at de nye huse langs områdets sydlige og østlige grænser skal være i samme niveau som nabogrunde. Når man så bevæger sig væk fra udkanterne, bør lokalplanområdet have sin egen harmoniske topografi, som ikke er låst til koten på en nabogrund.

(VIII) Nørregade forbliver åben. Det er korrekt, at illustrationen kun er vejledende, men det er en beklagelig fejl, at der er tegnet huse på vejen. Illustrationen skal rettes.

Planlægnings indstilling

Illustration s.25 rettes.

Det præciseres i bestemmelse 9.5, at kravet om beplantning i skel på jordvolden gælder for følgende tilstødende matrikler: 39 f, 44 ap, 44 ai, 44 ar, 44 av.

Bygningshøjde – se ovenstående kommentarer.

Trafik/parkering – se ovenstående kommentarer.

Der er udlagt 1 parkeringsplads pr. 100 m². Det skal også dække gæsteparkering.

Den supplerende høring er foretaget efter gældende skik og regler, helt i overensstemmelse med Planlovens § 27 stk. 2. Under den supplerende høring har Kommunen skriftligt orienteret tilstødende ejere og lejere samt dem, der har fremsat indsigelser til det oprindelige lokalplanforslag, om de ændringer til lokalplanforslaget og lejligheden til at udtale sig inden lokalplanens endelige vedtagelse. Den supplerende høring blev desuden offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

(I) Det er korrekt, at gavlen af det planlagte hus vil virke som en mur; det er en mur. Det er usandsynligt, at muren vil foranledige flere gener fra reflekser og genskin fra vinduer end andre mure i Slagelse by.

Det planlagte byggeri medfører ikke indbliksgener for naboer mod syd idet:

- langs områdets sydlige grænse må der kun bygges i to etager,*
- de nye huse skal være i samme niveau som nabogrunde,*
- de nye huse er blevet trukket tilbage fra skel til nabogrunde mod syd,*
- i naboskel skal der etableres beplantning i form af fritstående træer på en jordvold med en højde på 1 m,*
- de nye huse er vendt så de placeres vest-østvendt med gavlen mod syd.*

6. ALLAN GRANN

Allan Grann mener, at der stadigvæk er for høje bygninger. De er blot flyttet ind i området. Gør opmærksom på, at der ingen steder i Slagelse er 7 etager. Der foreslås maks. 5 etager, de manglende etager kan så evt. opføres som selvstændig bygning. På den måde samme antal m², men ingen meget høje bygninger til gene.

Der gøres opmærksom på, at der kun er projekteret med 1 parkeringsplads pr. bolig, som kan ligge langt væk. Mener at dette vil føre til, at naboer til byggeriet vil få problemer på deres villaveje, og det kan føre til ufremkommelighed for udrykningskøretøjer og lign. Der spørges til, hvor gæster til de 300 lejemål skal holde.

Mener i øvrigt ikke, at høringen er fremsendt til nok beboere i området.

7. SØREN LARSEN

Søren Larsen, på vegne af beboerne på Nørregade 11 og Østergade 1 og 3, gør indsigelse mod lokalplanforslaget:

(I) Bebyggelse tæt op af eksisterende bebyggelse Nørregade 11 og Østergade 1. Mener at byggeriet vil bevirke som en mur, samt give indbliksgener og gener fra reflekser og genskin fra vinduer i byggeriet. Foreslår at byggeriet trækkes tilbage fra skel, og der etableres afskærmning for indblik til naboer med fx garageanlæg, udhuse eller grønt område/legeplads mv.

(II) Trafik til og fra bebyggelsen via Nørregade samt P-plads forhold. Mener at henvisning til parkering på gasværksgrunden vil forårsage udbredt parkering i Nørregade og Østergade, hvilket vil give endnu større trafikbelastning i området. Mener at der skal planlægges for at til- og afgang med biler udelukkende foregå via Kvægtorvsvej.

(III) Mener at det ikke er i beboernes, naboernes og kommunens interesse, at der gives tilladelse til en be-

(II) Trafik/parkering – se ovenstående kommentarer.

(III) Projektet er oplagt i området på grund af dets centrale beliggenhed, der sagtens kan bære de nye huse og den højere bebyggelsesprocent. Der ses ikke at være belæg for, at færdslen til og fra stationen vil skabe støjgener.

(IV) Indsigeren tager fejl: der er taget særlig hensyn til områdets afgrænsning mod eksisterende boliger mod syd. Se ovenstående kommentarer vedr. dette.

(V) Kote forhold – se ovenstående kommentarer.

Området er registeret som forurenede på Vidensniveau 2. Den ændrede arealanvendelse fra tidligere industriområde til et boligområde kræver tilladelse efter jordforureningsloven, jf. § 8. Tilladelsen sikrer, at der ingen sundhedsmæssig risiko er ved den mere følsomme arealanvendelse som boligområde.

Der forventes flyttet en vis mængde jord, idet der er behov for udgravninger i forbindelse med nybyggeri, ligesom der er jordoplag på ejendommen i dag. Håndteringen reguleres af jordflytningsbekendtgørelsen.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

(I) Projektet er oplagt i området på grund af dets centrale beliggenhed, der sagtens kan bære de nye huse og den højere bebyggelsesprocent.

Realisering af lokalplanen vil betyde, at boligmarkedet i Slagelse vil kunne byde på en ny bydel med nye boligformer, der forventes at tiltrække nye indbyggere.

(II) Trafik/parkering – se ovenstående kommentarer.

(III) Nørregade spærres ikke. Vedligeholdelse af Nørregade kan ikke reguleres i lokalplanen; det er reguleret af vejlovgivning. Det er dog helt korrekt, at den fælles grundejerforening for Slagelse Bypark skal

byggelsesprocent som væsentlig overstiger bebyggelsesprocenten i de tilstødende områder. Området herunder færdslen til og fra stationen vil skabe gener i form af støj og larm.

(IV) Mener at der ikke er taget højde for afgrænsning over til eksisterende boliger. Foreslår at der etableres et massivt grøn bælte mod syd op til eksisterede bebyggelse.

(V) Indsigeren gør indsigelse mod at etablere byggeri på den nuværende kvote/terrænniveau. Mener i øvrigt at jorden er forurenede.

8. NYVEJS GRUNDEJERFORENING

Tilslutter sig, de indsigelser der under forslagens offentlige høring blev indsendt af Allan Ørving.

(I) Mener at bebyggelsesprocent på 110 er for høj. Mener ikke, at der er behov for så mange nye boliger i Slagelse by.

(II) Mener at henvisning til parkering på gasværksgrunden vil forårsage udbredt parkering på nabovejene Nørregade, Østergade, Hellig Andersvej og Nyvej, hvilket vil give endnu større trafikbelastning i området. Mener at der skal planlægges for parkeringskælder i stedet for.

(III) Mener at det bør fremgå af lokalplanen, at Nørregade ikke spærres for trafikken. Mener i øvrigt det bør fremgå af lokalplanen, at den fælles grundejerforening skal forestå vedligeholdelse af den tilstødende del af Nørregade i samarbejde med andre grundejere langs vejen.

forestå vedligeholdelse af den tilstødende del af Nørregade i samarbejde med andre grundejere langs vejen. *Dette kan indskrives i lokalplanen som en oplysning.*

Planlægnings indstilling

Bestemmelse 11.2 tilføjes følgende: *"Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af den tilstødende del af Nørregade i samarbejde med andre grundejere langs vejen."*

(I) Bygningshøjde – se ovenstående kommentarer.

(II) Der bygges ikke i skel mod Ndr. Ringgade. Bebyggelsen vurderes at have en hensigtsmæssig afstand til Ndr. Ringgade og de få eksisterende boliger på vejen. Arealerne langs vejen har minimal værdi som opholdsarealer. Som udgangspunkt er det hensigten med lokalplanen at udvikle en attraktiv bydel, der ikke behøves at være gemt væk. Der vurderes derfor ikke at være grundlag for hverken beplantningsbælte eller vold langs skel til Ndr. Ringgade.

(III) Beplantning i skel mod syd – se ovenstående kommentarer.

(IV) Kote forhold - se ovenstående kommentarer.

(V) Trafik/parkering – se ovenstående kommentarer.

(VI) Partshøringen – se ovenstående kommentarer.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

(I) Antal boliger – se ovenstående kommentarer.

(II) Bygningshøjde – se ovenstående kommentarer.

(III) Trafik/parkering – se ovenstående kommentarer.

(IV) Det er selvfølgelig ærgerligt, hvis beboerne mister en udsigt, som de er glade for. Hvis området skal udlægges til grønt område i stedet

9. CONNIE OG JIMMI NIELSEN

(I) Gør indsigelse mod at der bygges i mere end 3 etager.

(II) Gør indsigelse mod, at der bygges i skel ud mod Ndr. Ringgade.

(III) Mener at beplantningen i skel mod syd bør gennemføres i hele strækningen. Mener i øvrigt, at sydvendte gavle ikke må indeholde døre og vinduer.

(IV) Mener at det bør præciseres, hvilke kote der må bygges i.

(V) Mener at der bør laves en bedre plan for parkering for hele området. Frygter at området bliver til en ghetto på grund af det valgte parkeringsløsning. Spørger hvor gæsterne skal parkere.

(VI) Tvivler på at partshøringen er nået frem til alle.

10. LASSE BO WAMSLER OG CAMILLA CHRISTENSEN

(I) Gør indsigelse mod antallet af nye boliger.

(II) Gør indsigelse mod byggeri i optil 7 etager.

(III) Mener at antal parkeringspladser er for lavt. Mener i øvrigt, at henvisning til parkering på gasværksgrunden vil forårsage udbredt parkering på nabovejene Nørregade og Østergade, hvilket vil give endnu større trafikbelastning i området. Spørger desuden til parkeringsløsning for delområde III.

for boliger, medfører det kommunal overtagelsespligt.

(V) Vinduer/døre i sydvendte gavle – se ovenstående kommentarer.

(VI) Kote forhold - se ovenstående kommentarer.

(VII) Beplantning i skel mod syd – se ovenstående kommentarer.

(VIII) Partshøringen – se ovenstående kommentarer.

Planlægnings indstilling

Ingen ændring til lokalplanforslaget.

(IV) Gør opmærksom på, at de mister udsigt over et grønt område.

(V) Mener at sydvendte gavle ikke må indeholde døre og vinduer.

(VI) Mener at det bør præciseres at de nye huse langs områdets sydlige og østlige grænser skal være i samme niveau som nabogrunde, samt at de resterende huse skal opføres i terrænets niveau.

