

DRS



SLAGELSE
KOMMUNE

Vester Rindsgade

data

Sdr. Stationsvej

Olufsgade

Svendsgade

Absalonsgade

Valdømsgade

Tordensjølsgade

Narvesengade

Løvegade

Eriksgade

Frederiksgade

Sct. Pedersgade

Holbergsgade

Horslyngsgade

Aaskjærsgade

HVIDBOG

SERICOL-GRUNDEN

LØVEGADE 67

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2017

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver planer, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet i forbindelse med en nabohøring.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog. Der er registreret i alt 6 bemærkninger inden for høringsfristen.

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 planen godkendes endeligt.

SERICOLGRUNDEN - HØRING

Denne hvidbog vedrører ansøgning om ny bebyggelse på Sericolgrunden – Løvegade 67.

Projektet har været i nabohøring fra den 18. maj til den 1. juni 2017.

Slagelse Kommune har modtaget 5 høringssvar, hvoraf det ene indeholder 11 underskrifter fra naboer. Høringssvarene blev sendt til ejer, som har lavet nogle småjusteringer i projektet som følge heraf.

Herefter blev der afholdt et naboorienteringsmøde den 17. august 2017. Naboerne blev orienteret om ændringerne i projektet og fik en ny frist for indsigelser fastsat til den 24. august 2017. I denne periode har Slagelse Kommune modtaget et høringssvar, der indeholder 27 underskrifter fra naboer.



OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Jakob Klarskov og Cecilie Dons
Holbergsgade 30, 4200 Slagelse
2. Karina og Thomas Houg
Holbergsgade 32, 4200 Slagelse
3. Hanne og Clive Lee
Holbergsgade 34, 4200 Slagelse
4. Ann og Christian Windeballe
Nansensgade 26., 4200 Slagelse
5. Kirsten Rasmussen inkl. 11 nabounderskrifter
Tordenskjoldsgade 17, 4200 Slagelse
6. Kirsten Rasmussen inkl. 27 nabounderskrifter
Tordenskjoldsgade 17, 4200 Slagelse

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. JAKOB KLARSKOV OG CECILIE DONS

Er dybt frustrerede over, hvordan Løvegade 67 ønskes bebygget samt den påtænkte udnyttelse af det grønne område bag Vestre Skole.

Mener ikke, at der bør gives dispensation i forhold til Lokalplan 1008. En bebyggelsesprocent på 40 skal fastholdes, så er det muligt at løse problemerne om byggeri for tæt på skel, samt at krav til fællesområde kan overholdes.

Der stilles en række spørgsmål til projektet bl.a.:

Hvad sker der ske med rækken af træer bag deres have, bliver opholdsarealet indhegnet, hvem kan bruge opholdsarealet, stilles der ikke arkitektoniske krav til det nye byggeri?

2. KARINA OG THOMAS HOUG

Byder ny bebyggelse i området velkommen, men ser helst ikke, at det bliver med høj bebyggelsesprocent på grunden, som det nye projekt beskriver. Er imod inddragelse af det grønne område ved Vestre Skole.

Konstaterer, at det nye projekt vil betyde, at næsten hele Sericol-grunden vil blive bebygget, hvilket også vil betyde bebyggelse alt for tæt på skel/naboer. Ønsker, at de store træer på den sydvestlige del af arealet bliver bevaret.

Det påtænkte frikøbte areal ved Vestre skole fremstår som et unaturligt vedhæng til Sericol-grunden. Ønsker ikke, at det grønne område bliver inddraget, for at bebyggelsesprocenten kan hæves. Der er mangel på grønne friarealer i området. Spørger til, hvorvidt de gamle træer på grunden vil blive bevaret.

Sammenfattende ønsker man ikke, at der gives de ønskede dispensationer – der skal kun bygges på Sericol-grunden, man skal ikke tillade tilkøb af ekstra areal ved Vestre Skole, samt at de store træer på grunden bevares.

3. HANNE OG CLIVE LEE

Ser gerne, at der blive bygget grunden. Konstaterer, at bebyggelsesprocenten ønskes hævet til 48, samt at store arealer vil blive asfalteret.

Spørger, om det er hensigtsmæssigt, at langt det meste af grunden ikke kan aftage regnvand?

Er imod at de store træer blive fældet, bl.a. pga. større indkig. Oplyser at det grønne område bliver brugt flittigt, bl.a. af Slagelse Garden og hundetræning, fodbold, leg, picnic m.m. Kommunen ønsker aktive borgere, dette gøres ikke ved at inddrage grønne friarealer.

Bemærker, at udkørselsforholdene til Løvegade er vanskelige pga. trafik på Løvegade og manglende udsyn.

Ønsker bestemmelserne i Lokalplan 1008 om afvalmede gavle, saddeltag og vingetegl bibeholdt for at bevare harmoni i området.

