

# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 129A

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

LYSEHØJ, BOLIGOMRÅDE SYD FOR  
MUSHOLMPARKEN

## 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.

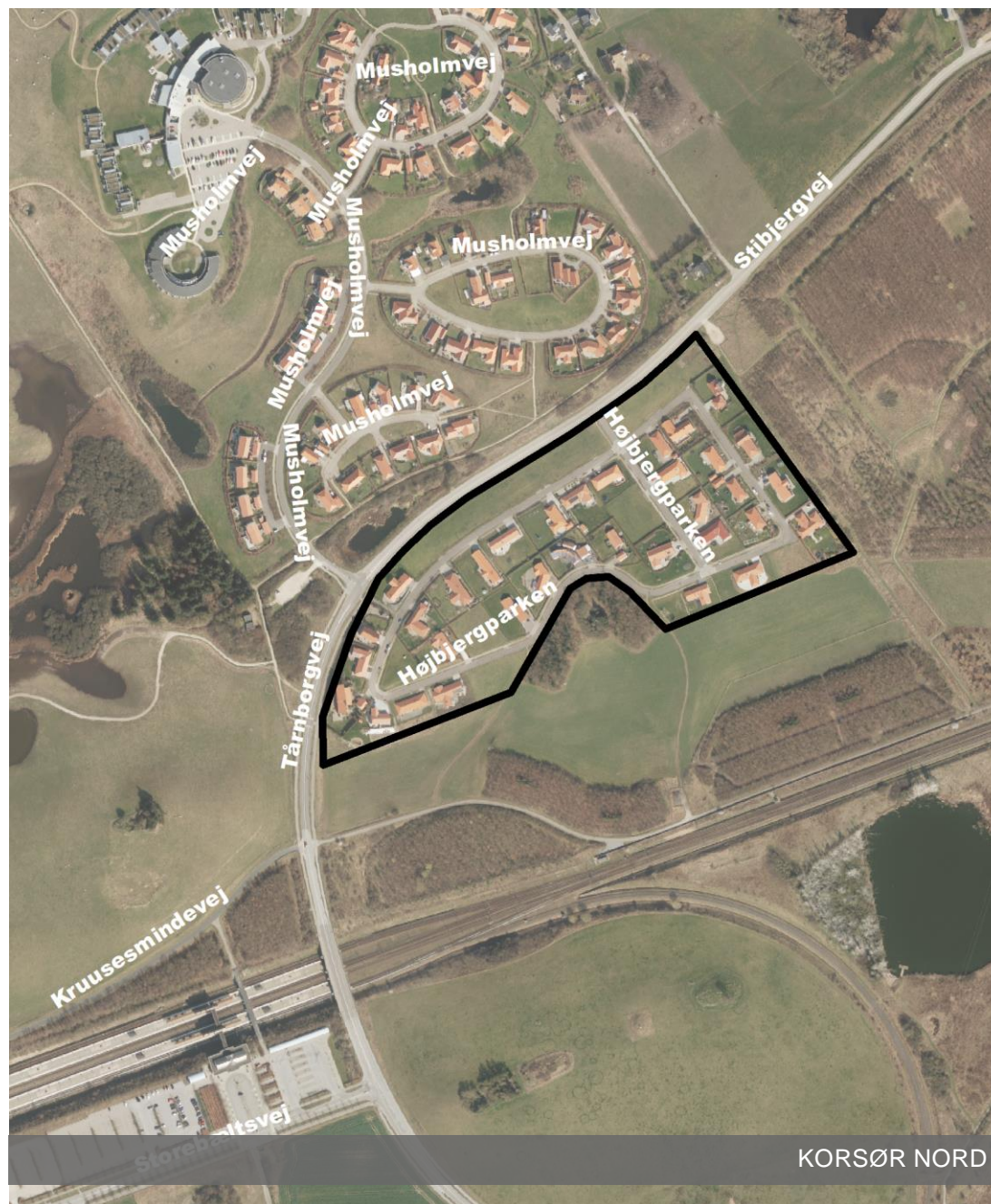
Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

## PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 129A med tilhørende kommuneplantillæg nr. 43, plan for tæt-lav boliger i Højbjergparken. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. maj 2020 til den 26. juni 2020.

Der er modtaget i alt 3 bemærkninger inden for høringsfristen. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.