(VII) Spørger til beplantning og jordvold i skel på den vestlige side af Nørregade,

(VIII) Spørger til høringsprocessen.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

Elisabeth Parsner

Fra: Karin Hovmand Eriksen <khe@dtgroup.dk>
Sendt: 12. februar 2016 14:35
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: VS: Forslag til lokalplan nr. 1145 - Boligområdet Slagelse Bypark

Vi har modtaget partshøring vedrørende ændring af lokalplan 1145, boligområdet Slagelse Bypark.

Vi har tidligere indsendt bemærkninger til det fremsatte forslag og kan nu se, at lokalplanforslaget er tilrettet, således at området trafikbetjenes primært ad Kvægtorvsvej. Denne vej støder op til Ndr. Ringgade. På vejen lige overfor Kvægtorvsvej ligger Nordvej, hvorpå vi har to virksomheder, STARK og Silvan, liggende.

Som jeg skrev i min nedenstående mail af 28. oktober 2015 genererer vore virksomheder en del trafik også med store tunge lastvogne. Derfor frygter vi, at der kan opstå farlige situationer, når disse store lastbiler og personbiler og måske cykler og fodgængere skal mødes i et ureguleret kryds mellem Nordvej/Ndr. Ringgade og Kvægtorvsvej. Vi foreslår derfor, at der i forbindelse med etableringen af Slagelse Bypark stilles krav om, at førømtalte kryds lysreguleres.

Best regards

Karin Hovmand Eriksen
Property Manager
Finance



+45 3955 9700 Phone
+45 8252 2604 Direct
+45 5124 0741 Mobile

DT Group a/s | Gladsaxe Møllevej 5 | P.O. Box 210 | 2860 Søborg | Denmark | Reg. no. 55828415

Confidentiality Note: This email and any attachments are confidential and may be protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, be aware that any disclosure, copying, distribution or use of this email or any attachment is prohibited. If you have received this email in error, please notify us immediately by returning it to the sender and delete this copy from your system. Thank you for your cooperation.

Fra: Karin Hovmand Eriksen
Sendt: 28. oktober 2015 15:23
Til: 'plan@slagelse.dk'
Emne: Forslag til lokalplan nr. 1145 - Boligområdet Slagelse Bypark

Vi har i vor egenskab af nabo til området, som omfattes af ovenstående lokalplanforslag, modtaget lokalplanforslaget.

Vi ejer de 3 matrikler, 12 AV Slagelse Markjorder, 12 p Slagelse Markjorder og 7 am Holmstrup Slagelse Jorder samt 6B Holmstrup, Slagelse Jorder, beliggende Nordvej 1 og 3 samt Vandværksvej. Fra disse 3 matrikler driver vi vore STARK- og Silvan-forretninger.

Når det nye boligområde er udbygget, må der forventes at blive en del mere færdsel på Ndr. Ringgade og udkørsel fra Kvægtorvsvej til Ndr. Ringgade. Dette kan give farlige situationer, når vore kunder og leverandører, sidstnævnte ofte i meget store lastbiler, skal svinge ud fra Nordvej til Ndr. Ringgade. Den øgede trafik på Ndr. Ringgade vil også betyde, at det bliver vanskeligt at svinge til venstre fra Ndr. Ringgade ind på Nordvej og til venstre fra Nordvej ud på Ndr. Ringgade. Derfor beder vi om, at de trafikale forhold i området, hvor tung erhvervstrafik mødes med almindelige personbiler og måske cykler, sikres på en måde, så risikoen for ulykker begrænses mest muligt.

Vi gør også opmærksom på, at der på vore matrikler foregår natarbejde, som betyder støj i form af kørsel med truck og lastbiler ligesom der vil være meget lys på vore natarbejdsområder. Vi beder venligst om, at disse støj- og lysgener tages i betragtning, når kravene til de nye bygninger fastsættes i byggetilladelserne.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, er I naturligvis meget velkomne til at kontakte undertegnede.

Best regards

Karin Hovmand Eriksen
Property Manager
Properties



+45 3955 9700 Phone
+45 8252 2604 Direct
+45 5124 0741 Mobile

DT Group a/s | Gladsaxe Møllevej 5 | P.O. Box 210 | 2860 Søborg | Denmark | Reg. no. 55828415

Confidentiality Note: This email and any attachments are confidential and may be protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, be aware that any disclosure, copying, distribution or use of this email or any attachment is prohibited. If you have received this email in error, please notify us immediately by returning it to the sender and delete this copy from your system. Thank you for your cooperation.

Anne Lise Aabavn

Østergade 3 4200 Slagelse

Markvejringen Slagelse bypark.

12.2-2016

Det er rigtig utroligt me gjorde
 Kommunen det igen der er nok en
 et enkelt bestil til beboerne i det
 område der er berørt, samtidigt
 med at man gør opmærksom
 på at møde. Det er vigtigt hvis der
 er tilmeldinger nok med et udsendt
 brev har Kommunen sikret sig at
 det er begrænset hvad der møder op.
 Der er her i området samlet under
 skifter i et fælles område Østergade Kjøbe og
 ringvejen, det er beboer der alle er
 berørt af byggeset, derfor mener jeg
 at det er Kommunens pligt at
 alle får brev.

Venlig hilsen

Anne Lise Aabavn

Østergade 3

Elisabeth Parsner

Fra: Planhøring – officielle postkasse
Sendt: 22. februar 2016 14:04
Til: Elisabeth Parsner
Emne: VS: Vedr. lokalplan nr. 1145

Fra: Thomas [<mailto:thomas.balle@live.dk>]

Sendt: 22. februar 2016 13:52
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Vedr. lokalplan nr. 1145

Kære Center for Vækst og Plan

Jeg har netop gennemlæst det ændrede lokalplanforslag til Slagelse Bypark.

Jeg mener fuldt ud, at det nye forslag er i harmoni med omgivelserne og tilgodeser naboerne. Slagelse har brug for nye centralt beliggende boliger, da en stor del af boligmassen i bymidten ikke lever op til de krav, som især unge familier i dag efterspørger, med mulighed for at kombinere en central beliggenhed med udendørsarealer.

Tidligere argumenter imod projektet har gået på, at Slagelse ikke har behov for nye boliger, men sandheden er, at indbyggertallet i Slagelse Kommune er inde i en positiv udvikling med adskillige hundrede tilflyttere om året. Desuden skal man tænke langsigtet, når man planlægger nye boliger, da de jo ikke står klar til indflytning i morgen. Derfor kan et argument om manglende efterspørgsel på nye boliger i 2016 ikke blive brugt om et projekt, som måske først er fuldt udbygget om 5, 7 eller 10 år alt afhængig af markedets udvikling.

Slagelse By tilbyder for øjeblikket ikke mange af denne type boliger og der er derfor helt klart brug for dette projekt. Jeg mener at det er på høje tid, at Slagelse sætter skub i udviklingen af nye boligområder, således at de mange nye arbejdspladser i kommunen også vil udmønte sig i en masse ressourcestærke tilflyttere. Desuden kan et anderledes projekt som dette netop øge efterspørgslen på boliger i Slagelse By, da et produkt som dette ikke er tilgængeligt på boligmarkedet i dag.

En anden gavnlig effekt af projektet er, at vi får knyttet byen nord for jernbanen bedre sammen med Slagelse Centrum. Det vil formentlig også gøre det mere attraktivt for andre bygherrer at satse på projekter i området, når området fortættes og indtrykket af nedlagt industri bliver mindre udpræget. Desuden kan det også hjælpe med at fjerne det provinsielle indtryk af Slagelse, når boligerne får lov til at skyde lidt i højden. 7 etager er forøvrigt en ganske almindelig højde for nye boliger i mange andre danske provinsbyer. Og der er endda kun tale om to bygninger med denne højde, som i det ændrede lokalplanforslag er placeret langt væk fra nuværende naboer, så bygningernes højde kan ikke længere være et problem.

Jeg påtænker selv at flytte til Slagelse Bypark, når projektet forhåbentlig bliver realiseret en dag.

Venlige hilsner fra en studerende

Thomas Balle
Preben Kaas' Vænge 1, 302
2000 Frederiksberg

Elisabeth Parsner

Fra: arenth73@gmail.com
Sendt: 25. februar 2016 19:13
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: KLAGEPUNKTER LOKALPLAN NR1145

1. Forhøj bebyggelse til forhold til de andre ejendomme på ndr.ringgade
2. bebyggelse for tæt på vej og andre boliger ved ndr. ringgade
3. støj fra vejen forstærkes på vores ejendom
4. vædi forringelse af vores ejendom

IDER TIL LØSNING

1. Flytte de højebygninger ind på midten og mod kvægtorvsvej hvor der ikke er naboer
2. Længere afstand til ndr. ringgade og grønbeplantning på støjvold
alla beplantningen ved kjærulffvej

Venlig Hilsen

Arenth Rasmussen
Ndr.ringgade 45
4200 slagelse

Modtager:

Slagelse Kommune
Center for Vækst og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Afsender:

Allan Ørving
Hellig Andersvej 36
4200 Slagelse

25. februar 2016

Høringsvar vedr. forslag til lokalplan nr. 1145 for boligområdet Slagelse Bypark samt kommuneplantillæg nr. 28 - supplerende høring februar 2016

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i Slagelse Kommune godkendte på udvalgmødet d. 1. februar 2016, at det reviderede forslag til lokalplan nr. 1145 sendes i supplerende nabohøring. Denne henvendelse indeholder mit høringssvar til det reviderede lokalplanforslag.

Det reviderede lokalplanforslag imødekommer ikke to væsentlige indsigelser, nemlig

1. Byggeriets maksimale højde, herunder
 - a. at byggeriet bidrager med et unødvendigt antal boliger til Slagelse, og
 - b. at byggeriet ikke passer ind i den eksisterende bygningsmasse.
2. Parkeringsforhold, herunder brug af Hellig Andersvej-kvarterets gadeareal.

Forslaget imødekommer helt eller delvist (blandt andre) mine indsigelser f.s.v.a.

3. Genindførelse af beplantning i skel mod syd, men dog et andet sydskel end det, som fremgår af nugældende lokalplan nr. 1009.
4. Huse nær sydskellet placeres øst-vest-vendt med gavl mod syd.
5. Bebyggelsens kote nær syd- og østskel tilpasses nabogrundenes kote.
6. Det præciseres, at der ikke etableres vejforbindelse mellem Kvægtorvsvej og Hellig Andersvej-kvarteret.

Disse indrømmelser betragter jeg som væsentlige. Jeg finder dog, at der mangler en række nødvendige præciseringer for at opnå formålet med punkterne 3, 4 og 5. Forvaltningen bør indarbejde mine forslag til præciseringer forud for endelig byrådsvedtagelse af lokalplanen.