4. ANN OG CHRISTIAN WINDEBALLE

Man ønsker ikke, at der fraviges de 5,5 m til skel i forhold til bygning 8, idet det er den del af haven, som ligger ud for denne bygning, der bruges mest.

En 6,8 m høj bygning, kun 4 m fra skel, vil være skæmmende. I stedet kunne undlades byggeri af det sidste rækkehus imod deres grund.

Ønsker at vide, hvad der fremover vil blive af hegning mod deres grund. I dag er der en 6 m høj mur ved lagerhallen, derefter en 3 m høj mur/hegn og resten et plankeværk på 2,1 m.

5. KIRSTEN RASMUSSEN INKL. 11 NABOENDERSKRIFTER

Er glad for, at der er planer om at udvikle Sericol-grunden. Udtrykker tilfredshed med, at der tages hensyn til naboerne på Nansensgade.

Ønsker ikke bebyggelsesprocenten sat op fra 40 til 48. Mener, det er en usædvanlig måde at omgå fastlagt bebyggelsesprocent på – at tilkøbe et areal, der allerede bliver brugt som grønt

friareal for beboerne i området. Mener ikke, det er gennemtænkt, at friarealet kommer til at ligge langt væk fra bebyggelsen. Kan alle fortsat benytte friarealet?

Mener ikke, at bestemmelsen om opholdsarealers indretning i Lokalplan 1008 kan overholdes pga. den massive udnyttelse af grunden.

Mener, at yderligere udkørsel til Løvegade, ikke langt fra Tordenskjoldsgades udkørsel, vil skabe yderligere problemer. Kan ikke se, at der i planen er vist P-plads for handicappede.

Gør opmærksom på, at der er bygget flere skure, højere end 2,5 m, op ad muren til Løvegade 67 i skellet. Disse skal respekteres i forbindelse med nybyggeri. Der ønskes sikkerhed for at muren reableres, hvis den falder i forbindelse med nedrivning.

6. KIRSTEN RASMUSSEN INKL. 27 NABOunderskrifter

Udtrykker glæde over at Sericol-grunden vil blive bebygget.

Ønsker, at de store træer på den sydlige del af grunden bevares. Der henvises til § 8.2 i Lokalplan 1008: "Større karakteristisk beplantning, som har værdi for området som helhed, skal bevares i den sydlige del af lokalplanområdet." Mener, at disse træer har høj værdi for området for nuværende og fremtidige beboere. Hvis en bebyggelsesprocent på 40 blev overholdt, kunne mange af disse træer bevares.

Udtrykker glæde over, at muren mod Tordenskjoldsgade vil blive renoveret på begge sider i min. højde på 2,5 m. Højden skal måles fra Sericol-siden pga. niveauforskelle, idet flere skure er højere end de 2,5 m. Hvor højden af skurene ikke opvejes af niveauforskelle, ønskes garanti for, at bagvæggen i skurene reableres.

Konstaterer, at det kun er muren mod Tordenskjoldsgade, der bevares, en ændring i forhold til lokalplanen. Der ønskes taget de samme hensyn for skure for den del af Nansensgade, der ligger nærmest Vestre Skole, og som deler bagvæg med Sericol. Ønsker sikkerhed for, at muren reableres, hvis den falder i forbindelse med nedrivning.

Vedr. muren mod Holbergsgade/Tordenskjoldsgade, som vil blive erstattet af grøn hæk (start-højde 1,7 m), går man ud fra, at der tænkes på det levende hegn ud for Tordenskjoldsgade 21 og 23 samt Holbergsgade 36 og 38.

Gør bemærkning om det ”knæk”, der er lavet i bebyggelsen. Dette ville ikke være nødvendigt ved en bebyggelsesprocent på 40.

Studieboliger ønskes placeret tættest på Løvegade og Syddansk Universitet.

Et nyligt opført træhegn (Nansensgade 26) ønskes respekteret i forbindelse med etablering af et grønt bælte i skel mod Nansensgade.

I forbindelse med garanti om, at alle skader mod nabobygninger er bygherres ansvar, spørges der til, om bygherre er den samme som nedriver.

Det bemærkes, at man tilsyneladende har glemt, at der er en mur mod Tordenskjoldsgade i de nye reviderede visualiseringer.

Gør bemærkning om, at der i Lokalplan 1008 er vist 7 byggefelter, i det nye forslag er udlagt 9 byggefelter. Finder, at det er en væsentlig ændring i forhold til lokalplanen.

Mener, at en forhøjelse af bebyggelsesprocenten fra 40 til 48 ikke bør kunne lade sig gøre udelukkende ud fra et økonomisk synspunkt for bygherre med en massiv udnyttelse af grunden og et friareal, der mere er til gavn for bebyggelsen på papiret end i fysisk forstand til følge.