KORSØR NORD

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Jim Sjøgreen  
Højbjergparken 23, 4220 Korsør
2. Banedanmark v/ Christian Granzow Holm  
Vasbygade 10, 2450 København
3. Lone Bæk Hansen og Preben Bundgaard Pedersen  
Højbjergparken 38, 4220 Korsør

## 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:

*Lokalplanen giver mulighed for at opføre dobbelthuse i en mindre del af Højbjergparken beliggende ud mod Tårnborgvej.*

*Det er administrationens vurdering, at dobbelthuse kan indpasses i det eksisterende miljø, såfremt bebyggelsen ikke adskiller sig markant fra den omgivende bebyggelse. Lokalplanen indeholder bygningsregulerende bestemmelser, der er med til at sikre, at nye boliger tilpasses den eksisterende bebyggelse ift. udtryk, materialer og omfang. Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om bygnings- og facadehøjde i bestemmelse 6.4 og om facade- og tagmaterialer i bestemmelse 7.2 og 7.5.*

*Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 30 for tæt-lav boligbebyggelse. For åben-lav boligbebyggelse fastholdes bebyggelsesprocenten på 25. Med en maksimal bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse på 30 og en mindstestørrelse på udstykninger på 450 m<sup>2</sup> vurderes det, at der sikres ubebyggede arealer og åbenhed ved opførslen af dobbelthuse. Da der endvidere kun kan opføres dobbelthuse i en mindre del af Højbjergparken, der er beliggende i periferien af boligområdet, vurderer administrationen, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig forandring af det eksisterende miljø.*

---

---

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

#### 1. Jim Sjøgreen (JS)

Ejer og beboer i Højbjergparken Jim Sjøgreen gør indsigelse mod lokalplanforslaget. Ifølge JS vil forslaget tillade tætte rækkehuse, der vil ændre hele ideen med det miljø, man ønskede i Højbjergparken. JS påpeger, at man i sin tid udstykkede området med store grunde, da man ønskede et relativt åbent område. JS beskriver, at det netop var derfor at han købte en grund og byggede hus i Højbjergparken.

*I henhold til planlovens § 15, stk. 2 kan en lokalplan ikke fastsætte bestemmelser vedrørende ejerforhold med mindre der stilles krav om almene boliger. Det er således ikke muligt at stille krav i en lokalplan om, at boliger skal opføres med salg for øje.*

JS giver udtryk for, at hvis man "imod beboernes ønske" vælger at godkende opførelsen af rækkehuse, ønsker JS, at det tilføjes, at disse rækkehuse skal være med salg for øje. JS mener, at udlejningsejendomme vil medføre endnu en forringelse af miljøet i Højbjergparken. JS skriver endvidere, at alle de ejere i Højbjergparken, han har snakket med, ikke ønsker udlejningsejendomme i Højbjergparken.

*Banedanmarks bemærkning er taget til efterretning.*

## **2. Banedanmark**

Banedanmark har ikke bemærkninger til forslaget.

*Bestemmelse 5.3 i den oprindelige Lokalplan 129 medfører ikke krav, om at der skal etableres parkeringspladser til brug for fx håndværkere og gæster. Bestemmelse 5.3 i Lokalplan 129 medfører alene, at der inden for lokalplanområdet skal etableres 2 parkeringspladser pr. parcel. Disse parkeringspladser kan være placeret på egen grund eller fx på et fælles parkeringsareal.*

## **3. Lone Bæk Hansen og Preben Bundgaard Pedersen (LH og PP)**

Lone Bæk Hansen og Preben Bundgaard Pedersen gør indsigelse mod lokalplanforslaget, da de mener, at forslaget medfører "kaotiske og ødelæggende forhold i området". LH og PP mener, at der ikke vil være parkeringspladser nok til brug for håndværkere og gæster. LH og PP mener, at muligheden for parceller på 450 m<sup>2</sup> medfører et væsentligt større behov for parkeringspladser til håndværkere og gæster. LH og PP gør indsigelse mod, at bestemmelse 5.3 i lokalplanforslaget ændres ift. lokalplan 129. LH og PP mener, at bestemmelse 5.3 skal overføres uændret fra lokalplan 129 til lokalplan 129A og, at Slagelse Kommune skal etablere 2 parkeringspladser per bolig til brug for gæster og håndværkere i boligområdet. LH og PP mener, at Slagelse Kommune ved vedtagelse af lokalplanen skal etablere i alt yderligere 26 parkeringspladser i området.

*Kravet til parkeringspladser i Lokalplan 129A er fastsat i henhold til Slagelse Kommunes parkeringsnorm og fastsat i bestemmelse 5.3. Bestemmelsen vurderes at sikre tilstrækkelig parkeringspladser inden for området.*

*Med bestemmelsen præciseres det, at mindst to parkeringspladser pr. bolig skal anlægges på egen grund. Denne formulering sikrer, at antallet af parkeringspladser skal følge antallet af boliger og ikke antallet af parceller. Dette er vigtigt, da opførelse af dobbelthuse kan medføre, at to boliger er beliggende på samme parcel.*

## BILAG: BEMÆRKNINGERNE

---

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

## Mikael Poul Gillespie

---

**Fra:** jim <jim@sjogreen.dk>  
**Sendt:** 5. maj 2020 14:05  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** lokalplansforslag nr. 129A

Som ejer og beboer på Højbjergparken, har jeg følgende indsigelser til lokaplansforslag nr. 129A.

