



SLAGELSE
KOMMUNE

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1247

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 64

ETAGEBOLIGER OG FRIPLEJEHJEM VED KVÆG-
TORVSVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2021

HVAD ER EN HVIDBOG

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

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

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

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan 1247 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 64, for etageboliger og friplejehjem ved Kvægtorvsvej i Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 3. september 2021 til den 29. oktober 2021.

Der er registreret i alt 3 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Connie Hansen
Ndr. Ringgade 43, 4200 Slagelse
2. Rikke Thernøe
Nørrevoldgade 5, 4200 Slagelse
3. Peter Grønholt-Pedersen m.fl.
Nørrevoldgade 3, 5, 7, 9, 11 & 13 og Købmagergade 8, 10, 12 & 14, 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:

Græsarmering er en belægningstype, som ofte består af et gitter af beton eller plast, hvormellem græs kan vokse. Idet vækstbetingelserne for græsset ikke er ideelle og med det slid, der er på græsset fra biler, vokser græsset ikke op i en højde der nødvendiggør slåning.

Alle parkeringspladser til beboelsesbygninger i området skal forberedes til ladestandere.

Kravet om at hver 5. p-plads skal forberedes til ladestandere gælder for bygninger, der ikke anvendes til beboelse.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 1247 aflyses Lokalplan 1145 for det område, som er omfattet af Lokalplan 1247. Lokalplan 1145 vil fortsat være gældende for nabomatriklerne.

For at mindske overgangen mellem parcelhuskvarteret mod vest og det nye etageboligkvarter ændres byggefelterne så bebyggelse langs det vestlige skel må etableres i maks. 5 etager. Muligheden for bebyggelse over 6 etager fjernes.

Planafdelingen indstiller, at byggefelterne på arealanvendelse-

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. CONNIE HANSEN (CH)

CH roser projektet, og at der er taget hensyn til mange gode ting bl.a. solceller og grønne steder. CH spørger, hvordan græsset på de græsarmede p-pladser skal slås. CH ytrer bekymring for brandfare i tørkeperioder.

CH spørger ind til, hvordan en fremtid hvor "alle" biler kører på el vil blive håndteret, når der i lokalplanen kun stilles krav om ladestander på hver 5. plads.

CH spørger til, hvad der skal ske med områderne omfattet af Lokalplan 1145 med vedtagelsen af Lokalplan 1247.

2. RIKKE THERNØE (RT)

RT mener ikke, at det er hensigtsmæssigt for boligområdet mod vest, at der etableres 8 etages bygninger op af deres beboelsesområde. Det vil for boligområdet mod vest svare til 9 etager, da området ligger lavt. RT foreslår, at de højeste bygninger placeres længere mod øst eller syd.

skortet (Bilag 3) ændres. Bebyggelse langs skel mod nord og vest samt friplejehjemmet må etableres i maks. 5 etager, øvrig bebyggelse må etableres i maks. 6 etager.

Byudvikling på centralt placerede industrigrunde er en forventelig udvikling af Slagelse.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen af området udarbejdet skyggediagrammer, som fremgår af lokalplanen. Slagelse Kommune vurderer, at den planlagte bebyggelse ikke vil forårsage skyggegener for beboerne langs Nørrevoldgade.

Parkeringspladsen vest for lokalplanområdet er ikke omfattet af Lokalplan 1247. Parkeringspladsen er omfattet af Lokalplan 1145 fra marts 2016.

Slagelse Kommune er i øjeblikket i gang med at projektere parkeringsarealet. Ønsket om etablering af hegn mod husrækken langs Nørrevoldgade vil blive videreformidlet til kommunens vejafdeling, som er ansvarlig for anlægsarbejdet.

Området nord for Slagelse Station er et tidligere industriområde, som især har været præget af to store slagterier, produktionsvirksomheder og et gasværk. Med afviklingen af disse virksomheder opstod muligheden for at skabe ny udvikling i området. Området er ideelt til etageboligbebyggelse grundet områdets centrale placering i forhold til Slagelse Station og bymidten.

Lokalplanområdet har været planlagt til etagebebyggelse med Lokalplan 1145 siden 2016.

RT beskriver, at de ikke længere vil være i stand til at være private på deres egen grund eller i deres hus pga. indkigsgener.

RT er bekymret for den manglende sol på deres matrikel fra solen står op og langt op af formiddagen.

RT ser det som en stor udfordring, at der skal etableres parkering, med direkte syn til deres matrikel, da der ikke skal etableres hegn.

RT ser lokalplanen som en plan, der ikke tager hensyn til beboerne i de allerede etablerede boliger og ønsker, at det revurderes om placeringen kan ændres.

Det er korrekt, at rammelokalplan 1145 fastsætter et maksimalt etageantal på 6 etager. Planlægningen har taget udgangspunkt i Kommuneplanramme 1.2BE1, der giver mulighed for bebyggelse i op til 8 etager.

For at mindske overgangen mellem parcelhuskvarteret mod vest og det nye etageboligkvarter ændres byggefelterne så bebyggelse langs det vestlige skel må etableres i maks. 5 etager. Muligheden for bebyggelse over 6 etager fjernes.

Planafdelingen indstiller, at byggefelterne på arealanvendelse-skortet (Bilag 3) ændres. Bebyggelse langs skel mod nord og vest samt friplejehjemmet må etableres i maks. 5 etager, øvrig bebyggelse må etableres i maks. 6 etager.

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg sammen med Lokalplanforslag 1247. Kommuneplantillægget har til formål at sikre overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan, idet der med Rammelokalplan 1145 gives en byggeret på over 110 %.