Er bekymret for, hvordan udkørsel til Løvegade skal klares pga. oversigtsforholdene. Mener, at kommunens vejafdeling burde have klarlagt dette inden orienteringsmødet, så man kunne have fået svar på spørgsmålene. Det foreslås, at vejen lægges langs skel til Nansensgade-bebyggelsen for at lette ind- og udkørsel.

Omkring P-pladser ønsker man som minimum, at den nye parkeringsnorm vil blive overholdt. Området er i forvejen belastet, idet der udover beboere også parkeres af pendlere.

Bemærker, at der er store niveauforskelle inden for Sericol-grundens udstrækning, hvor den bagerste del af grunden ligger væsentligt lavere end mod Løvegade. Der ønskes garanti for, at de eksisterende koter bevares, så naboer ikke får indbliksgener, når det meste af beplantningen forsvinder.

Ønsker ikke, at det grønne tilkøbte areal ændrer karakter, herunder at rækken af store træer og øvrig beplantning i skel bevares. Vil gerne vide, om den garanti, som tegnestuen Ådalen giver om, at arealet fortsat vil se ud, som det gør nu, også gives af kommunen?

Der gøres opmærksom på, at der findes en kloak med udløb fra Sericol, løbende frem til stien langs Vestre Skoles område. SK Forsyning er orienteret af beboere i området.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Ole Frimann

Fra: Jakob Klarskov <jakob.holm.klarskov@gmail.com>
Sendt: 20. maj 2017 11:22
Til: Teknik og Miljø
Cc: Jakob Klarskov
Emne: vedr. sagsnr.: 2017-33549 Naboorientering Løvegade 67

Att: sagsbehandler Ole Frimann

Det er med dyb frustration over hvordan Løvegade 67 ønskes bebygget samt udnyttelse af det grønne område bag Vestre skole, vi skriver dette.

Først er det os en gåde hvordan man fra kommunens side vil belønne en, for os at se, kynisk ejendoms spekulant, der i langt over et årti har misligholdt en grund midt i vores by, med et areal på 1900 kvm, fra et rekreativt grønt område der for nuværende bliver brugt dagligt til aktiviteter som til eksempel øvelsespil fra Slagelse garden, boldspil, hundetræning/ luftning og andre aktiviteter.

Fra vores synspunkt at se er det slet ikke nødvendigt at gøre dispensation i forhold til lokalplan nr.1008, det er så enkelt: hold på §6.1 bygge procent på 40%- det gøres nemmest ved at sløjfe bygning 8 og tilhørende P-pladser jvnf. fremlagte tegninger, så er langt de fleste problemer løst såsom bla. at der bygges for tæt på skel og krav til fælles område.

Selvom vi så absolut ikke forventer at dette tiltag vedr. de 1900kvm samt dispensationer til lokalplan nr.1008 gives, giver det os alligevel anledning til stille spørgsmål for at få belyst hvad det i værste fald kan betyde for os som kommende nabo til dette:

1. Hvad sker der med rækken af træer bag vores haver på Holbergsgade, disse træer er et levested for et rigt dyreliv, og giver os nuværende beboere lukkede haver?
2. Bliver det 1900 kvm. store areal indhegnet og bliver der fælles færdsel på området eller bliver det kun for evt. kommende beboere til Løvegade 67?
3. Er der slet ingen arkitektonisk stolthed (dispensation fra §6.6 & §7.5) i projektet? Her tænker vi på hvor flot en ny bygning på Smedegade 47 bygget i gammel stil, tager sig ud mellem eksisterende gamle bygninger, der er jo ingen grund til blot at bytte en øjebæ med en ny?
4. Økonomisk stiller vi også et par spørgsmål, hvilken type rækkehuse forestilles der opført almennyttige eller ejer boliger og hvad ville de 1900 kvm til fælles areal koste os hvis vi på Holbergsgade ville købe dem?

Derfor er det et klart nej til søgte dispensationer fra Holbergsgade 30.

Venlig hilsen

Jakob Klarskov og Cecilie Dons
Holbergsgade 30

T:2551 9646
M:jakob.holm.klarskov@gmail.com

Ole Frimann

Fra: Thomas Henrik <thomas.houg@gmail.com>
Sendt: 27. maj 2017 00:04
Til: Teknik og Miljø
Emne: Angående nabohøring Sagsnr. 2017-33549
Vedhæftede filer: Høringssvar.pdf

Til rette vedkommende.
Kvittering for modtagelse udbedes.
Mvh

Karina og Thomas Houg

Til rette vedkommende

Angående naboorientering Sagsnr. 2017-33549

Vi byder gerne en ny bebyggelse på Sericol-grunden, Løvegade 67, 4200 Slagelse, velkommen, men ikke som beskrevet i naboorienteringen, hvor der er tale om markant og maksimal bebyggelse af Sericol-grunden — og vi opponerer kraftig imod inddragelse af det grønne område ved Vester Skole jf. nedenstående:

