



HVIDBOG

FOROFFENTLIGHEDSFASE 06. JAN. – 20. JAN. 2022

LOKALPLAN NR. 1241

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5

ETAGEBOLIGER PÅ RYTTERSTALDSTRÆDE 8
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2022

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner og kommuneplantillæg, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. I forbindelse med lokalplanprocessen for Lokalplan 1241 og Kommuneplantillæg nr. 5 er der afholdt en foroffentlighedsfase forud for udarbejdelsen af planerne. I denne periode har interesserede borgere haft mulighed for at komme med idéer og kommentarer til planlægningen.

For at skabe overblik over 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.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til Lokalplan nr. 1241 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 5, plan for etagebyggeri på Rytterstaldstræde 8 i Slagelse. Planforslaget omfatter området markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i foroffentlighedsfase fra den 06. januar 2022 til den 20. januar 2022.

Der er registreret i alt 10 bemærkninger inden for høringsfristen.



RYTTERSTALDSTRÆDE 8, SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Anders Ruhoff Jensen
Priorgade 1b, 1. tv, 4200 Slagelse
2. Lisbeth og Knud Erik Sørensen
Slotsgade 23, 4200 Slagelse
3. Lukas Kærlykke og Josephine M.
Slotsgade 28, 4200 Slagelse
4. Erna Reutzer og Finn Nielsen
Priorgade 6A, 4200 Slagelse

Lykke og Sam Jessen (medunderskrivere)
Priorgade 4, 4200 Slagelse
5. Connie Jørgensen
Priorgade 1B, 2. tv., 4200 Slagelse
6. Michael Corfitsen
Priorgade 3, 2. th., 4200 Slagelse
7. Kirsten og Bent Terp Petersen
Ridehusvej 2, 4200 Slagelse
8. Ejerforeningen Rytterstaldstræde 3 v. Ib Kolthoff
9. Henrik Flindtholdt
Bjergbygade 13, 4200 Slagelse
10. Miljøstyrelsen
Tolderlundsvej 5, 5000 Odense

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:

Lokalplanforslagets § 5.5 fastlægger krav til antallet af parkeringspladser for ny bebyggelse inden for lokalplanområdet. Bestemmelsen er i overensstemmelse med Slagelse Kommunes parkeringsnormer for etageboliger og ungdomsboliger og kan således betragtes som "neutralt" i forhold til parkeringsbelastningen i omgivelserne. De gældende parkeringsnormer er revideret og vedtaget af Byrådet 22. marts 2021.

Lokalplanområdet er beliggende uden for det område i Slagelse bymidte, hvor parkeringsfonden finder anvendelse.

På ejendommen findes i dag ikke anlagte parkeringspladser med brugsret for andre end ejendommen selv.

Slagelse Kommune traf i december 2018 beslutning om at frasælge den tidligere brandstation på Rytterstaldstræde. I beslutningen indgik overvejelser om forskellige anvendelsesmuligheder, herunder frasalgs til boliger, bevaring af bygninger til nye formål, grønt område og parkering, sammen med vurdering af økonomiske konsekvenser.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. ANDERS R. JENSEN (AJ)

AJ bemærker, at der er mange borgere, der er bekymrede for udviklingen angående parkeringsforholdene på Ridehuspladsen. AJ henviser til, at der bygges i stor stil i bymidten, men at bygherrerne ikke lever op til kravene om parkeringsforhold og for at undgå dette indbetaler til kommunens parkeringsfond. AJ kan ikke se, at pengene fra parkeringsfonden bliver brugt til at forbedre byens parkeringsforhold og mener, at den tilbageførsel af ubrugte penge, som vil ske efter 5 år, er at betragte som bedrageri.

AJ bemærker, at både for- og bagsiden af den gamle brandstation i dag benyttes til parkering, og spørger, hvor kommunen forventer, at disse biler skal parkere, hvis byggeriet igangsættes. AJ uddyber, at hvis disse parkeringspladser forsvinder, vil det gå ud over de lokale butikker, som ikke kan betjene deres kunder, og derfor risikerer at måtte lukke.

AJ foreslår, at kommunen selv udvikler på grunden, f.eks. bygger boliger med dertilhørende grønne områder, etablerer parkeringsplads eller laver området til en blanding af grønne områder og parkeringsplads, herunder at parkeringsfonden kunne benyttes til finansiering. AJ foreslår også, at slangetårnet bevares, og at området kan blive benyttet rekreativt, eksempelvis med klatreaktiviteter.