Kommuneplanen tilrettes, så der inden for kommuneplanramme 1.2BE1 tillades en bebyggelsesprocent på 120. I lokalplanen fastsættes en bebyggelsesprocent på 115,3 der svarer til et etageareal på 16.000 m², som specificeret i rammelokalplan 1145.

Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021 bliver automatisk tilrettet, såfremt tillægget vedtages sammen med lokalplanen.

3. PETER GRØNHOLT-PETERSEN M.FL. (PG)

PG gør opmærksom på, at det maksimale tilladte etageantal i rammelokalplan 1145 er fastsat til 6 etager, hvilket ikke er i overensstemmelse med Lokalplanforslag 1247, der tillader et punkthus i op til 8 etager i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet. PG skriver, at punkt-huset virker meget stort, og at det vil skabe indkigsgener for beboerne på den østlige side af Nørrevoldgade og dele af Købmagergade. PG foreslår, at rykke byggefelterne der tillader 3 etager til den vestlige del af lokalplanområdet.

PG noterer, at den tilladte bebyggelsesprocent i Lokalplanforslag 1247 overstiger den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent i Kommuneplan 2017 på 110 og således ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. PG gør desuden opmærksom på, at forslag til Kommuneplan 2021 ligeledes angives en maks. bebyggelsesprocent på 110.

For at mindske indbliksgener for naboer i de omkringliggende villakvarterer mod nord og vest planlægges de nærmeste tagterrasser trukket tilbage fra bygningernes facader.

Planafdelingen indstiller, at følgende afstandskrav tilføjes til § 8.7: " Tagterrasser inden for byggefelt I og V skal trækkes min. 2,5 m tilbage fra bygningens facade mod nord og vest. "

Parkeringspladsen vest for lokalplanområdet er ikke omfattet af Lokalplan 1247. Parkeringspladsen er omfattet af Lokalplan 1145 fra marts 2016.

Slagelse Kommune er i øjeblikket i gang med at projektere parkeringsarealet. Ønsket om etablering af ladestandere langs Skidenrenden vil blive videreformidlet til kommunens vejafdeling, som er ansvarlig for anlægsarbejdet.

Slagelse Kommune ønsker ikke, at naboer og forbipasserende skal udsættes for blændingsgener fra solceller.

Planafdelingen indstiller, at følgende tilføjes til § 8.9: " Solceller må ikke virke blændende for naboer og forbipasserende. "

Slagelse Kommune ønsker at tekniske anlæg integreres bedst muligt i bebyggelsen, så gener undgås.

Planafdelingen indstiller, at § 8.5 omskrives til følgende:

§ 8.5 Tekniske anlæg

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes facader.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningernes volumen.

PG gør opmærksom på, at der i Lokalplanforslag 1247 er planlagt tagterrasser. PG frygter, at tagterrasserne vil skabe uheldige indkigsgener til huse og haver på Nørrevoldgade og Købmagergade.

PG foreslår, at der etableres opladning til elbiler langs Skidenrenden (Jernbjerg Å), da de ikke støjer og dermed undgås støjende biler med forbrændingsmotorer tæt på haver og huse.

PG opfordrer til, at det indskærpes, at solceller ikke må virke blændende på beboerne på Nørrevoldgade og Købmagergade. GP opfordrer til, at der ikke må sættes solceller på facaden, da disse med al sandsynlighed (grundet solens kurve) vil sættes på facader mod Nørrevoldgade og Købmagergade og derfor vil blænde beboerne her.

PG gør opmærksom på, at teknik på tag; e.g. ventilation og anden teknik kan larme, blænde og skæmme udsigt. GP opfordrer til, at det indskærpes, at teknik på tag skal afskærmes således, at dette undgås.

Anlæg og installationer placeret oven på tag skal placeres samlet, afskærms fra omgivelserne og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningernes arkitektur.

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier.

Parkeringspladsen vest for lokalplanområdet er ikke omfattet af Lokalplan 1247. Parkeringspladsen er omfattet af Lokalplan 1145 fra marts 2016.

Slagelse Kommune er i øjeblikket i gang med at projektere parkeringsarealet. Ønsker til bevoksning langs Skidenrenden vil blive videreformidlet til kommunens vejafdeling, som er ansvarlig for anlægsarbejdet.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen af området udarbejdet en skygeanalyse, som fremgår af lokalplanen. Slagelse Kommune vurderer, at den planlagte bebyggelse ikke vil forårsage skyggegener for beboerne langs Nørrevoldgade.

Det er ikke korrekt, at den planlagte bebyggelse inden for lokalplanområdet kl. 8.30 den 21. juni vil kaste lange skygger på matriklerne langs Nørrevoldgade. Solen vil på dette tidspunkt allerede stå højt på himlen og derved kun forårsage korte skygger. Den planlagte etagebebyggelse vil kunne fratage morgensolen i de allertidligste morgentimer, hvor solen står lavt på himlen. Dette er almindeligt forventeligt.

Skyggediagrammer for kl. 9.00 den 21. juni fremgår af lokalplanen.

PG opfordrer til, at bevoksning ved Skidenrenden (Jernbjerg Å) bibeholdes/øges, således at støj-, blænd- og indbliksgener reduceres mest muligt.

PG mener, at boligerne langs Nørrevoldgade og Købmagergade vil blive frataget morgensol til skade for familielivet. GP har vedlagt en sol/skygge simulation, kl. 08.30 den 21. juni 2021, som de mener dokumenterer, at skygge på dette tidspunkt kastes længere end den vestlige side af Nørrevoldgade, dvs. på rækkehusbebyggelsen.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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