Sericol-grunden

- Som det fremgår af de vedhæftede tegninger vil stort set hele Sericol-grunden bestå af bebyggelse og asfalteret areal/p-areal og stort set ingen grøn beplantning. I tidligere byggeplaner for Sericol-grunden var de store træer på Sericol-grundens sydvestlige del bevaret. Man lagde da vægt på disse træers betydning for området. Men i denne plan er de fældet? Her er i stedet placeret "Bygning 8".
- Bebyggelsen, som ønskes bygges på Sericol-grunden, er ganske tæt placeret på naboer og overholder flere steder ikke normal afstand til skel. Dette i særdeleshed ved naboerne mod sydvest samt stisystem. Det fremgår endvidere af tegningerne, at der der ved husene stort set intet friareal er. Herved opnås bastante og indeklemte rækker af boliger i 2 etagers højde (og ikke 1,5 plan som ellers foreskrevet i lokalplanen) i hele Sericol-grundens udstrækning. Det tænkte frikøbte areal, fra det grønne område ved Vester Skole, fremstår som et unaturligt vedhæng til Sericol-grunden.
- **Projektet er på den måde udtænkt som mere end maksimal bebyggelse af Sericol-grunden - uden hensyn til nabogrundene.**

Det grønne område ved Vester Skole

- Dette område er en unik grøn oase for de omkringliggende kvarterer, og anvendes dagligt af mange andre end kun de berørte naboer. Det er et område hvor der i forvejen er mangel på grønne friarealer. For ca. 10 år siden blev et tilsvarende grønt areal i kvarteret inddraget, da en rulleskøjtebane på området mellem VUC på Herrestræde og Sct. Pedersgade blev anlagt.
- Det fremgår ikke hvordan det frikøbte areal er tiltænkt udnyttet? Er det afgrænset fra resten af arealet? Er det et privat område kun for beboerne på Sericol-grunden? Vil de store gamle træer og hækken mod grundene på Holbergsgade blive bevaret? Hvilke typer hegn vil der evt. blive opsat? Vil der blive etableret mindre bygninger? Vil der blive etableret stisystem?
- Vi finder det i den henseende kritisabelt at give ejeren af Sericol-grunden tilladelse til at inddrage et attraktivt rekreativt område, for at kunne overstige bebyggelsesgraden af Sericol-grunden. Der er iøvrigt plads nok på Sericol-grunden til at kunne indeholde egne fællesarealer, hvis bebyggelsen blev skaleret derefter.
- **Vi opponerer derfor kraftigt imod tilladelse til inddragelse og kraftig reducere af dette grønne friareal centralt i byen,**

Vi gør derfor indsigelse på følgende måde:

- *at man ikke godkender de angivne dispensationer.*
- *at der kun bygges på Sericol-grunden og at friareal er indeholdt i Sericol-grundens areal*
- *at man ikke tillader tilkøb af det ekstra friareal ved Vester Skole*
- *at der ikke gives dispensation for overstigelse af bebyggelsesgraden.*
- *at man bevarer de markante og store træer på Sericol-grundens sydvestlige område.*

Med venlig hilsen
Karina og Thomas Houg
Holbergsgade 32 - 4200 Slagelse

Vedrørende naboorientering om ansøgning af dispensation efter planlovens bestemmelser i lokalplan 1008. Løvegade 67, 4200 Slagelse.

Att. Ole Frimann

Sericol-grunden har i mange år ligget ubrugt hen, med stort forfald til følge. Vi ser gerne, at der ændres på dette.

Vi har følgende kommentarer til projektforslaget og dispensationsansøgninger.

Bebyggelsesprocenten ønskes hævet fra de tilladte 40 til 48. Hvis man regner skurer/depotrum med, er der tale om en bebyggelsesprocent på 50. Dertil kommer x antal p-pladser, der formodentligt er asfalteret. Er der tilstrækkeligt med p-areal til biler og cykler? normen er 1½ pr. beboelse. Er der tænkt på handicapparkeringspladser?

I disse tider med heftige regnskyl og problemer med, at kloaknettet kan klare vandmængderne, er det ikke hensigtsmæssigt at langt det meste af grunden ikke kan "aftage" regnvand.

Ifølge tegningen vil de store gamle træer på grunden blive fældet, dette vil for det første give et dårligere udemiljø for rækkehusene, men også for de omkringliggende boliger, med større indkig til følge.

Mht. tilkøb af 1900 kvadratmeter af Skolemarken bag Vestre Skole til opholdsareal for bebyggelsen, vil vi

oplyse, at Skolemarken bruges flittigt både til organiserede aktiviteter f.eks. Slagelsegarden og

hundetræning, men også til spontane aktiviteter blandt borgere i området, fodboldkampe, leg, picnic mm.

Kommunen ønsker, at borgerne er fysisk aktive, så det er skidt at indskrænke muligheder for at være det.

Vil området i givet fald komme i udbud?