Lokalplanforslagets bestemmelser for etageantal og bygningshøjder (§§ 7.6-7.7) skal bl.a. sikre, at ny bebyggelse forholder sig til de forskellige bebyggelsestyper og bygningshøjder i omgivelserne. Facader skal desuden jf. § 7.8 udføres fra 2.-3. etage med hældning ind mod bygningen, for bl.a. at bygningen skal fremtræde mindre dominerende set fra gadeplan.

Lokalplanens placering af byggefelter jf. § 7.1 og kortbilag 2 betyder, at det eksisterende grønne areal i området kan bebygges. Bestemmelser for områdets "kantzoner" (§§ 9.5-9.11) sikrer, at der fastholdes en grøn kant mod Priorgade og mod Kærlighedsstien. Den grønne kant vil bl.a. danne overgang til villakvarterets mere grønne karakter.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på grundlag af et projekt fra køberen af grunden, som forudsætter nedrivning af de eksisterende bygninger, herunder slangetårnet. Det beskrives i lokalplanens redegørelse (s. 27), at garagebygningen med slangetårnet er registreret med en bevaringsværdi på 5 efter SAVE-metoden (2012). Bygningens bevaringsværdi er dog ikke af en sådan karakter, at nedrivning forhindres.

Se ovenstående vedr. krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

Lokalplanforslagets fastlægger i § 7.8, at bebyggelsens facader skal udføres fra 2.-3. etage med hældning ind mod bygningen for bl.a. at mindske skyggepåvirkninger. Der er i forbindelse med planprocessen udarbejdet sol- og skyggestudier for at afklare evt. gener for naboejendomme. Det er Slagelse Kommunes vurdering, at påvirkningen ikke har et omfang, der er usædvanligt i tættere

2. LISBETH OG KNUD ERIK SØRENSEN (LKS)

LKS gør opmærksom på, at området på Rytterstaldstræde er et åbent område mellem flere slags bebyggelse, og at det nye byggeri vil kunne beskues fra flere sider og vil dominere området. LKS beder til, at man tager hensyn til samspillet mellem grønne arealer og arkitekturen, så byggeriet fremstår attraktivt og funktionsdygtigt.

LKS spørger til, om man kan bevare det smukke historiske slangetårn, som ifølge LKS kan føre nutid sammen med fortid. LKS henviser til, at Slangetårnet bærer et særpræg og virker som vartegn i bydelen.

3. LUKAS KÆRLYKKE OG JOSEPHINE M. (LKJ)

Byggeriet vil, ifølge LKJ, både ødelægge nærområdet og de nærliggende parkeringsmuligheder, hvor der i forvejen ikke er tilstrækkeligt antal parkeringspladser. LKJ stiller sig uforstående overfor, at der ikke ønskes at udlægge flere parkeringspladser.

LKJ bemærker, at byggeri i op til 6 etager vil skygge for sollys og uddyber, at brugerne af det grønne areal omkring brandstationen mister muligheden for at benytte sig rekreativt af netop dette, som under pandemien har været "guld værd" som et solrigt pusterum.

bymæssig bebyggelse. Skyggediagrammer vises i lokalplanens bilag 6.

Se også ovenstående vedr. grønne arealer og kantzoner.

Bygningsreglementet indeholder krav til planlægning og udførelse af byggeplads og byggearbejder, som vil fremgå af evt. fremtidig byggetilladelse. Byggeplads og byggearbejder må bl.a. ikke medføre uacceptable gener på anden grund, herunder på grund af støj, affald skal håndteres på byggepladsen. Vejoverskørsler holdes frie og rengjorte.

Kærlighedsstien ligger uden for lokalplanområdet (jf. lokalplanens bilag 1) og skal fortsætte som offentlig stiforbindelse mellem Bjergbygade og Priorgade.

Lokalplanforslaget forudsætter en ændring af kommuneplanrammens bestemmelser for maks. bebyggelsesprocent og maks. etageantal, som hæves fra henholdsvis 80 til 100 % og fra 4 til 6 etager. Ændringerne sker i form af et tillæg til Kommuneplan 2021 jf. planlovens §§ 23c og 23d.