Det reviderede forslag giver desuden anledning til en ny indsigelse:

7. Planen bør entydigt præcisere, at Nørregade forbliver åben.

Resume over indsigelser

1. Byggeriets maksimale højde, herunder

"Som genbo til "Slagelse Bypark" frabeder jeg mig de gener, som byggeriet bevirker dels for mig, min husstand, naboer og genboer i kvarteret. Generne handler primært om indkig, mere trafik i Hellig Andersvej-kvarteret og parkering i Nørregade. Alt dette kan undgås, såfremt byggeriet opføres i maksimalt 2 etager – a'la Æbleplantagen.

Forud for byrådsvedtagelse bør administrationen tilpasse lokalplanen, således at det fremgår, at der maksimalt tillades bygninger i 2 etager.

Endvidere bør administrationen tilpasse forslag til kommuneplantillæg nr. 28 til Slagelse Kommuneplan 2013, således at der for de nye rammeområder 1.2BE6 og 1.2B32 maksimalt tillades byggeri i 2 etager. Det giver i sagens natur en væsentlig lavere bebyggelsesprocent end de foreslåede 110 hhv. 75."

1a. at byggeriet bidrager med et unødvendigt antal boliger til Slagelse.

"'Slagelse Bypark' bidrager ikke i sig selv til flere indbyggere i byen p.g.a. optimering af bosætning. Blandt kendte tiltag gælder, at tilførte statslige arbejdspladser helt marginalt bidrager med flere indbyggere til byen. Uddannelsesinstitutionerne bidrager negativt til indbyggertallet p.g.a. reformer på uddannelsesområdet, og hospitalerne bidrager positivt pga. sandsynlig tilflytning indimellem de mange, der blot pendler til/fra Slagelse. Samlet set kan Slagelse næppe se frem til en markant stigning i indbyggertallet, der giver behov for yderligere 300 boliger i byen.

Jeg ser således fortsat ingen grund til at udbygge boligmassen med ca. 300 boliger i Slagelse. 0 er tilstrækkeligt – ikke mindst set i lyset af antallet af ledige ejer- og lejeboliger i byen. Tilladelse til boliger i op til 2 etager a'la Æbleplantagen svarende til overslagsmæssigt 80-100 boliger er et rimeligt kompromis for "Slagelse Bypark" for også at tilgodese bygherres interesse i at bebygge grunden. Ved at holde denne bygningshøjde, undgås en masse gener for omgivelserne, som lokalplanforslaget vil bidrage til."

1b. at byggeriet ikke passer ind i den eksisterende bygningsmasse.

"Fremfor at besvare mit høringssvar med et tomt argument om lokalplanområdets tiltagende centrale og bynære beliggenhed, bedes administrationen forud for byrådsvedtagelse i lokalplanforslaget indarbejde en seriøs vurdering af "Slagelse Byparks" indpas i områdets eksisterende bygningsmasse."

2. Parkeringsforhold – herunder brug af Hellig Andersvej-kvarterets gadeareal

"Det er utvivlsomt, at henvisning til parkering på gasværksgrunden vil forårsage udbredt parkering i Nørregade og dermed endnu større trafikbelastning i Hellig Andersvej-kvarteret. Forud for byrådsvedtagelse skal det derfor i lokalplanforslaget præciseres, at al beoerparkering skal kunne rummes inden for lokalplanområdet lige som det er tilfældet i nugældende lokalplan nr. 1009. Om nødvendigt skal der etableres en P-kælder for at opfylde kravet."

3. Beplantning i skel mod syd

"Forud for byrådsvedtagelse skal det i lokalplanforslaget præciseres,

- at jordvolden med en højde på 1 meter med de fritstående træer også omfatter skellet syd for matrikel nr. 44ao lige som i nugældende lokalplan nr. 1009,*
- at fritstående træer i skel skal opnå en højde på minimum 15 meter inden for få år,*
- samt at træsorten bærer løv størstedelen af året.*

Dette har til formål at begrænse/minimere indkig, som er formålet med lokalplanforslagets nuværende formulering, og som af rådgiver og administration tolkes utilstrækkeligt."

4. Huse nær sydskellet placeres øst-vest-vendt med gavl mod syd

"Forud for byrådsvedtagelse skal det i lokalplanforslaget præciseres, at de sydligste bygninger ikke må forsynes med vinduer eller døre i gavlen. Dette for at opnå formålet med at placere huse i sydskellet øst-vest-vendt, nemlig minimering af indkig-problemer."

5. Bebyggelsens kote nær syd- og østskel tilpasses nabogrundenes kote.

"Forud for byrådsvedtagelse skal det i lokalplanforslaget præciseres, at kotespring mellem en bygning og en nabobygning maksimalt må være 50 cm. Alternativt beskrives et maksimalt anlæg, som indebærer en tilsvarende koteforskel bygningerne imellem. Dette for at undgå uhensigtsmæssige højdeforskelle på nabobygninger med et forskelligt antal etager."

7. Nørregade forbliver åben

"Forud for byrådsvedtagelse skal det i lokalplanforslaget præciseres, at illustrationen på side 25 f.s.v.a. Nørregade blot er vejledende, dvs. Nørregade forbliver åben for trafik."

Indsigelser

I det følgende gennemgås indsigelserne enkeltvis.

Ad 1. Byggeriets maksimale højde

Ud over mine indsigelser mod byggeriets maksimale højde fremgår det af "Hvidbog [til] Lokalplan nr. 1145" pr. december 2015, at langt størstedelen af indsigelserne netop går på byggeriets maksimale højde. De ønsker samstemmende en lavere maksimalhøjde. Typisk 2 eller 3 eller 4 etager. Hvidbogens bidragydere er primært naboer og genboer til "Slagelse Bypark". Det er altså dem, der fremover skal bo side og side med den nye bebyggelse.

Trods disse indsigelser afviser administrationen implicit at ændre den maksimale højde i planen under henvisning til egen vurdering: *"I takt med byens udvikling betragtes arealerne op til Ndr. Ringgade i dag som meget bynære og centralt beliggende, hvorfor det vurderes, at disse arealer kan bære en tættere, højere og mere bymæssig udbygning af området, end gældende Lokalplan 1009 giver mulighed for."*

Administrationen hævder således, at der er sket en udvikling i Slagelse siden tinglysningen af nugældende lokalplan nr. 1009 d. 25. februar 2008. Denne udvikling indebærer ifølge administrationen, at lokalplanområdet i dag vurderes at kunne bære en endnu tættere og højere bebyggelse end for 8 år siden.

Hvordan har Slagelse så udviklet sig på de 8 år? Udviklingen kan opgøres på mange forskellige parametre. Administrationens vurdering kan eksempelvis tolkes som en udvikling af byens areal. Slagelse er vokset en smule i kraft af villakvarteret Jonsgården i byens nordvestlige udkant, plejecentret Blomstergården i byens nordlige udkant, psykiatrisygehuset i byens sydøstende samt diverse erhvervsejendomme og industrier i Kinavej/Japanvej-kvarteret og ved Stop 39. Derudover er en række eksisterende ejendomme enten revet ned eller erstattet af nye/renoverede ejendomme. Byens geografiske udstrækning er således en anelse større end for 8 år siden. Denne beskedne udvikling kan næppe bidrage til, at lokalplanområdet er mere bynært eller centralt beliggende end for 8 år siden og dermed, at bebyggelsesprocenten tillades at stige fra 75 til 110, og at det maksimale antal etager tillades at stige fra 4. etager til 8. etager.

Omfartsvejen, som blev indviet i 2013, medvirker automatisk til at afgrænse byens udvikling mod vest, mens Vestmotorvejen i hovedsagen begrænser byudvikling mod syd. Udbygningen af området ved stop 39 omfatter ingen boliger. Ergo kan byen i praksis kun udvides mod nord. Her forventes Tidselbjerget opført på et tidspunkt, mens store dele af området mellem Kalundborgvej og Nykøbing Landevej over en periode på 50 år ventes tilplantet med skov. Da byen kun i meget begrænset omfang kan udbygges inden for rammerne af gældende og planlagt arealanvendelse, vil området, "Slagelse Bypark", heller ikke i fremtiden blive mere bynært eller centralt beliggende end nu.

Administrationens vurdering er – i øvrigt – til dels ordret i overensstemmelse med en lignende formulering fra nugældende lokalplan nr. 1009, side 7: *"I takt med byens udvikling betragtes arealerne op til Ndr. Ringgade i dag som meget bynære og centralt beliggende."* Så allerede for 8 år siden var det vurderingen, at området er meget bynært og centralt beliggende. Dengang kunne man nøjes med en

bebyggelsesprocent på 75 og maksimalt 3 eller 4 etager (4 etager på 1/3 af arealet mod Ndr. Ringgade, ellers 3 etager på de sydlige 2/3).

På nabomødet d. 22. februar 2016, som bl.a. jeg deltog i, udtalte bygherres rådgiver, at byggeriet tænkes solgt på udsigten fra de højst beliggende lejligheder. På mødet kom det endvidere frem, at bygningshøjden handler om økonomi, dvs. bygherres indtjening.

Jeg ville have fundet det hensigtsmæssigt, såfremt **administrationen** i hvidbogen som tilbagemelding på hørings svarene havde angivet de reelle begrundelser i stedet for bevidstløst at kopiere en formulering fra nugældende lokalplan, som ikke giver mening. Området er *ikke* mere bynært eller centralt beliggende end for 8 år siden.

Som genbo til "Slagelse Bypark" frabeder jeg mig de gener, som byggeriet bevirker dels for mig, min husstand, naboer og genboer i kvarteret. Generne handler primært om indkig, mere trafik i Hellig Andersvej-kvarteret og parkering i Nørregade. Alt dette kan undgås, såfremt byggeriet opføres i maksimalt 2 etager – a'la Æbleplantagen.

Forud for byrådsvedtagelse bør administrationen tilpasse lokalplanen, således at det fremgår, at der maksimalt tillades bygninger i 2 etager.

Endvidere bør administrationen tilpasse forslag til kommuneplantillæg nr. 28 til Slagelse Kommuneplan 2013, således at der for de nye rammeområder 1.2BE6 og 1.2B32 maksimalt tillades byggeri i 2 etager. Det giver i sagens natur en væsentlig lavere bebyggelsesprocent end de foreslåede 110 hhv. 75.