Hvis 1900 kvadratmeter af Skolemarken frasælges til Sericol-grunden, skal der så anlægges have, skure mm, er der en plan for det?

Frakørselsforholdene vil, med udkørsel i det NV hjørne af grunden, være vanskelige p.gr.a. en del trafik på Løvegade og manglende udsyn ned ad gaden.

Når lokalplanen foreskriver, at huse skal opføres med afvalmede gavle, saddeltag og vingeteg, er det for at bevare en harmoni og ensartethed i området, ikke for at området kan få "et mere nutidigt udtryk".

Konklusion: Vi ser meget gerne at Sericol-grunden bliver renoveret og evt. bebygget, men vi mener, at forslaget til bebyggelse af Sericol-grunden, som det foreligger, vil forringe områdets kvalitet væsentligt, og de ansøgte dispensationer bør ikke gives.

Med venlig hilsen

Hanne og Clive Lee

Holbergsgade 34, 4200 Slagelse

Slagelse 29.05.17

Ole Frimann

Fra: Ann og Christian <windeballe@stofanet.dk>
Sendt: 21. maj 2017 18:26
Til: Teknik og Miljø
Cc: nl@aadalentegnestue.dk
Emne: sagsnr. 2017-33549

Hej

Vedr byggeriet på Løvegade 67.

Vi bor på Nansensgade 26 og får derfor bygning 7 og 8 ud for vores grund.

Vi vil gerne gøre indsigelse mod at man fraviger de 5,5 m til skel på bygning 8. Det er ud for den del af haven vi bruger mest.

En 6,8 m høj bygning kun 4 m fra skel vil være skæmmende. Jeg mener ikke man kan bruge som grund at man ønsker optimal udnyttelse af grunden og dermed bedre finansielt sammenhæng. Man kunne jo skære det sidste rækkehus væk ind mod os.

Jeg vil gerne vide hvad man har tænkt sig som adskillelse til vores grund. Materialer og højde. I øjeblikket er der en ca 6 m høj mur ved lagerhallen der støder op mod os. Derefter kommer en ca 3 m høj mur. Så kommer vores brændeskur i træ der ligeledes er ca 3 m. Resten er plankeværk på 2,1 m.

MVH

Ann og Christian
Nansensgade 26

Ole Frimann

Fra: Ole Riishoj <risras@stofanet.dk>
Sendt: 1. juni 2017 10:29
Til: Teknik og Miljø
Cc: Claus Bøtker Nielsen; Eva zukunft; Lars Lundby; Sten & Ruth; Morten Bjerre
Emne: Sericolgrunden - nabokommentarer (sagsnr: 2017-33549)
Vedhæftede filer: 20170531 Sericol - nabo bemærkninger.docx

Til Ole Frimann

Vedhæftet dokument med kommentarer i forhold naboorientering om projekt på Sericolgrunden, Løvegade 67, Slagelse.

Bekræft venligts modtagelse.

På vegne af naboer på Tordenskjoldsgade.

Venlig hilsen

Kirsten Rasmussen (21814628)

Kommentarer til naboorientering vedr. projektforslag for Sericolgrunden.

Vi er glade for, at der igen er planer om at udvikle Sericol-grunden, der nu i mange år har stået forladt. Vi kan kun være tilfredse med, at der i situationsplanen er taget hensyn til naboerne på Nansensgade og Tordenskjoldsgade i forhold til højder og indsigtsproblemer.

Vi har dog følgende kommentarer til 'Dispensation efter planlovens bestemmelser' – Naboorientering:

§ 6.1 – Bebyggelsesprocent på 48 i stedet for 40 afhjulpet ved et tilkøb af grønt areal bag Vestre Skole.

Kommentar:

En forhøjelse af bebyggelsesprocenten fra 40 til 48 er en forhøjelse på 20 %, og ikke de 40 % vi blev lovet ved lokalplanens vedtagelse. En bebyggelsesprocent på 40 inden for egen grund vil være mere ønskværdig, især når man ser på situationsplanens massive udnyttelse af grunden.

Det er en usædvanlig måde at omgå fastlagt bebyggelsesprocent på - at tilkøbe et areal, der allerede bliver brugt som grønt friareal for brugerne af Vestre Skole og beboerne i området. Er det virkelig en gangbar måde at løse friarealsproblematikken ?

Har man overvejet, at det kan skabe en uheldig præcedens for efterfølgende byggerier - og er det hvad kommunen ønsker ?

1900 m² friareal, hvilken status får det ? Vi formoder, at friarealet fortsat vil være tilgængeligt for de nuværende brugere - eller bliver det hegnet ind ? Hvordan tænkes arealet indrettet og benyttet af beboerne ? Hvem vedligeholder arealet ? Det virker ikke gennemtænkt, at bebyggelsens friareal ligger væk fra bebyggelsen på den anden side af en kommunal sti. Arealet virker ikke tænkt ind som en attraktiv del af bebyggelsen, men er KUN begrundet i den forhøjede bebyggelsesprocent, som vi ikke mener, der er begrundelse for. Har man overvejet, at beboerne nærmest Løvegade får mere end 200 m til et friareal ?