Kommuneplanens bestemmelser for det pågældende rammeområde er ændret med Byrådets vedtagelse af Kommuneplan 2021 i december 2021. For området gælder nu en maks. bebyggelsesprocent på 80 (hævet fra 60) og maks. etageantal på 4 (hævet fra 3). Se i øvrigt ovenstående vedr. udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Det nævnte notat er udarbejdet i forbindelse med den politiske stillingtagen til de fremtidige forhold omkring brandstationen. Se

LKJ mener, at det bliver ubehageligt at bo i nærområdet til byggeriet i og med, at der i forbindelse med nedrivning og efterfølgende bebyggelse vil være et højt støjniveau. LKJ uddyber, at de forventer, at der også vil være gener i forhold til byggerod, bl.a. på Kærlighedsstien.

LKJ antager, at Kærlighedsstien imellem Bjergbygade og Priorgade, højst sandsynligt vil blive lukket under store dele af byggeriet og stiller spørgsmålstegn ved, hvorvidt stien overhovedet vil blive genåbnet for offentligheden.

LKJ bemærker, at det virker som en voldsom plan, som tilmed kræver en ændring af gældende kommuneplanramme, og som ikke kommer de nuværende beboere til gode.

4. FINN NIELSEN OG ERNA REUTZER, LYKKE OG SAM JESSEN (FN m. fl.)

FN m. fl. forventer, at lokalplanforslaget udarbejdes med kommuneplanens rammer som grundlag og henviser til maks. bebyggelsesprocent på 60, og maks. etageantal på 3 samt Slagelse Kommunes notat fra 20. september 2018 med forslag til fremtidig disponering af ejendommen.

også ovenstående vedr. overvejelser og beslutning om salg af ejendommen.

Se ovenstående vedr. etageantal og bygningshøjder samt krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

Se ovenstående vedr. grønne arealer og kantzoner.

Kærlighedsstien ligger uden for lokalplanområdet og ændres ikke med lokalplanen. Lokalplanens § 7.1 og kortbilag 2 fastlægger byggefelter langs Kærlighedsstien, som netop er trukket tilbage fra matrikelskel af hensyn til allétræernes rodet.

Se ovenstående vedr. grønne arealer og kantzoner.

Se ovenstående om krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

Se ovenstående vedr. overvejelser og beslutning om salg af ejendommen.

Se ovenstående vedr. etageantal og bygningshøjder.

FN m. fl. bemærker, at byggeri i 6 etager vil forringe balancen og virke meget dominerende i området samt medføre gener af forskellig art, herunder indblik, øget pres på de omkringliggende veje og forværring af de parkeringsmæssige problemer i området.

FN m. fl. bemærker, at det er vigtigt at bevare grønne områder i byen.

FN m. fl. opfordrer til, at Kærlighedsstien bevarer sit nuværende udseende, og at det må være et krav, at træerne ikke lider skade under byggeriet.

5. CONNIE JØRGENSEN (CJ)

CJ bemærker, at det er synd at ødelægge et grønt område, som bruges af mange borgere. CJ bemærker, at højhuse ikke skal ligge i byen, og slet ikke på bekostning af grønne områder.

CJ bemærker, at gennemførelse af lokalplanforslaget vil resultere i færre parkeringspladser, som der ifølge CJ i forvejen er for få af.

CJ foreslår at udbygge parkeringspladsen på matriklen og lade de eksisterende garager stå som evt. ungdomshus. CJ foreslår også, at man lader området forblive som i dag.

CJ bemærker, at det høje byggeri vil medføre gener for naboerne.

Se ovenstående vedr. stiforløbet Kærlighedsstien.

Lokalplanforslagets § 5.5 fastlægger krav til antallet af parkeringspladser for ny bebyggelse inden for lokalplanområdet. Bestemmelsen er i overensstemmelse med Slagelse Kommunes parkeringsnormer for etageboliger og ungdomsboliger.

Rammebestemmelserne i forslaget til Kommuneplantillæg nr. 5 fastlægger en maks. bebyggelsesprocent på 100 for det pågældende område. For lokalplanområdet svarer det til ca. 6600 m². Lokalplanforslagets bestemmelser for byggefeltet og etageareal er fastlagt med udgangspunkt i dette.

Se ovenstående vedr. etageantal og bygningshøjder.

Henvisningen går på bygherres og rådgivers mail fra den 13. december 2021, som er fremlagt for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i forbindelse med udvalgets stillingtagen til det videre forløb på møde den 5. januar 2022. At byggeriet skal blive et vartegn for Slagelse by indgår ikke konkret i lokalplanforslaget.