Jeg er imod forslaget med tætte rækkehuse, da det i min optik vil ændre hele ideen med, og det miljø man ønskede her på Højbjergparken. Da man i sin tid udstykkede området, var det med store grunde. Da man ville have et relativt åbent område. Derfor købte jeg netop en grund og byggede hus her.

Skulle man så imod beboernes ønske her på Højbjergparken, vælge at godkende opførelse af rækkehuse. Så vil jeg gerne have tilføjet, at disse rækkehuse SKAL være med salg for øje. Og IKKE udlejningsejendomme. Da dette ellers vil tilføje endnu en forringelse af vores miljø her på Højbjergparken. Alle jeg har snakket med, af ejere her på Højbjergparken ønsker ikke udlejningsejendomme her. Og det er trods alt os der skal bo her.

Med venlig hilsen  
Jim Sjøgreen  
Højbjergparken 23  
4220 Korsør  
Jim@sjogreen.dk

Sendt fra Samsung Tab.

## Mikael Poul Gillespie

---

**Fra:** Christian Granzow Holm (CGHL) <cghl@bane.dk>  
**Sendt:** 10. maj 2020 13:12  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** Vedr. fremlagte lokalplan 129A med tilh. kommuneplantillæg 43, ingen Banedanmark bemærkninger (BDK ID: 1615529)  
**Vedhæftede filer:** Tunnel Marking.txt

Til Slagelse Kommune

Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan 129A med tilhørende kommuneplantillæg 43 for "Lysehøj boligområde syd for Musholmparken".

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslagene.

*Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på [banedanmark.dk](http://banedanmark.dk). Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk)*

**Christian Granzow Holm**

Studentervedhjælper

**Banedanmark**

Arealer & Forvaltningsmyndighed

Vasbygade 10

2450 København

[cghl@bane.dk](mailto:cghl@bane.dk)

[www.banedanmark.dk](http://www.banedanmark.dk)



Slagelse Kommune  
PLAN  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Korsør d. 24.05.2020

### **Indsigelse mod lokalplan forslag nr. 129A**

Der indgives herved indsigelse mod forslag til lokalplan 129A, Lysehøj – boligområde syd for Musholmparken, som Slagelse Byråd den 27. april vedtog at sende i offentlig høring.

Indsigelse mod godkendelse af lokalplan forslag 129A er baseret på, at forslaget medfører, at der vil opstå kaotiske og ødelæggende forhold i området, med baggrund i, at der ikke vil være parkeringspladser nok til rådighed for håndværkere og boligområdets gæster.

De ændringer, der påføres området ved at opdele området i 3 delområder, hvoraf delområde 3 tillader, at denne opdeles i parceller af 450 kvm. medfører et væsentligt større behov for parkeringspladser til håndværkere og gæster.

Indsigelse gøres mod at §5.3 i lokalplan nr. 129A ændres fra teksten i lokalplan nr. 129.

§5.3 Indenfor området skal der reserveres parkeringsareal svarende til 2 pladser pr. parcel

**For accept af lokalplan 129A skal reglen fra §5.3 i lokalplan nr. 129 overføres uændret til lokalplan nr. 129A. Slagelse Kommune skal etablere 2 styk lovlige parkeringspladser for gæster og håndværkere i boligområdet, i alt yderligere 26 styk lovlige parkeringsarealer, da de eksisterende parkeringsarealer, der er etableret, ikke alle er lovlige.**

Lidt historik for boligområdet:

Oprindelig udstykning bestod af **43 parceller** med numrene (1 – 31) og (2-54) og opført iht. lokalplan 129.

Undertegnede havde fornøjelsen af at være den første formand i Grundejerforeningen Højbjergparken.  
7. juli 2010

Overdragelse af boligområdet fra Slagelse Kommune til Grundejerforeningen Højbjergparken efter en gennemgang af området, hvor GFH Bestyrelsen og bl.a. Carsten Møller Hansen fra Slagelse Kommune deltog.

**Se vedhæftede referat fra gennemgang.**

I 2010 /2011 blev der ændret i udstykningen af de store parceller, da Slagelse Kommune havde svært ved at få dem solgt.

Parcellerne 1 og 3 blev ændret fra 2 parceller til 3 parceller.

Parcellerne 19 og 21 blev ændret fra 2 parceller til 3 parceller

Parcellerne 2 til 8 blev ændret fra 4 parceller til 6 parceller

Ovenstående medførte at boligområdet nu bestod af **47 parceller**.

**2020**

Med ændringen af lokalplan nr. 129 til lokalplan nr. 129A hvor delområde 3. tillader udstykning med en grundstørrelse på 450 kvm på grundene 2a, 2b, 4, 6a, 6b og 8, medfører at udstykningen består af **53 parceller**.