Byrådet må afveje, hvor nødvendigt for Slagelse, det egentligt er, at vi få fortættet lokalplanarealet med en bebyggelsesprocent på gennemsnitligt 110 og boliger i 2, 3, 4, 5, 6 og 7 etager. Er der rent faktisk efterspørgsel på etageboliger, eller er det i virkeligheden tæt-lav bebyggelse (igen a'la Æbleplantagen), der efterspørges? Står ambitionerne med Campusområdet mål med den egentlige udvikling på uddannelsesområdet, set i lyset af eksempelvis "dimensioneringen" og "fremdriftsreformen"? Er "Slagelse Bypark" til gavn for almenvældet i Slagelse Kommune? Er det virkelig værd at "ofre" naboer og genboere – alle bosiddende i det omkringliggende villakvarter – i kraft af, at de får indkigsgener i huse og haver, at de med ret stor sandsynlighed får gener af parkering og den trafik, som byggeriet genererer osv.? Er det rimeligt at ofre de eksisterende beboeres udsigt til fordel for de nye beboeres udsigt?

Ad 1a. Byggeriet bidrager med et unødvendigt antal boliger i Slagelse

Min indsigelse herom er statistisk begrundet, idet folketallet fra 2007 til 2015 stiger med 185 indbyggere eller 0,6%, og vækstens fortegn varierer over år. I perioden er adskillige boliger opført, og de dækker behovet. Der er sågar masser af ledige både ejer- og lejerboliger i Slagelse.

I mit høringssvar fra august opgjorde jeg 238 ejerboliger til salg og 50 lejerboliger er ledige i Slagelse. I dag er tallene 201 hhv. 27. Så selv om medierne aktuelt citerer en pressemeddelelse for Boligsiden.dk, som bl.a. fortæller, at boligsalget i kommunen som helhed er vokset 58% fra januar 2015 til januar 2016, er der masser af ledige boliger i Slagelse.

I hvidbogen besvarer administrationen min indsigelse med: *"Realisering af lokalplanen vil betyde, at boligmarkedet i Slagelse vil kunne byde på en ny bydel med nye boligformer, der forventes at tiltrække nye indbyggere."*

Den nævnte forventning, vurderer jeg, er ubegrundet. Nye byggerier tiltrækker ikke nye indbyggere til byen *samlet set*. Givet, at boligerne prismæssigt er til at komme i nærheden af for borgere i Slagelse, er den mest sandsynlige konsekvens, at der forekommer en optimering af bosætningen, således at borgere flytter fra slidte huse eller lejligheder til en ny lejlighed i "Slagelse Bypark". Derved vil andre huse eller lejligheder stå tomme.

Det, der kan understøtte forventningen om nye indbyggere, er, at tiltaget ikke står alene.

Der er aktuelt kendt viden om tre tiltag, som i offentligheden ofte omtales som tiltag til øget bosætning i Slagelse, nemlig:

- A. Flytning af dele af Miljøstyrelsen og dele af Arbejdstilsynet til Slagelse, i alt 121 arbejdspladser. Dertil flytter en række arbejdspladser til nabobyerne.
- B. De ambitiøse Campusplaner i Slagelse
- C. Åbningen af psykiatrisygehuset i Slagelse og etablering af 2. fase af akutsygehuset i Slagelse

Det er imidlertid min vurdering, at tiltagene i heldigste fald får en stærkt begrænset positiv effekt på indbyggertallet i Slagelse.

Ad A. Flytning af statslige arbejdspladser fra København til provinsen vil med stor sandsynlighed blot indebære øget pendling, indtil størstedelen af medarbejderne finder en arbejdsplads tættere på deres bopæl, familie og omgangskreds i hovedstadsområdet. Der findes en række undersøgelser, der sandsynliggør dette, herunder:

HK's undersøgelse, hvor 87% af medarbejderne ikke ønsker at flytte med til provinsen.

Kilde: <http://www.hk.dk/aktuelt/nyheder/2015/09/29/flertal-for-udflytning-men-kun-faa-vil-reise-med>

DJØF's undersøgelse, hvor 97% af medarbejderne ikke ønsker at flytte med til provinsen.

Kilde: <http://www.djoefbladet.dk/blad/2015/17/97-procent-af-dj-oe-ferne-vil-ikke-flytte.aspx>

IDA's undersøgelse, hvor 90% af medarbejderne ikke ønsker at flytte med til provinsen.

Kilde: <http://karriere.jobfinder.dk/artikel/derfor-vil-kun-1-ud-af-10-ingenioerer-flytte-til-provinsen-3426>

Anvender man f.eks. 90% som rettesnor, vil de 121 arbejdspladser i byen således bidrage med 12 medarbejdere udefra, og dermed 12 familier og 12 boliger.

Borgere i Slagelse, som i dag arbejder de nævnte steder, vil blot slippe for at pendle. Arbejdspladserne vil således primært kunne sænke ledigheden i Slagelse og omegn, men kun i meget begrænset omfang tiltrække flere indbyggere.

Intet tyder på, at Slagelse vil opleve en markant større efterspørgsel på boliger p.g.a. de statslige arbejdspladser.

Ad B. University College Sjælland forventer at samle sine to afdelinger i byen til én lokation ved Slagelse station, men der er i realiteten ikke tale om en opnormering af antal studerende. Der er desuden en

sandsynlighed for lavere optag end tidligere p.g.a. *dimensioneringen* på professionshøjskoler og erhvervsakademier. I 2014 var optaget 264 studerende, og bestanden 993 studerende.

Kilde: <http://statweb.uni-c.dk/Databanken/uvmdatabweb/fullClient/Default.aspx?report=EAK-tom&res=1536x705>

Den planlagte udvidelse af SDU Campus Slagelse er skinlagt som følge af *faldende* optag p.g.a. *dimensioneringen* på de videregående uddannelse, konkret udmøntet som en ændring fra frit optag til adgangsbegrænsning i form af karakterkrav. Optaget på SDU Campus Slagelse er i 2015 faldet til omtrent 2011-niveau efter år med betydelig fremgang. Alene fra 2014 til 2015 er optaget faldet fra 922 studerende til 746 studerende.

Kilde: <http://statistik.sdu.dk/QuAJAXZfc/opensdoc.htm?document=Statistik%2FStatistik%20%C3%85rbog.qvw&host=QVS%40adm-gvia0a&anonymous=true>

Ydermere er antallet af studerende stagneret i 2015 pga. *fremdriftsreformen*, som medfører større frafald af studerende undervejs i studiet end tidligere. Effekten af reformen ventes for alvor at indtræffe i 2016. Antal indskrevne studerende (studenterbstanden) falder marginalt fra 2.226 studerende i 2014 til 2.220 studerende i 2015.

Kilde: <http://statistik.sdu.dk/QuAJAXZfc/opensdoc.htm?document=Statistik%2FStatistik%20%C3%85rbog.qvw&host=QVS%40adm-gvia0a&anonymous=true>

En konsekvens af uddannelsesreformerne er lokalt for Slagelse færre studerende på Campusområdet og dermed mindre behov for bosætning, herunder både regulære boliger og ungdomsboliger. Der bliver således ikke flere indbyggere i Slagelse som følge af uddannelsesreformerne, tværtimod.

Jeg beundrer visionerne med Campusplanerne, men finder dem ret optimistiske, ikke mindst m.h.t. øget bosætning i Slagelse. Byrådet burde i samarbejde med de andre parter genoverveje visionerne set i lyset af den seneste udvikling på uddannelsesområdet og måske som følge heraf nedtone ambitionerne.

Ad C. Psykiatrisygehuset i Slagelse blev indviet i august 2015, og de sidste afdelinger flyttede ind i løbet af året. I alt 650 arbejdspladser. Arbejdspladserne er flyttet til Slagelse fra Dianalund, Holbæk, Nykøbing Sjælland og Vordingborg. Det kan naturligvis ikke udelukkes, at en række medarbejdere vælger at flytte til Slagelse, men langt størstedelen vil sandsynligvis blot pendle til/fra Slagelse. Det samme ventes at blive tilfældet f.s.v.a. akutsygehusets etape 2.

I Danmark er det et faktum, at der mentalt er væsentligt længere fra Østjylland til Vestjylland end fra Vestjylland til Østjylland og tilsvarende langt længere fra Hovedstadsområdet til Vestsjælland end fra Vestsjælland til Hovedstadsområdet. Så mens Hovedstadsområdets indbyggere, der i dag er ansat på de statslige arbejdspladser, som flytter til bl.a. Slagelse, på sigt finder et arbejde lokalt, vil sjællandske indbyggere, hvis arbejdsplads flytter til hospitalerne i Slagelse, i hovedsagen ikke flytte, men blot pendle.

"Slagelse Bypark" bidrager ikke i sig selv til flere indbyggere i byen p.g.a. optimering af bosætning. Blandt kendte tiltag gælder, at tilførte statslige arbejdspladser helt marginalt bidrager med flere indbyggere til byen. Uddannelsesinstitutionerne bidrager negativt til indbyggertallet p.g.a. reformer på uddannelsesområdet, og hospitalerne bidrager positivt pga. sandsynlig tilflytning indimellem de mange, der blot pendler til/fra Slagelse. Samlet set kan Slagelse næppe se frem til en markant stigning i indbyggertallet, der giver behov for yderligere 300 boliger i byen.

Jeg ser således fortsat ingen grund til at udbygge boligmassen med ca. 300 boliger i Slagelse. 0 er tilstrækkeligt – ikke mindst set i lyset af antallet af ledige ejer- og lejeboliger i byen. Tilladelse til boliger i op til 2 etager a’la Æbleplantagen svarende til overslagsmæssigt 80-100 boliger er et rimeligt kompromis for ”Slagelse Bypark” for også at tilgodese bygherres interesse i at bebygge grunden. Ved at holde denne bygningshøjde, undgås en masse gener for omgivelserne, som lokalplanforslaget vil bidrage til.

Ad 1b. Byggeriet passer ikke ind i den eksisterende bygningsmasse.

Administrationen afviser min indsigelse med førnævnte vurdering: *”I takt med byens udvikling betragtes arealerne op til Ndr. Ringgade i dag som meget bynære og centralt beliggende, hvorfor det vurderes, at disse arealer kan bære en tættere, højere og mere bymæssig udbygning af området, end gældende Lokalplan 1009 giver mulighed for.”*

Som før nævnt er vurderingen et tomt argument. Der er ikke noget i byen, som bevirker, at et byggeri med en bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt antal etager på 7 passer bedre ind i den eksisterende bygningsmasse nu end for 8 år siden. For 8 år siden passede et sådant byggeri ikke ind, og i dag passer det ikke ind. Den eksisterende bebyggelse var såvel som for 8 år siden som i dag domineret af villaer og parcelhuse og suppleret af spredte etageboliger indimellem villaerne på Kalundborgvej, Valbyvej, Nordre Stationsvej, Møllevej og Hellig Anders Park.