6. MICHAEL CORFITSEN (MC)

MC mener, at Kærlighedsstien, specielt alleen, skal bevares og friholdes som et selvstændigt element i området, og ikke kommer til at fremstå som en del af det nye byggeri.

MC henviser til, at de parkeringsnormer, som blev vedtaget af Byrådet d. 22. marts 2021 skal overholde: 1,2 parkeringspladser pr. etagebolig og 0,7 parkeringspladser pr. ungdomsbolig. Her henviser MC til den øgede parkeringsbelastning i området, grundet flere boliger i området, hvortil der ikke MC bekendt er fundet de fornødne parkeringspladser.

MC mener, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 100, så området ikke bliver belastet i forhold til mangel på friarealer og parkeringspladser.

MC mener, at nybyggeri ikke bør være højere end det højeste eksisterende byggeri i nærområdet (3 ½ etage), og ikke skulle sig væsentligt ud i bygestil og/eller materialer fra, hvad områdets karakter kan bære. MC beskriver, at det nye byggeri i kraft af at være ”selvstændige bygninger”, som ikke støder op til omkringliggende bygninger, vil være tydeligt og dominerende i området. MC uddyber, at ethvert byggeri på matriklen vil være markant i området af den grund, og at man ikke bør forstærke denne effekt ved at give tilladelse til et kompakt og højt byggeri.

MC henviser til, at der fra bygherres side er nævnt, at det nye byggeri kan blive et vartegn for Slagelse by. MC mener ikke – og kender ingen, der mener – at Slagelse by har brug for et nyt vartegn, og henviser til at Ny Kloster og Ting- og arresthuset er udmærkede vartegn.

Lokalplanforslaget fastlægger vejadgang alene fra Rytterstaldstræde (jf. § 5.1 og kortbilag 2). Yderligere fastlægger lokalplanforslaget stiftforbindelse til Kærlighedsstien (jf. § 5.4 og kortbilag 2). Bestemmelsen for lokalplanområdets "kantzone" mod Kærlighedsstien (§ 9.8) fastholder en grøn kant, som tager hensyn til det eksisterende udtryk, bl.a. ved at ny beplantning ikke må etableres, så den vokser sammen med træækken langs stien. Der er ikke i lokalplanen fastlagt stiftforbindelse direkte ud til Priorgade.

Det nævnte notat er udarbejdet i forbindelse med den politiske stillingtagen til de fremtidige forhold omkring brandstationen. Se også ovenstående vedr. overvejelser og beslutning om salg af ejendommen.

Se ovenstående vedr. etageantal og bygningshøjder.

Se ovenstående vedr. placering af byggefeltet og matrikelskel mod Kærlighedsstien.

Se ovenstående vedr. krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

Her skrives Slagelse Kommunes kommentarer. Husk at referere til bestemmelse og om lokalplanteksten rettes eller ej.

MC mener, at vejadgang kun bør etableres fra Rytterstaldstræde. MC mener videre, at stiftforbindelse kunne etableres til Priorgade, afhængig af disponeringen af bygninger/areal, og der kunne godt være stiftforbindelse fra Kærlighedsstien, men at det skal være på Kærlighedsstiens "betingelser".

MC anbefaler – hvis grunden skulle falde Slagelse Kommune i hænde igen – at man finder "Notat, brandstationen – fremtidig anvendelse" fra 20. september 2018 frem igen, hvor der bl.a. foreslås, at arealet udlægges med grønt område samt parkeringspladser.

7. KIRSTEN OG BENT TERP PETERSEN (KBTP)

KBTP tilslutter sig kommentarerne fra MC sendt til Slagelse Kommune.

KBTP bemærker, at byggeri i 6 etager ikke vil passe ind i omkringliggende bygestil.

KBTP forventer, at bygningen i 2 etager langs Kærlighedsstien trækkes så langt tilbage som muligt for at værne om allétræerne, som er en meget vigtig del af området.

KBTP bemærker, at byggeriet vil medføre yderligere parkeringsproblemer i nærområdet, og at byggeriet ikke overholder gældende parkeringsnormer.

8. EJERFORENINGEN RYTTERSTALDSTRÆDE 3 v. Ib Kolthoff

Ejerforeningen meddeler, at alle 6 ejere i ejerforeningen tilslutter sig kommentarerne fra MC sendt til Slagelse Kommune.