§ 6.2 – 6 byggezoner i stedet for 7.

Kommentar:

I lokalplanens § 8.2 står 'Opholdsarealer skal have karakter af parkområde, græsplantning med spredte trægrupper Større karakteristisk beplantning, som har værdi for området som helhed, skal bevares i den sydlige del af lokalplanområdet.'

Hvorledes tænkes dette imødekommet med den massive udnyttelse af grunden ?

§ 6.3 – ingen kommentarer til taghældningen.

§ 6.6 – ingen kommentarer til bygningshøjde.

§ 7.5 – ingen kommentarer til tagbelægning.

Trafik

Højere bebyggelsesprocent = flere boliger = flere biler. Hvordan løses en udkørsel til Løvegade ved et i forvejen vanskeligt kryds, hvor Tordenskjoldsgade og Sdr. Stationsvej ligger let forskudt af hinanden. En yderligere udkørsel blot 30-35 m fra Tordenskjoldsgade MÅ skabe yderligere problemer, både i forhold til bilister, til cyklister og til fodgængere.

Parkering

Der er ingen af de, på situationsplanen, viste p-pladser, der er handicappladser. Det bør der være.

Muren

Vi er stadig en smule bekymrede i forhold lokalplanens tekst om murene i skellet. Der er flere bygninger, skure mm, der er bygget op ad murene og højere end 2,5 m. Det er vigtigt, at disse bliver respekteret.

I forhold til nedrivning, vil vi have sikkerhed for, at muren retableres, hvis den falder – også hvis det bliver kommunen, der står for nedrivningen. Vi er som naboer ikke interesseret i at få 'øjebæen' i vores baghaver, idet der kan gå lang tid fra nedrivning til realisering af projekt.

På vegne af beboere på Tordenskjoldsgade

Sanne Nesgaard og Claus Bøtker Nielsen, Tordenskjoldsgade 9

Eva og Bjarne Zukunft, Tordenskjoldsgade 13 B

Line Bruun og Lars Lundby Pedersen, Tordenskjoldsgade 15

Steen Clausen og Ruth Hammerich Larsen, Tordenskjoldsgade 19

Heidi og Morten Bjerre, Tordenskjoldsgade 21

Ole Riishøj og Kirsten Rasmussen, Tordenskjoldsgade 17 (kontakt 21814628)

Indsigelse i forhold til projekt for Sericolgrunden (dateret 24.06.17) fremlagt på møde den 17.8.2017 på Slagelse Bibliotek.

Det er glædeligt, at der igen er planer for at udvikle Sericolgrunden og vi vil se frem til, at grunden bliver ryddet og ny bebyggelse opført.

Vi takker for orienteringsmødet om Sericolgrunden, afholdt den 17.8.2017. Til mødet blev planerne, som tegnestuen Ådalen har tegnet, for Sericolgrunden gennemgået.

Vi blev nok ikke så meget klogere på projektet, end vi var i forvejen, for generelt fik vi ikke ret mange svar på vores spørgsmål. Herunder er vores kommentarer til 'Ændringer i projektforslaget' og efterfølgende vores kommentarer til projektet i øvrigt:

- **De store træer på den sydlige del af grunden vil blive bevaret, for så vidt de ikke står i vejen for byggeprojektet**

Dette er et gratis løfte i forhold til Lp 1008, især når man kigger på den bebyggelsesplan der nu er i forslag, her levnes der ikke mange muligheder for at bibeholde de store træer på den sydlige del af Sericolgrunden. I Lp 1008 står der i § 8.2: *Opholdsarealer skal have karakter af parkområde, græsbeplantning med spredte trægrupper, i princippet som vist på kortbilag 2. Større karakteristisk beplantning, som har værdi for området som helhed, skal bevares i den sydlige del af lokalplanområdet.*

Vi mener i høj grad at træerne har værdi for området - både for nuværende naboer og sandelig også for de nye beboere på Sericolgrunden.

Hvis bebyggelsesprocenten på 40 og den oprindelige bebyggelsesplan overholdes ville mange træer kunne bevares til glæde for både nye beboere og naboerne.

- **Muren mod Tordenskjoldsgade vil blive renoveret på begge sider og vil have en højde på 2,5m**

I lokalplan 1008 § 8.3 står: *Eks. mure i skel mod naboarealer skal principielt opretholdes som afskærmende mod naboer i sin nuværende udstrækning. Efter bygningsnedrivning på grunden skal disse skelmure reableres efter en samlet arkitektonisk harmonisk plan, i en højde på min. 2,5 m.*

Vi er glade for udmeldingen om, at muren mod Tordenskjoldsgade vil blive renoveret på begge sider og have en højde på min. 2,5 m. For muren mod Tordenskjoldsgade er det derfor vigtigt at højden måles fra Sericolgrundens side på grund af niveauforskellene, idet der er flere skure, der er højere end de 2,5 m. Hvor højden af skurene ikke opvejes af niveauforskellene vil vi have en garanti for, at bagvæggen i skurene reableres.