Det ville klæde administrationen at foretage en seriøs vurdering på linje med vurderingen i sag nr. 330-2015-19178, ”Anmodning om opstart af ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for udbygning af boligområde i Østergade i Slagelse”. Her bad grundejeren endda kun om 3 etager, men administrationen fandt dette upassende i Hellig Andersvej-kvarteret. Her er det relevant at bemærke, at ”Slagelse Bypark” ligger klistret op ad Hellig Andersvej-kvarteret og Ndr. Ringgade – og på sigt også Æbleplantagen og Nørrevoldgade – alle områder domineret af villa- eller rækkehusbebyggelse.

Fremfor at besvare mit hørings svar med et tomt argument om lokalplanområdets tiltagende centrale og bynære beliggenhed, bedes administrationen forud for byrådsvedtagelse i lokalplanforslaget indarbejde en seriøs vurdering af ”Slagelse Byparks” indpas i området eksisterende bygningsmasse.

Ad 2. Parkeringsforhold – herunder brug af Hellig Andersvej-kvarterets gadeareal

Hellig Andersvej, Nørregade, Østergade og Møllevej er alle boligveje, der – lige som alle andre boligveje – har behov for, at lastbiler kan komme frem. Det gælder f.eks. skraldevogne, brandbiler, flyttevogne, fragtmandens vogne og autohjælpens lastbiler.

Kan skraldevognen ikke komme frem, bliver der ikke hentet affald hver 14. dag (eller pr. uge om sommeren). Kan brandbiler ikke komme frem, vil brændende ejendomme brænde mere ned end ellers. Kan flyttevogne ikke komme frem, kan folk ikke flytte deres indbo ind eller ud. Kan fragtmandens vogne ikke komme frem, kan ingen få leveret varer. Kan autohjælpens lastbiler ikke komme frem, kan hverken private eller kvarterets automekaniker ikke få hentet eller afleveret defekte køretøjer.

Kvarterets veje er trods et stort antal indkørsler domineret af kantstensparkering, hvilket ofte hindrer en glidende trafik blandt privatbiler og decideret besværliggør trafik blandt større køretøjer.

Etablering af "Slagelse Bypark" vil med stor sandsynlighed bevirke, at en række beboere – ud over de få, der vil få bopæl i Nørregade – vil parkere deres biler i Nørregade. Det skyldes – som jeg også anfører i mit høringssvar pr. 5. september 2015 – at de hurtigt opdager, at gangafstanden fra Nørregade til bopælen er kortere end gangafstanden fra gasværksgrunden til deres bopæl.

De interne boligveje i "Slagelse Bypark" udlægges med et begrænset antal P-pladser. Disse P-pladser vil med stor sandsynlighed optages først. Dvs. dem, der kommer sidst hjem, vil – ifølge lokalplanforslaget – henvises til gasværksgrunden. I teorien er dette en fin løsning, men i praksis er den med sikkerhed uanvendelig for de beboere, der skal spadsere længst. De vil agere som nævnt, nemlig parkere i Nørregade.

Der er utallige erfaringer for, at folk ikke vil/gider/orker at spadsere særlig langt fra deres køretøj til bopæl og omvendt. Æbleplantagen er et eksempel. Der findes en række P-pladser langs østskellet mod bebyggelsen på Banevolden. Der er som regel plads at finde her. Inde mellem husrækkerne er det derimod typisk vanskeligt at finde en P-plads, og ofte er køretøjer parkeret på gadearealet ved siden af P-pladserne til gene for f.eks. skraldevogne, brandbiler, flyttevogne, fragtmænds vogne, autohjælpen m.v. På Islands Brygge i København er kantstensparkeringen suppleret af et underjordisk P-hus i Leifsgade. På nær nytårsaften er der altid ledig kapacitet i P-huset, mens kantstensparkeringen er fyldt op. Folk vil/gider/orker ikke – trods alle gode intentioner fra f.eks. myndigheders eller visionære arkitekters side – at spadsere særlig langt fra deres køretøj til bopæl og omvendt.

Som følge heraf foreslog jeg i mit høringssvar pr. 5. september 2015, at der i lokalplanen stilles krav om etablering af en P-kælder til parkering af de køretøjer, der ikke er plads til på de interne boligveje.

Administrationen ignorerer mine argumenter i sit svar i hvidbogen: "*Det er oplagt, at Gasværksgrunden fortsat anvendes til parkering, idet den er stærkt forurenet og skal forblive forsegleet. Som udgangspunkt bør arealet kunne betjene flere funktioner og brugere; både områdets beboere (primært om aften/natten) og eksempelvis stationens pendlere/de ansatte i bymidten (primært om dagen).*"

Min vurdering af administrationens forslag er, at det er særdeles naivt at forudsætte, dels at områdets beboere vil benytte gasværksgrunden til parkering, dels at pendlere i forbindelse med stationen og ansatte i bymidten vil benytte denne. Jeg kan i al beskedenhed garantere, at ikke én eneste pendler og ikke én eneste ansat i bymidten vil parkere på gasværksgrunden. Der er ganske enkelt for langt at spadsere, og det er muligt at få en P-plads til sit køretøj tættere på både station og bymidte.

Det er desuden min vurdering, at det faktum, at man ofte ikke kan parkere sin bil i nærheden af gadedøren, vil skræmme mange ellers potentielle beboere væk fra "Slagelse Bypark". Jeg har svært ved at forestille mig, at en familie med små børn bosiddende i en stor lejlighed særligt længe kan holde ud ofte at skulle slæbe sine varer og små børn fra gasværksgrunden til gadedøren.

Som beboer i Hellig Andersvej-kvarteret er jeg ikke interesseret i den mertrafik, som den ekstra parkering p.g.a. "Slagelse Bypark" genererer i Nørregade. Jeg kan også kun fraråde yderligere omfang af kantstensparkering i kvarteret af hensyn til både bil- og nødvendig lastbiltrafik. Min indstilling er derfor

fortsat, at der enten skal etableres en P-kælder under "Slagelse Bypark", eller også skal området indrettes, så al beboerparkering kan foregå der. Det er faktisk en forudsætning i nugældende lokalplan 1009:

"5.4 Der skal udlægges areal til 1,5 parkeringsplads pr. bolig, dog kun 1,1 parkeringsplads pr. bolig i etape 3.

5.5 Før byggeriet tages i brug, skal mindst 1 parkeringsplads per bolig være anlagt. Slagelse Kommune kan til enhver tid forlange de udlagte parkeringspladser anlagt."

Hvis kravet om, at området selv skal kunne rumme beboernes parkeringspladser, bevirker, at det maksimale antal etager må sænkes til f.eks. 2 etager, ser jeg meget positivt på dette.

Det er er utvivlsomt, at henvisning til parkering på gasværksgrunden vil forårsage udbredt parkering i Nørregade og dermed endnu større trafikbelastning i Hellig Andersvej-kvarteret. Forud for byrådsvedtagelse skal det derfor i lokalplanforslaget præciseres, at al beboerparkering skal kunne rummes inden for lokalplanområdet lige som det er tilfældet i nugældende lokalplan nr. 1009. Om nødvendigt skal der etableres en P-kælder for at opfylde kravet.

Ad 3. Beplantning i skel mod syd

Det fremgår af forslagets pkt. 9.5, at der i skel mod syd "[...] skal etableres beplantning i form af fritstående træer på en jordvold med en højde på 1 m." Formålet med denne beplantning er at minimere indkig-problemer.

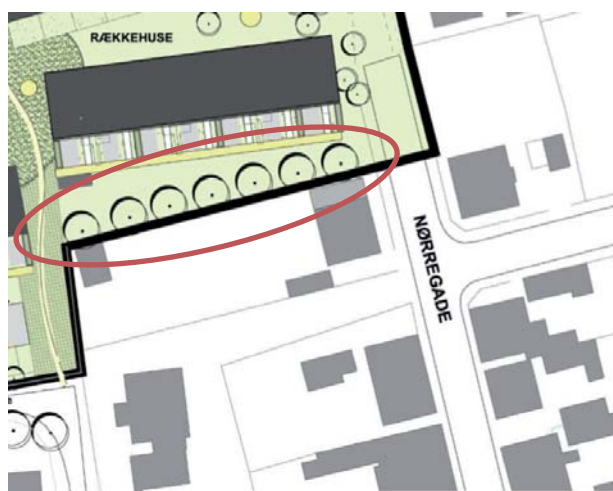
Formuleringen er til dels hentet fra nugældende lokalplan nr. 1009.

På nabomødet d. 22. februar 2016 uddybede bygherres rådgiver denne justering af lokalplanforslaget. Det viser sig, at rådgivers og administrationens opfattelse af verdenshjørnerne afviger fra den ellers gængse opfattelse. Dette som følge af, at den optalte jordvold og de fritstående træer alene etableres mellem på den ene side matriklerne 44bf og 44bg og på den anden side bebyggelse i Østergade.

Min opfattelse er, at skellet mod syd også omfatter matrikel 44ao grænsende op mod eksisterende bebyggelse i Nørregade (matrikel 44av).

Uanset hvilket antal etager, som byrådet måtte beslutte sig for, forudsætter jeg, at den omtalte jordvold og de fritstående træer opføres som beskrevet i nugældende lokalplan nr. 1009, dvs. *også* syd for matrikel 44ao, se markering med rødt på figuren til højre.

Jeg foreslår endvidere, at det forud for byrådsvedtagelse specificeres, at den valgte træsort, dels opnår en højde på minimum 15 meter inden for



**LOKALPLAN NR. 1009
Kortbilag B
ILLUSTRATIONSPLAN**

få år, dels at træsorten bærer løv størstedelen af året.

For at opfylde formålet med lokalplanforslagets pkt. 9.5 finder jeg det nødvendigt at stramme formuleringen op med mere konkrete krav til beplantningen a'la ovenstående.

Eksempelvis vil et træ med en maksimalhøjde på 4 meter langt fra minimere indkig-problemer. Tilsvarende vil et træ, som kun står med løv 4-5 måneder om året langt fra minimere indkig-problemer.

Forud for byrådsvedtagelse skal det i lokalplanforslaget præciseres, at jordvolden med en højde på 1 meter med de fritstående træer også omfatter skellet syd for matrikel nr. 44ao lige som i nugældende lokalplan nr. 1009, at fritstående træer i skel skal opnå en højde på minimum 15 meter inden for få år, samt at træsorten bærer løv størstedelen af året. Dette har til formål at begrænse/minimere indkig, som er formålet med lokalplanforslagets nuværende formulering, og som af rådgiver og administration tolkes utilstrækkeligt.