Ovenstående sammenlægning af parceller giver iht. lokalplan 129, at der skal være 106 parkeringsarealer for håndværker og gæster til området.

Med venlig hilsen

Lone Bæk Hansen &  
Preben Bundgaard Pedersen  
Højbjergparken 38  
4220 Korsør

Mail: [hoejbo@hoejbo.eu](mailto:hoejbo@hoejbo.eu)

# OVERDRAGELSESFORRETNING

Vedr.: Almindeligt eftersyn og aflevering af:

**Vej- sti og fællesarealer på Højbjergparken lokalplan 129 fra Korsør Kommune nu Slagelse Kommune med omfang som angivet i lokalplanen til grundejerforeningen Højbjergparken ved Preben Bundgård Petersen, Højbjergparken 38, 4220 Korsør ( pbb23@mail.dk).**

Vej- og stianlægget samt fællesarealer blev gennemgået 7. juli 2010 og der fandtes følgende mangler:

1. Der udføres en lille asfalttrekant på Stibjergvej langs indkørselen til Højbjergparken
2. Dybe hjulspor i muldrabatterne skal rettes op med harpet muld
3. Der skal placeres 4 store sten ved de store kryds og 2 ved indkørselen.
4. Der skal flis og net omkring træer. Træerne skal vandes 1 g / uge frem til 1.9.2010.
5. Træerne gennemgås for udgåede træer i maj 2011. Evt. nye plantes i okt. 2011.
6. Ved første store firbenede kryds skal 2 randsten mod nordvest udskiftes
7. Alle rendestensbrønde skal slamsuges
7. Ca. 3,5 m nord for eks.rendestensbrønd ved skel ml. grund 40 og 42 skal indbygges en ny rendestensbrønd uden slamfang – tilsluttes den eks. rendestensbrønd
8. Et eks. gadetræ skal flyttes til en ny position ml. grund 15 og grund 17 i efteråret 2010 ligesom de endnu ikke plantede træer ud for grund 8 og 10 plantes. Mellem grund 22 og 24 mangler ligeledes et træ, som også plantes i efteråret 2010. Træerne er af typen Sorbus Thuringiaca "Fastigiata" (Røn).

Grundejerforeningen Højbjergparken overtager fra dags dato vedligeholdelsen af alle fællesarealer herunder veje og stier jfr. lokalplan 129 §5.1, §11.1 og §11.2 samt §11.3 .

Veje og stier og fællesarealer er beskrevet i lokalplan 129 og de senere af ingeniørfirmaet Ingeniørgruppen Skovbo ApS udførte detailtegninger, som blev udleveret ved mødets afslutning. Anlægsarbejdet er udført af entreprenørfirmaet M.J.Eriksson A/S og de forskellige ledninger er udført af ledningsejerne bl.a SK-Forsyning A/S. Under nævnte vedligeholdelse hører vejbelysning og vedligehold og rensning af rendestensbrønde , dræn og drift og forbrug af gadelys med tilhørende styring. Vedligeholdelsen omfatter også vintervedligeholdelse og renholdelse idet dog fortovene ud for hver grund vedligeholdes for ukrudt og vintervedligeholdes af den aktuelle grundejer efter gældende love herfor. Landinspektørarbejdet er ud-

ført af Landinspektørfirmaet Christensen, Kærn og Thomsen, Ndr, Stationsvej 14B, 4200 Slagelse.

Det bemærkes, at man juridisk indgår forpligtelsen til vedligeholdelsen ved grundkøbet, idet lokalplanen er tinglyst på alle grunde og denne er dermed et integreret led i handelen og nærværende afleveringsforretning alene tjener til at give mulighed for at påpege eventuelle faglige mangler ved vej- og stianlæg samt ved fællesarealerne.

Vej- og sti anlægget har for øjeblikket status som privat fællesvej, idet det ikke er optaget som offentlig vej af vejbestyrelsen som her er Slagelse kommune.

Efter lov om private fællesveje er Slagelse Kommune vejmyndighed for private fællesveje ( og stier) og evt. ønske om ændringer af vejen eller dens udstyr skal der først opnås tilladelse til fra vejmyndigheden før dette udføres i praksis.

For grundejerforeningen for Højbjergparken mødte:  
Preben Petersen, Højbjergparken 38, 4220 (formand)  
Sacha Rosenflindt, Højbjergparken 31, 4220  
Jesper Jensen, Højbjergparken 32, 4220  
Anders Baun, Højbjergparken 29, 4220

For Slagelse kommune, Vej og Park mødte :  
Afd. ingeniør Peter Raaschou  
Vejingeniør Carsten Møller Hansen

For Slagelse Kommune  
Plan og Erhverv mødte  
Erhvervskonsulent Lone Halkensten

Korsør den 7. juli 2010