Vi kan se, at det nu kun er muren mod Tordenskjoldsgade, der tænkes bevaret, hvilket er en ændring i forhold til lokalplanen. Især i den del af Nansensgade, der ligger nærmest Vestre Skole er der flere baghuse/skure (nr 24, 26 m.fl.), der deler bagvæg med Sericol. Der skal som minimum tages de samme hensyn til disse baghuse/skure, som ved muren mod Tordenskjoldsgade.

I lokalplanen står der, at muren skal reableres efter en samlet arkitektonisk harmonisk plan, måske man i den forbindelse kunne afpasse murens højde efter de bygninger som er bygget sammen med muren.

Som tidligere fremsendt kommentar til nabohøring vil vi have sikkerhed for, at muren reableres, hvis den falder – også hvis det bliver kommunen, der står for nedrivningen. Vi er som naboer ikke interesseret i at få 'øjebæen' i vores baghaver, idet der kan gå lang tid fra nedrivning til realisering af projekt.

- **Muren mod Holbergsgade/Tordenskjoldsgade vil blive erstattet af en grøn hæk med en starthøjde på 1,7 m. Den grønne hæk forslås som kirselaerbær/bøgehæk/liguster eller lignende**

Vi går ud fra, at der her tænkes på det levende hegn, som er ud for Tordenskjoldsgade 21 (delvis) og 23, Holbergsgade 36 og 38.

- **Der er lavet et "knæk" i den sydligste bebyggelse**

For at kunne overholde afstandskrav til skel. Igen for at udnytte arealet mest muligt, det var ikke et problem ved en bebyggelsesprocent på 40.

- **I det nye projekt lægges der op til, at der skal være studieboliger i to af blokkene**

Det er som nabo væsentlig at vide, hvor disse tænkes placeret, dette kunne vi desværre ikke få noget svar på ved mødet. Kvarteret er i dag meget roligt, og det er bl.a. en af årsagerne til, at folk har bosat sig her. Mange mindre boligenheder = mange mennesker = megen aktivitet, derfor foreslår vi, at studieboliger/ungdomsboliger placeres tættest på Løvegade og Syddansk Universitet, det må være i alles interesse.

- **I skel mod Nansensgade plantes et grønt bælte hele vejen i en starthøjde på 1,5 m. Denne forslås som kirselaerbær/bøgehæk**

Et nyligt opført træhegn på Nansensgade 26, højere end 1,5 m skal respekteres.

- **Alle skader mod nabobygninger i skel er bygherres ansvar. Evt. skade på bygninger i skel udbedres derfor af bygherre (der vil blive fotoregistreret før nedrivning)**

Er bygherre samme person som nedriver, eller kan vi risikere, at projektet ikke bliver til noget efter nedrivning - og hvem skal så sørge for, at der bliver genopført en mur og udbedret evt. skader ?

- **Skelgrænser overholdes jf. den nye bebyggelsesplan, som er vedhæftet som bilag**

Ingen kommentarer

- **Der er udarbejdet nye, reviderede tegninger samt visualiseringer, som er vedhæftet som bilag**
Det ser ud som om, man i visualiseringerne har glemt, at der er en mur i skel mod Tordenskjoldsgade.

Øvrige kommentarer:

Byggefelter

I lokalplan 1008 §1.1, står der at lokalplanen har til formål: *“at fastlægge en bebyggelsesplan for områdets anvendelse til boligformål”*. Bebyggelsesplanen fremgår af kortbilag 1, her er der 7 byggefelter - i det nye forslag er der udlagt 9 byggefelter, hvoraf de 5 har fået en ny placering. Dette finder vi er en væsentlig ændring i forhold til den vedtagne lokalplan.

Bebyggelsesprocent på 48 i stedet for 40 afhjulpet ved et tilkøb af grønt areal bag Vestre Skole.

Der er ingen ændringer i argumentationen for en højere bebyggelsesprocent siden 2009, hvor man ønskede bebyggelsesprocenten skulle være 60 – der er ingen argumenter ! Bygherre ønsker selvfølgelig en så høj bebyggelsesprocent som muligt, for det giver flere penge til ham, men hvad gavner det kommunen, naboerne og miljøet ?

Omgåelse af bebyggelsesprocenten ved tilkøb af grønt areal bag Vestre Skole er, som anført i tidligere kommentarer, en usædvanlig måde at hæve bebyggelsesprocenten. Arealet virker ikke tænkt ind som en attraktiv del af bebyggelsen, men er KUN begrundet i den forhøjede bebyggelsesprocent, som vi ikke mener, der er begrundelse for.