Ad 4. Huse nær sydskellet placeres øst-vest-vendt med gavl mod syd

Det fremgår af en illustration af den planlagte bebyggelse i delområde I på forslagets side 25, at de sydligste bygninger alle er øst-vest-vendte. Dette for at minimere indkig-problemer.

Det fremgår imidlertid ikke at forslaget, at gavlen ikke må forsynes med vinduer eller døre.

Jeg finder det nødvendigt, at lokalplanen specificerer, at de sydligste bygninger ikke må forsynes med vinduer eller døre. Såfremt dette ikke er specificeret i forslaget, står det bygherre frit at etablere dem. I det tilfælde vil bestemmelsen om sydvendte gavle *ikke* minimere indkig-problemer.

Forud for byrådsvedtagelse skal det i lokalplanforslaget præciseres, at de sydligste bygninger ikke må forsynes med vinduer eller døre i gavlen. Dette for at opnå formålet med at placere huse i sydskellet øst-vest-vendt, nemlig minimering af indkig-problemer.

Ad 5. Bebyggelsens kote nær syd- og østskel tilpasses nabogrundenes kote.

Det fremgår af planens pkt. 7.7, at "Ny bebyggelse langs lokalplanområdet sydlige og østlige afgrænsning skal være i samme niveau som nabogrunde." Det fremgår endvidere af pkt. 7.6, at "Springet i bygningshøjde skal være min 3 m."

Jeg finder, at forslaget med nuværende formulering kan opnå en problematisk effekt m.h.t. højden og koten på den næstnærmeste bebyggelse ved syd- og østskellet. I dag er der op til ca. 2 meters forskel på eksisterende bebyggelse i Nørregade og byggetomtens kote. Den nærmeste bebyggelse bliver jf. pkt. 7.7. placeret i samme kote som bebyggelsen i Nørregade og bliver jf. forslagets bilag 3, side 41, 2 etager højt. Den næstnærmeste bebyggelse bliver ifølge bilaget 3 etager højt. Da koten på denne bebyggelse ikke er specificeret nærmere, kan den placeres i byggetomtens nuværende kote, dvs. 2 meter over Nørregades kote. Altså kan den næstnærmeste bebyggelse rage op til 5 meter højere op end den nærmeste bebyggelse, selv om den kun er 1 etage højere.

Det er tvivlsomt, hvorvidt bygherre faktisk vil bebygge området med så store kotespring bygningerne imellem, men det er ikke udelukket grundet forslaget's nuværende formulering. For at sikre, at disse kotespring undgås, foreslår jeg, at lokalplanen også specificerer det maksimale kotespring mellem en bygning og dens nabobygning. Et sådant kotespring kan eksempelvis være 50 cm for at sikre en harmonisk udformning af kvarteret. Jeg frabeder mig, kotespring på mere end 50 cm.

Forud for byrådsvedtagelse skal det i lokalplanforslaget præciseres, at kotespring mellem en bygning og en nabobygning maksimalt må være 50 cm. Alternativt beskrives et maksimalt anlæg, som indebærer en tilsvarende kote forskel bygningerne imellem. Dette for at undgå u hensigtsmæssige højdeforskelle på nabobygninger med et forskelligt antal etager.

Ad 7. Nørregade forbliver åben

Der er ikke overensstemmelse mellem planens illustration af byggeriet på side 25 og bilag 2 og 3 på side 40 og 41. Illustrationen viser, at Nørregade spærres af en bygning. Bilag 2 og 3 viser, at Nørregade forbliver åben. Det fremgår desuden af administrationens bemærkning på side 16 i "Hvidbog [til] Lokalplan nr. 1145 [...]" pr. december 2015, side 16, at "Nørregade skal ikke lukkes". Jeg finder det hensigtsmæssigt, at der opnås overensstemmelse mellem illustrationen og bilagene.

Forud for byrådsvedtagelse skal det i lokalplanforslaget præciseres, at illustrationen på side 25 f.s.v.a. Nørregade blot er vejledende, dvs. Nørregade forbliver åben for trafik.

Venlig hilsen

Allan Ørving
Hellig Andersvej 36
4200 Slagelse

Elisabeth Parsner

Fra: Allan Grann <ag70@hotmail.dk>
Sendt: 26. februar 2016 08:07
Til: Planhøring – officielle postkasse
Cc: ag70@hotmail.dk
Emne: Lokalplan nr. 1145

Tak for et godt møde d. 22-2

Jeg har et par indsigelser til lokalplanen.

Der er stadigvæk høje bygninger. De er nu blot flyttet ind i området. Disse skulle opføres som støjmur. Men der er ikke lavet nye beregninger/målinger som gør dem berettiget til at blive opført lige midt i det hele.

Der er ingen naboer heller som ønsker byggeri op i den højde.

Der er faktisk ingen steder i Slagelse op i 7 etager.

Hvis det er et spørgsmål om økonomi, hvorfor så ikke sige max. 5 etager og så lave en bygning mere hvor de lejemål fra 7 og 6 etager kommer hen?

Så er der de samme antal m2 og ingen meget høje bygninger til gene.

Næste punkt er parkering.

Her budgetteres med en parkering pr. Lejemål som så ligger langt væk fra lejligheder.

Dette vil føre til at naboer til byggeri hele vejen rundt vil få problemer på villa veje.

Og ikke nok med det. Det vil føre til ufremkommelighed for udrykningsfartøjer med dertil livsvigtige minutter for vores børn og borgere.

Derfor er det super vigtigt at få set på parkeringsmuligheder som helhed.

Hvor skal også gæster til 300 lejemål holde? samt hvis der laves erhverv. Hvor skal kunder så holde til virksomheder.

På vores villa veje?

Og så er det altså ikke særlig attraktivt med lejlighed og parkering 300 meter væk. Tænk jer om Slagelse ...

Omkring byggeriet i høring er der også et brist. Ikke alle har fået mail eller brev.

Skal der så en ny høring til?

Hvad siger lovgivningen omkring dette?

Jeres system med information til naboer på eboks og så dem som har fravalgt dette er ikke god nok.

Der er en brist her.

Jeg vil gerne bede om en liste på mail, med alle de adresser som gerne skulle have modtaget en høring.

Eller en site hvor man kan finde det.

Mvh. Allan grann.

Sendt fra min iPhone

Elisabeth Parsner

Fra: Søren L <skydesmolf@hotmail.com>
Sendt: 26. februar 2016 08:22
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Indsigelse mod Lokalplan, Boligområdet Slagelse bypark.
Vedhæftede filer: Byggeri indsigelser II.docx

Jeg ønsker kvittering for modtagelsen

Indsigelse mod Lokalplan

Jeg skal hermed gøre indsigelse imod forslag til lokalplan 1145, Kommuneplantillæg nr 28, Boligområdet Slagelse bypark.

Indsigelse mod Lokalplan

Beboerne i ejendommen Nørregade 11 og Østergade 1 og 3 skal hermed gøre indsigelse imod forslag til lokalplan 1145, Kommuneplantillæg nr 28, Boligområdet Slagelse bypark.

Baggrund for klagen er følgende forhold:

1. Bebyggelse tæt op af eksisterende bebyggelse
2. Trafik til og fra bebyggelsen via Nørregade samt P-plads forhold.
3. Bebyggelsesprocent på 110 %
4. Grøn vækst/ adskillelse til eksisterende beboelse mod syd
5. Terrænregulering og miljøforurening af grund
6. Lokalplanens redegørelse

1. Bebyggelse tæt op af eksisterende bebyggelse

På plantegningen bilag 3, er der anført 2 plan ejendomme (bolig karrè) ret op langt skel til eksisterende bebyggelse Nørregade 11 og Østergade 1.

Byggeriet er påtænkt meget tæt på skel og vil bevirke som en mur. Beboerne til dette byggeri får fuld indblik i privat haver og beboernes sværen.

Bygherre har i projektet skitseret, at facaderne skal fremstå med blank mur, teglsten el. lignende. Der er i byggeriet ikke overvejet gener fra reflekser og genskin fra vinduer i byggeriet samt indblik til opstødende haver.

Det må anbefales at byggeriet trækkes tilbage fra skel og der etableres en eller anden form for afskærmning for indblik til naboer med fx garageanlæg, udhuse eller grønt område/legeplads mv.

I partshøringens andet punkt er der "lagt op til større afstande af afstande og nabobygning", ligeledes er der anført beplantning.

Der er ikke anført konkrete afstande ligesom der er anført "længere afstande til BYGNING" og ikke til skel mod syd.

2. Trafik til og fra bebyggelsen via Nørregade samt P-plads forhold.

Det vil have en række gener for beboerne der bor umiddelbart op til enden af Nørregade/Østergade. Vi er af den formodning at kommende beboerne i de nye ejendomme vil benytte vejen som parkeringsplads samt gæster til området.

I plantegningen for området mod syd er der angivet ganske få P-pladser. Optælling af bygninger i kort afstand fra Nørregade viser, at der er et mismatch mellem planlagte P-pladser og antal beboer (læs utilstrækkelige antal). Vi skal ikke forvente at beboer i området vælger at gå over 100 m fra planlagte P-pladser ved Kvægtorvsvej med hænderne fulde efter indkøb i stormagasiner.

Etablering af parkeringsområde med få P-pladser i forbindelse med Nørregade vil medføre øget trafikbelastning af vejene Nørregade/Hellig Anders Vej, der er svært fremkommelig i forvejen med parkerede biler på veje og fortove.

Det er ikke acceptabelt at bygherre henviser til områder uden for det påtænkte byggeri fase I at kunne disponere over en grund til P-pladser som den gamle gasværksgrund vil kunne tilbyde. Der skal planlægningen tages hensyn til P-pladser på egen matrikel (grund).

Større biler, herunder fragtbiler, handicap biler, renovations og udrykningskøretøjer har i forvejen det svært og ikke problemfrit ved at komme frem på disse veje. En forøgelse af trafikken ad eksisterende vejnet til parkeringsområdet er derfor ikke acceptabel og der skal planlægges for at til og afgang med biler udelukkende foregå via Kvægtorvsvej.

3. Bebyggelsesprocent

I den nuværende lokalplan for området er der angivet en bebyggelsesprocent på 75 %. Der er ligeledes lagt op til 3 – 4 plan bygninger i højden.

Det er oplyst, at der gives tilladelse til en bebyggelsesprocent på 110 % for hele Delområde I. Den kan variere indenfor området I.