9. HENRIK FLINDTHOLT (HF)

Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 5 indeholder en ændring af maks. etageantal, så det mod parkeringspladsen på Ridehuspladsen vil være muligt at bygge i op til 6 etager. Jf. lokalplanforslagets § 7.6 skal der "trappes ned" til maks. 2 etager mod Kærlighedsstien og villaerne langs bl.a. Ridehusvej syd for stien.

Lokalplanforslaget indeholder mulighed for altaner i byggefelterne B-F, der ligger tættest på Priorgade og Ridehuspladsen, men ikke i byggefelt A, der ligger langs med Kærlighedsstien (jf. § 8.5). Byggefelterne ses på kortbilag 2.

Planlægningen forholder sig til beliggenheden indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser, hvilket bl.a. er beskrevet i lokalplanforslagets redegørelse s. 30.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 indeholder en vurdering af konsekvenser for arter optaget i habitatdirektivets bilag IV.

HF bemærker, at det for hans vedkommende er i orden at bygge i 6 etager. HF uddyber, at det kunne være pænt, hvis byggehøjden blev nedtrappet i etaper, så det ved Ridehusvej ville ende i 2 etager.

HF taler for at få moderne arkitektur i byen og foreslår, at man finder inspiration i byggeriet VM Bjerget, bygget af Høpfner, evt. med altaner ud mod Ridehusvej og byggeri i en L-form ned mod Bjergbygade.

10. MILJØSTYRELSEN

Miljøstyrelsen bemærker, at dele af planområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Miljøstyrelsen bemærker, at det kommende kommuneplantillæg skal indeholde en vurdering af påvirkningen for yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, jf. "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen 2018".

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Anders Jensen <anders.ruhoff@gmail.com>

Sendt: 4. januar 2022 08:33

Til: Slagelse Kommune post <ledel@slagelse.dk>

Emne: Lokal Plan. Gamle Brandstation og ridehuspladsen 4200 Slagelse

Til Plan, Miljø og landdristekt

Vdr Gamle Brandstation og Ridehus pladsen 4200 Slagelse.

Ang opførsel af byggeri og P forhold.

Vi er mange borgere der er meget bekymret for udviklingen ang P forhold på ridehus Pladsen Jeg selv har boede slotsgade / Piriogade i nu 21 år og har aldrig oplevet noget ligende på ridehus pladsen Men det er jo klart når der bygges i bymidten i stor stil uden at div byggeherre lever op til krav og P forhold Til deres lejere. Og hvordan kan bygherre så det jo vi har jo en Parkering fond, tænker alle i Byrådet kender til den Fond Vil gerne forklare kort hvordan den hænger sammen, jo bygherre bygger med tilladelse uden de nødvendige krav om P forhold, Stedet indbetaler Bygherre til byggefonden et beløb pr Plads han ikke kan skaffe til sit byggeri, de penge Er så i Kommunen øremærket til opførsel af andre P hordold i nærområdet. Problemet er bare at det sker ikke. Stedet tilbagebetaler Kommunen pengene til Bygherre, hvilket der også er aftalt i P Fonden, hvis de indbetalte Beløb ikke er brugt inde 5 år skal de tilbage betales til Bygherre. Giver det bedre eller dårligere P forhold til de

borgere der bor i midtbyen og div gæster til byen NEJ VEL.

Og der er til dato ikke påvist der er brugt en krone fra denne byggefond til P Pladsen nej sengen betales jo tilbage.

Det er jo at betale sig fra at lovlig gøre et Ulovligt byggeri Det kan simpel ikke være lovligt det kan jo betragtes Som Bedrageri og svindel men Kummundens penge og ikke mindst over for borgerne. Og bør undersøges til Bunds.

Jeg håber villig at byrådet tager deres sko og jakker på og går en tur til ridehus pladsen og ser de P Forhold der tilbydes Borgerne Samtidig syntes jeg de skal forestille sig hvordan det vil se ud med en lodret væg i 6 etager ud til ridehus pladsen og hvordan Trafikken vi blive.

Pt benyttes bag siden og forsiden af den gamle brandstion til P plads (Langtids) Der er vel privat grund. Men der holder I gennemsnit 8 - 12 biler på bagsiden og den sammen på forsiden som langtids parkering, disse ca 20 P pladsen forsvinder Ved byggeri start på den gamle brandstation. Hvor forventer Kommunen de biler skal parkere ?

Det vil også betyde meget for de lokal handelende. Omkring Ridehuspladen, de vil ikke kunne betjene deres kunder og vil evt lukke Eller kommunen kunne bede dem om at flytte. til fordel for de borgere der bor i midt byen. Det vil Kommunen sikkert få ros for.