Vi mener, at en forhøjelse af bebyggelsesprocenten fra 40 til 48 ikke bør kunne lade sig gøre udelukkende ud fra et økonomisk synspunkt for en bygherre, med en massiv udnyttelse af grunden og et friareal, der mere er til gavn for bebyggelsen på papiret end i fysisk forstand, til følge.

Køb af grønt areal, for på denne måde at kunne bygge tættere inde på den oprindelige grund, finder vi bekymrende. Hvis Kommunen havde valgt at sælge et større areal, havde man så valgt at bygge endnu tættere ? Vi synes, det skaber en uheldig præcedens og er med til at gøre lokalplanlægning utroværdig.

Placering af intern vej

På spørgsmål om, hvordan udkørsel til Løvegade tæt på det i forvejen vanskelige kryds med Tordenskjoldsgade og Sdr. Stationsvej skulle ske, (også fremsendt som kommentar til nabohøring) var svaret, at det skal kommunens vejafdeling se på. Det ville have været rart om vejafdelingen havde set på projektet inden nabomødet, så vi havde fået nogle svar, vi kunne forholde os til.

På grund af Løvegades forløb i en blød kurve er der ringe oversigtsmuligheder fra Sericolgrunden og ned ad Løvegade. Hvis Sdr. Stationsvej herudover etableres som sivegade vil trafikken på Løvegade givetvis stige markant, dette vil give yderligere problemer i forhold til ind- og udkørsel i forhold til Sericolgrunden.

Vi foreslår igen, at vejen lægges langs skel til Nansensgade-bebyggelsen for at lette ind- og udkørsel.

Parkering

På spørgsmål om hvor mange parkeringspladser, der etableres, var svaret at kommunen arbejder på ny en parkeringsnorm for hele kommunen.

Vi ønsker den nye parkeringsnorm som minimum overholdt, idet vi frygter øget parkering på de i forvejen hårdt p-belastede omgivende veje, der, ud over beboerne, også bruges af pendlere.

Niveauforskelle indenfor matriklen og i forhold til naboer

Der er store niveauforskelle indenfor Sericolgrundens udstrækning, hvor den bageste del af grunden mod stien ligger væsentligt lavere end mod Løvegade.

Vi ønsker at få garanti for, at de eksisterende koter bevares, så naboerne især mod den bageste del af grunden ikke får indkigsgener nu det meste af beplantningen forsvinder.

Der er også forholdsvis store niveauforskelle mellem Nansensgade (kote 34,80 og 34,55), Sericol og Tordenskjoldsgade (kote 32,06 og 31,74). Det har stor betydning i forhold til mur, hæk og hegn i skel.

Vi ønsker i den forbindelse, at højder på mur og beplantning mod Nansensgade måles fra Nansensgadesiden (især i den bageste del) og mod Tordenskjoldsgade fra Sericolgrundens side.

Det grønne tilkøbsareal

Det er vigtigt for os, at det tilkøbte areal ikke ændrer karakter. Det er af væsentlig betydning for os, at rækken af store træer og den øvrige beplantning i skellet langs det grønne areal bevares, og at vedligeholdelse og udnyttelse af arealet fortsætter som hidtil, derfor vil vi gerne vide om den garanti som tegnestuen Ådalen giver, om at arealet fortsat vil se ud som det gør nu, også gives af kommunen ?

Kloak

Vi gør opmærksom på, at der findes en kloak med udløb fra Sericol, der løber langs muren på Tordenskjoldsgadesiden fra skellet mellem Tordenskjoldsgade 13b og 15 frem til stien langs Vestre Skoles grønne område. Vi har orienteret SK forsyning, som har været ude og kigge på den.

På vegne af:

Jakob Klarskov og Cecilie Dons, Holbergsgade 30

Thomas og Karina Houg, Holbergsgade 32

Hanne og Clive Lee, Holbergsgade 34

Inger Marvig, Holbergsgade 36

Tage og Kirsten Hansen, Holbergsgade 36

Lars Petersen, Holbergsgade 36

Anita Kragh Nielsen og Kim Dalgaard Jensen, Holbergsgade 38

Ulla Skjødt og Frank Lund, Holbergsgade 40

Ann Windeballe og Hans Christian Pedersen, Nansensgade 26

Sanne Nesgaard og Claus Bøtker Nielsen, Tordenskjoldsgade 9

Eva og Bjarne Zukunft, Tordenskjoldsgade 13 B

Line Bruun og Lars Lundby Pedersen, Tordenskjoldsgade 15

Steen Clausen og Ruth Hammerich Larsen, Tordenskjoldsgade 19

Heidi og Morten Bjerre, Tordenskjoldsgade 21

Ole Riishøj og Kirsten Rasmussen, Tordenskjoldsgade 17 (kontakt 21814628)