Ændringen med den højere bebyggelsesprocent er en forøgelse fra den tidligere lokalplan for området med ca 50%.

Sammenlignet med bebyggelsesprocenter for tilstødende områder er her kun givet tilladelse til en bebyggelsesprocent på 30 og maksimalt 1½ plans ejendomme.

Det er ikke i beboernes og naboernes ej heller i kommunens interesse, at der gives tilladelse til en bebyggelse procent som væsentlig overstiger bebyggelsesprocenten i de tilstødende områder. Området herunder færdslen til og fra stationen vil skabe gener i form af støj og larm.

Det kan derfor ikke anbefales, at der gives tilladelser til etageejendomme over 2-3 plan.

4. Grøn vækst/ adskillelse til eksisterende beboelse mod syd

I den nugældende lokalplan lægges der op til grøn bælte mod syd der skal adskille de to byggestile. Der er i den nye lokalplan ikke taget højde for afgrænsning over til eksisterende boliger.

Beboerne i området skal derfor indskærpe i vores indsigelse at der etableres et MASIVT grøn bælte mod syd op til eksisterede bebyggelse.

5. Terrænregulering og miljøforurening af grund

I beskrivelsen punkt 7.7 skal stueetagens gulv ikke placeres mere end 0.5 m over eller det omgivende terræn.

Der er tidligere ske terræn regulering i området nord og vest for ejendommen Nørregade 11 varierende fr ½ m til op til 2 m ud mod Nørregade.

På grunden nord for ejendommen Østergade 1 og 3 er der ligeledes påført mellem ½ m og 1 m i forbindelse med planering af grunden.

Sammenholdt med kvoten som var grusvejen Nørregade er der påført betragtelige mængder jord fra andre områder i området.

Arealet / matriklen nord for Nørregade 11 og Østergade har tidligere været benyttet til spildplads og til indsværtning og påsmørring med væsker af træstolper lignende det som er blevet brugt til jernbanesveller. Det har siden vist sig at de er svært forurenede og skal bortskaffes på kommunekemi. Udledning og utilsigtet spil af væsker har langtidspåvirket området, hvilket har medført at der ikke har været vækst på grunden igennem mange år om muligt påvirket grundvandet i området.

Det er vores opfattelse at lodsejer bevist har påført området ekstra jord i op til 2 meters højde for at skjule tidligere tiders miljøforurening af område.

Vi gør derfor indsigelse mod at etablere byggeri på det nuværende højde kvote / terræn og efter bortskaffelse af miljø jord etablere et niveau med på højde med vejen.

6. Lokalplanens redegørelse

300 boliger i et begrænset område vil bevirke, at området kan blive tungt socialt byggeri. Det må ikke forventes, at stærke ressource personer, herunder også økonomisk vil vælge en bolig i dette område. Det må formodes at lejlighederne ikke vil kunne sælges til privatpersoner da kvadrat meter prisen bliver højere end almindelige nybyggede parcelhuse.

Der er ikke andre etagebyggeri i Slagelse bymidte som overstiger 3-4 etager. Bygherre argumentere for en højde på op til 8 etager med, at så kommer det påtænkte i Slagelse Bypark på samme højde som Hellig Anders Park. Byggetilladelse/Lokalplanen for Hellig Anders Park holder sig på etagebyggeri 3-4 etagen men dette byggeri ligger på en anden højde kode med op til 12 meters højdeforskel i forhold til Slagelse Bypark.

Det eneste argument for at bygge i højden er bygherres incitament for større økonomiske gevinst. Med afsæt i disse perspektiver og betæneligheder vil vi derfor på det kraftigste gøre indsigelse mod byggeriet højde og på den baggrund anmode om den projekterede højde reduceres yderligere til 3 etager.

Det nuværende lokalmiljø for området er generelt kendetegnet ved lavt byggeri og grønne områder, hvilket blandt andet frem til nu har været sikret af den eksisterende lokalplan, som foreskriver en maksimal højde på to til tre etager for nybyggeri.

Med udgangspunkt heri gør det mig derfor yderligt betænkelig, hvad et byggeri med dominerende syv etager gør for lokalmiljøet og hvilke forringelser det vil afstedkomme for vores herlighedsværdi i nærområdet.

De eksisterende bebyggelser udgøres hovedsagelig af villabebyggelse i én eller 2 etager, og der er ikke givet nogen særlig begrundelse for at bygge markant højere i den.

Bebor på Østergade har ved selvsyn se lignende byggeri på amager. Bebores indtryk at dette byggeri var ikke overvældende men tomt, trist og manglende livsgrønne områder. Det grønne islæt var ikke eksisterende.

Dermed kan det påvises, at kommunen ikke har foretaget en tilstrækkeligt kvalificeret vurdering af byggeriets forhold til de kulturværdier, som findes i bydelen og de nære omgivelser.

Byggemulighederne afviger både i volumen, i tæthed og i struktur fra de bebyggelser der findes både i de nære omgivelser og i bebyggelsen som helhed. Lokalplanforslagets byggemuligheder er helt uden sammenhæng med de bestræbelser Kommune hidtil har gjort for at bevare udbygge og byen med campus-bydelen."

Der er i planen lagt op til tagetager med grønt islæt. Det skal bemærkes at det grønne islæt kun kan ses fra luften og ikke fra jorden.

Beboerne på Nørregade og Østergade har tidligere set entreprenører iværksætte byggerier som Æblegården i Slagelse bymidte og som også var projekteret på nuværende grund.

Deres bestræbelser på at sælge disse projekter / boliger til private lykkes ikke. Det har medført at rækkehusene som er opført i Æblegården er endt som udlejningsejendomme. Det er vores opfattelse at dette byggeri vil ende i samme kategori og blive endnu en sort plet i Slagelse boigmasse.

Det er ikke i borgernes interesse i Slagelse kommunes, at der lavet en "mini ghetto" tæt på bus og tog station, hvor nye borger skal færdes i pæne og stilren by.

Klagen er indsendt på vegne af beboerne på Nørregade og Østergade (underskrifter er tidligere vedlagt i første klage).

Søren Larsen
Nørregade 11
E mail: Norlar@live.dk

Modtager:

Slagelse Kommune
Center for Vækst og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Afsender:

Nyvejs Grundejerforening
v/ Mette Riisberg
Nyvej 8
4200 Slagelse

Slagelse 26. februar 2016

Supplerende hørings svar vedr. forslag til lokalplan nr. 1145 for boligområdet Slagelse Bypark samt kommuneplantillæg nr. 28

I forbindelse med, at lokalplan 1145 er kommet i supplerende høring, vil Nyvejs Grundejerforening gerne tilslutte sig, de indsigelser der 5. september 2015 blev indsendt af Allan Ørving, Hellig Anders Vej 36.

Grundejerforeningen har uddybende bemærkninger til:

1) Der vil være en bebyggelsesprocent på hele 110 %!

Det vil i første etape af projektet betyde, at der bliver opført 300 lejligheder med mulighed for opførsel af op til 600 lejligheder, når området er færdigudbygget. Dette svarer, så vidt vi er orienteret, til det antal lejemål, der findes i Ringparken hvor bebyggelsesprocenten er 50%. Det er svært at forestille sig, at der er behov for endnu et så stort boligområde i Slagelse by.

Vi vil derfor gerne opfordre byrådet til at fastholde de nuværende rammebestemmelser gældende for 1.2b23 (dvs. bebyggelsesprocenten på 75% og max. 4 etager). Så området lever op til tanken om grønne områder med træer, vand, friarealer mv. (Der henvises til Ad 9.1)

2) Parkeringsforhold

Der bør være øget mulighed for nærparkering (evt. parkeringskælder) indenfor delområde I. Med det nuværende forslag med delvis parkering på det kommunale areal, delområde IV - vil vi klart komme til at opleve øget trafik og parkering på nabovejene, Nørregade, Østergade, Hellig Anders Vej og Nyvej, da afstanden til disse vil være kortere for en stor del af boligerne.

Disse veje er alle meget smalle, og slet ikke anlagte til så megen trafik og parkering.

3) Det bør fremgå af lokalplanforslaget, at det forsat skal være muligt med gennemkørsel ad Nørregade inkl. den grusbelagte del. Derudover at den fælles grundejerforening foruden ansvar for

vedligeholdelse af det grønne friareal på matr. nr. 44bh og 23dr også skal forestå vedligeholdelse af den tilstødende del af Nørregade, matrikel 44c i samarbejde med øvrige grundejere langs vejen.

Vi ser frem til det videre forløb i sagen.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mette Riisberg', with a long, sweeping flourish extending upwards and to the right.

Nyvejs Grundejerforening

v/Mette Riisberg

Indsigelser til partshøringen fremsendt d. 10.02.2016 vedr. lokalplan 1145 for boligområdet Slagelse Bypark.

Lokalplan nr. 1009

Der er i 2008 blevet godkendt en lokalplan for området, hvor det blev vedtaget at der måttet bygges ca. 200 boliger i etageejendomme og rækkehuse i henholdsvis 4,3 og en blanding af 2 og 3 etager.

Vi synes man skal lade sig inspirer af denne lokalplan, da dette projekt ser ud til at være lukrativt for hele området, kommunen og de borgere der vælger at bo der.

Vi gør indsigelser overfor følgende punkter i partshøringen:

1. Det er ikke nok at flytte etagebygningen på de 7 etager til midten af grunden. Først var argumentet at der skulle bygges i de højder, for at bygningen skulle fungerer som en støjmur for området, samtidig med at den ikke skulle skygge for de andre boliger på grunden. På høringsmødet d. 22.02.2016 blev der sagt, at det er økonomi der ligger til grund for, at der skal bygges i denne højde samt påskuddet, at der skulle være en rigtig god udsigt! Udsigt ned til de i forvejen eksisterende huse! Eller hva!!!

På mødet d. 22.02.2016 kom der et godt forslag om at bygge i 5 etager og dermed placerer en yderligere bygning på grunden.

Det synes vi er et godt forslag, som er værd at arbejde videre med.

Vi gør derfor indsigelser om at der bliver bygget højere end i 3 etager, for at genere de omkringliggende boliger mindst muligt.

Samtidig gøres der indsigelser mod at der bygges ud til skel mod Ndr. Ringgade.

2. Beplantningen i skel mod syd bør gennemføres i hele strækningen og ikke kun, som det er fremlagt i et afgrænset område.

Det er godt at husene er blevet vendt, men det skal præciseres at gavle og døre ikke må indeholde døre og vinduer.

3. Det kom frem på mødet at der er en meget stor forskel i niveauet i området (Nørregade). Det skal derfor præciseres, hvilket niveau, der kommer til at gøre sig gældende.

4. Der skal laves en bedre plan for Parkering for hele området.

Det kan ikke være rigtigt, at Projekt Byparken ikke skal forholde sig til de trafikale problemer der vil opstå qua dette projekt.

Når vi kigger ned ad vores vej (Nørrevoldgade), så har hver husstand 2 eller flere biler holdende. Det hører til sjældenhederne, at en familie snart kan deles om én bil også selvom stationen ligger lige i baghaven.

Vi vil lige gøre opmærksom på, at bilforhandleren PM-Olsen mangler P-pladser, for hans ca. 20 medarbejder parkerer pt. i bunden af Volden, og på Nørrevoldgade, så det kunne være at andre også ville gøre brug af p-pladserne til Projekt Byparken.

Vi kan godt forstå beboerne omkring Nørregade, for deres frygt og rædsel for, at størstedelen af Byparkens biler vælger at parkere på de veje. Det mener vi er noget der skal løses inden Projektet bliver bygget.

For i tilfælde af at brandbiler og redningsfartøjer skal frem, så er det ikke sikkert, de kan det grundet for snæver plads og så kan det risikerer, at komme til at koste liv.

Samtidig så kom det frem på mødet, at det nederste af Nørregade er en privat vej og at den består af grus. Vi undres over at Projekt Byparken uden videre benytter sig af denne vej!

Vi tror på, at afstanden mellem p-forhold og lejlighederne har en stor indflydelse for, hvor eftertragtet lejlighederne bliver og for sammensætningen af de mennesker, der vælger at bo der eller bliver nødt til at bo der med igen tilskud fra kommunen.

Vi gør opmærksom på, at Ghetto-området v/ Kierulfsvej kun ligger 5 min væk. Vi frygter for at Projekt Byparken bliver en gentagelse.

7. Der må lejlighedsvis opstilles boder og lignende. På mødet d. 22.02.2016 blev der sagt, at det kunne være til fx musik- eller madarrangementer og at folk gerne måtte komme udefra. Men hvor skal folk parkere.

På mødet kom det frem, at der er sket i brist i forbindelse med den udsendte partshøring. En borger gør opmærksom på, at hun ikke har modtaget partshøringen.

Der bliver derfor spurgt til om det kun er husene grænsende op til skel, der bliver hørt.

Det svarer chefen fra teknisk forvaltning, at det burde det ikke være. Men på det første møde var borgerne fra Ndr. Ringgade til stede. Det var de ikke denne gang, så derfor står vi tvivl om at partshøringen er nået frem til alle.

Hvis det er tilfældet, så skal parthøring gentages.

Mange hilsner

Connie og Jimmi Nielsen

Nørrevoldgade 1

4200 Slagelse

23. februar 2016

Modtager:

Slagelse Kommune
Center for Vækst og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Afsender:

Camilla Kampmann Christensen og Lasse Bo Wamsler
Nørregade 1
4200 Slagelse

**Supplerende høringssvar - forslag til lokalplan nr. 1145, Slagelse Bypark og
kommuneplantillæg nr. 28**

Indledningsvis vil vi gøre opmærksom på, at vi deltog i borgermødet mandag d. 22. februar 2016 på Slagelse Bibliotek. Det var et møde der skulle give øget oplysning på specielt tre punkter, der var ændret i lokalplanforslaget. Desværre må vi konstatere, at borgermødet gav yderligere spørgsmål.

Dette er et supplerende høringssvar vedr. forslaget til lokalplan nr. 1145 for boligområdet "Slagelse Bypark". Vi tager udgangspunkt i vores tidligere høringssvar, da vi på flere af punkterne ikke er blevet hørt, hvilket generelt var stemningen hos de øvrige borgere ved mødet.

Vi har forståelse for at man ønsker at byfortætte - men ser ingen grund til at det skal ske, som lokalplanforslaget lægger op til.

Herunder opridser vi endnu engang de forhold som gør, at vi gør indsigelser mod lokalplanforslaget.

1. Antallet af planlagte boliger

I vores tidligere høringssvar skrev vi:

Er det nødvendigt med ca. 300 nye boliger, når der i forvejen er flere leje- og ejerboliger ledige i Slagelse by? I andre byer har nybyggerier bl.a. ført til spøgelsesagtige tilstande, hvor boliger har været umulige at udleje/sælge fordi lejen/prisen har været for høj - eller fordi der ikke har været tilstrækkelig efterspørgsel på boliger. F.eks. lå Æblegården i en længere periode øde fordi priserne var for høje. Forvaltningen bør vurdere om der virkelig er et behov for ca. 300 nye boliger.

Vi mener stadig at bygningens højden på op til 7 etager er for høj. Forvaltningen bør stadig forholde sig til, om efterspørgslen på flere boliger er tilstrækkelig høj, at op til 7 etagers boligblokke kan forsvares. På borgermødet blev antallet af boliger begrundet med udvidelsen af campus-området ved stationen samt en øget mængde af tilflyttere - f.eks. yngre par, der var ved at etablere sig med arbejde og familie.

På borgermødet blev det også oplyst, at *“der ville blive oprettet én p-plads pr. lejlighed”*, hvilket efter vores overbevisning er for lidt. De familier man ønsker som tilflyttere vil typisk være pendlere, der i de fleste tilfælde har to biler.

Pålidelige kilder, der arbejder på universitetet, fortæller at antallet af studerende man optager er faldende.

På borgermødet blev bygningshøjden begrundet med *“udsigten vil være attraktiv”*. Det lyder umiddelbart meget godt - men hvad med vores udsigt? For os der allerede er beboere og i vores tilfælde har købt hus - pt. med udsigt over det grønne område, er det en klar forringelse at få udsigt til høje boligblokke.

2. Indkig

For at undgå indkig til de eksisterende parceller, har man valgt at vende gavlene på de sydvendte boligblokke mod Nørregade og Østergade. I lokalplanforslaget står der intet om, hvor vidt disse gavle må indeholde vinduer, døre og altaner. Dette bør præciseres.

2. Terrænets kote

Vi blev på borgermødet gjort bekendt med, at terrænets kote vil tage udgangspunkt i Nørregades niveau og op til Ndr Ringgade - så man med andre ord vil nivellere terrænet ud med en ensartet hældning, så bebyggelserne i Slagelse Bypark ikke vil blive bygget på forskellige niveauer - men følge terrænets niveau. Dette blev lovet præciseret i lokalplanen.

3. Indpas i det eksisterende boligområde

I vores tidligere høringssvar skrev vi:

Området Hellig Andersvej, Østergade, Nørregade, Nyvej og Æbleplantagen består af parcelhuse, rækkehuse og enkelte etageejendomme på 2 maks 3 etager. Et nybyggeri, som beskrevet i lokalplanforslaget, vil på ingen måde matche det omkringliggende boligområde. Beboere, specielt på den nordlige og lavtliggende ende af Nørregade samt Østergade, vil blive generet af den forslåede tætte etagebebyggelse.

På borgermødet blev ét af de nye punkter gennemgået, hvor man har valgt at øge afstanden til eksisterende boliger på den lavtliggende ende af Nørregade samt Østergade. På den østlige side beskrev man desuden en jordvold med beplantning, mellem nybyggeriet og de eksisterende boliger. Hvad med skellet på den vestlige side af Nørregade?

4. Trafik

I vores tidligere høringssvar skrev vi:

Området Hellig Andersvej, Østergade, Nørregade og Nyvej er et lukket område. Selv om Hellig Andersvej til tider føles vældig befærdet - så er der en rolig atmosfære over området. Ved etablering af en parkeringsplads for enden af Nørregade - samt den mulige ekstratrafik fra de forslåede ca. 300 nye naboer vil situationen blive en anden. Det vil ikke længere være lige så sikkert at færdes på vejene - eksempelvis for børn. Hvis parkeringsforholdene endvidere vil være begrænset for de nybyggede boliger for enden af Nørregade, kan man frygte at Nørregade og endda Østergade vil blive en "ekstra parkeringsplads". Det vil i værste fald ende op som det forholder sig på Hellig Andersvej, hvor der holder parkerede biler i begge sider - og hvor dagrenovationen og eksempelvis redningskøretøjer vil have svært at komme frem. Samtidig vil det indbyde til delvis parkering på fortorvet, der vil være til gene for fodgængere, barnevogne og kørestole.

På borgermødet søgte vi svar på antallet af p-pladser til boligerne, der ligger lige op til den lavtliggende ende af Nørregade. På lokalplanforslaget er det svært at gennemskue hvor mange lejligheder man tænker at bygge i hver blok - men hvis vi tager udgangspunkt i, at der er 1 blok på 4 etager, 3 blokke på 3 etager og 6 blokke på 2 etager (i alt 10 blokke) der tilsammen skal deles om 16 p-pladser, så virker det helt urealistisk.



Som tidligere nævnt i pkt. 1, så vil en gennemsnitlig tilflytterfamilie have to biler, hvor skal de så parkere? I afsnittet ovenfor, som skrevet i tidligere høringssvar, så frygter vi at Nørregade og Østergade vil blive en fremtidig parkeringsplads. Det er veje der i forvejen døjer med mange parkerede biler.

Man henviser hele tiden til det nye store parkeringsareal på den gamle forurenede grund - men den ligger flere hundrede meter væk. Og selv om folk umiddelbart er indstillet på en rask gåtur mellem hjem og bil - så vil man som udgangspunkt parkere så tæt på hjemmet som muligt, når

man har hentet børn, købt ind eller hvis bare vejret indbyder til en kortere tur i det fri mellem bil og bolig.

Èt af spørgsmålene på borgermødet var også; om hvor vidt parkeringsområdet på den gamle forurenede grund ville kunne rumme parkeringspladser til både etape I og den efterfølgende etape III (beliggende i forlængelse af parkeringsarealet, mellem Kvægtorvsvej og Ndr. Ringgade). Svaret fra forvaltningen var, at det problem måtte man tage efterfølgende. Det virker uigennemtænkt og ikke som en del af helhedsplanen.

Forvaltningen bør revurdere parkeringsforholdene.

Manglende oplysning

Afslutningsvis må vi påpege, at vi ikke var blevet bekendt med første borgermøde - og at det kun var et rent tilfælde, at vi blev bekendt med høringen i oktober 2015. Her i den supplerende høringsrunde fornemmer vi også, at det kun var på baggrund af vores forrige høringssvar, at vi blev inviteret til den supplerende høring og det dertilhørende borgermøde.

Mange venlige hilsner

Camilla Kampmann Christensen og Lasse Bo Wamsler

Nørregade 1

4200 Slagelse