Iøvrigt vil det klæde kommunen og bede Bygherren til den gamle brandstation og bruge nogle penge på At venlige holde sin bygning (Antvortskov urin for enden af Slots allen) det ligner jo noget der er løgn, det er en Bygning der er et stort varetegn for Slagelse kommune.

Forslag til udnyttelse af Den gamle brandstion.

Kommunen kunne jo selv bygge nogle attrive boliger . Lave nogle grønne områder, samtidig få nogle flere P Pladser i Bymidten som evt kunne sælges til en fast leje til de borgere der ville betale for sin egen P Plads. Evn års leje En fast indtægt til kummune og stor ros fra borgerne til Byrådet. Ikke kun fra dem der bor i området men og til de borgere der ønsker at besøge Slagelse .

Håber virkelig at Byrådet tænker sig om.

Mvh.

Anders R Jensen
Priorgade 1 b
4200 Slagelse.

Forslag til området Gamle Brandstation (Tinghus Pladsen)

1. Gammel Brandstation rives ned. Evt kunne slangetårnet blive tilbage som et by mærke.
Kan evt bruges til aktiver som klatring mm.
2. Der bygges 10-15 attraktive Ældre boliger.
10-15 attraktive ungdoms boliger
10 - 15 attraktive Familie boliger
Giver en god og sund blanding af befolkningen i et fint lukket miljø.
2. Området ved / omkring nyttehaverne kunder er laves at smukt grønt område
Hvor P - forhold og grønt område forenes og opfyldes P forhold til de ny beboer.
3. på bagsiden kunne man udvide ridehus pladsen med 30 - 50 P-pladser
Hvilket der er stort behov i lokal området og karteret omkring
Disse ekstra P pladser kunne så gøres til betalings P pladser. Forstået
På den måde at de kan lejes ud til lokal beboere, tænker 12 mor kontrakt
Til en pris a 300 - 400 kr pr Mdr hvilket giver en god fast indtægt til gavn
For borgerne og Kumunen.
Her vil kommunen jo så også kunne bruge de penge der allerede er
Indbetalt til P- Fonden. Og det er jo netop det der er meningen med
P-Fonden at de penge SKAL bruges til etablering af P Pladser i lokal
Området
4. dette skulle være et projekt kommunen selv kunne etablere, og virkelig
Kunne vise borgerne at kommunen ønsker en dejligt hyggelig og grøn
Bymidte .
5. Inde der skal besluttes hvad der skal ske i området, så håber
Jeg virkelig at byråd samt div udlalg der er med i beslutnings fasen.
Tager deres overtøj på og går en tur i området, og føler miljøet og hvad
Der kan bære og bygges i området.

Mvh

Anders Ruhoff Jensen
Priorgade 1B 1 Tv
4200 Slagelse

Forslag til udnyttelse af den gamle brandstation (Ridehus Pladsen)

1. Hvad bruges den til i dag.

Bagsiden ud mod Priorgade, bruges til parkering der holder mellem 8 – 12 biler det meste af døgnet (Langtids Parkering) de holder der for Ridehus pladsen er fyldt op. det grønne område bruges til leg, boldspil, solbadning, hunde lufter mm.

Forsiden (Indkørsel fra Rytterstaldstræde) Bruges også til parkering (Lang og kort tids parkering) ca. 20 – 25 det meste af døgnet. De holder der fordi Ridehus Pladsen er fyldt

Disse P pladsen forsvinder jo når der evt. skal bygges på den gamle brandstation, hvilket vil ramme de handelen og beboerne i nærområdet og der er jo et helt klart behov for disse P pladser.

Dvs der er et stort behov for P pladser i området, og behov for de grønne områder. Nyttehaverne er lukket ned, hvilket ikke giver mening i disse bio og grønne tider.

Så derfor opfordre jeg til Byråd og div udvalg der skal beslutte hvad der skal ske på den gamle brandstation gå nu en tur ned og se området og atmosfæren

Se på hvad der er sund fornuft. der er så mange muligheder, og tænk på hvad der vil gavne borgerne og de forretnings drivene i området, og ikke tænke på at gøre en evt. bygherre glad. Og i øvrigt så er grunden jo solgt på et tidspunkt hvor der var en gældende lokalplan. Og det må en evt. bygherre jo vide.

I sidste ende lønner det sig at se på borgernes og byens gæsters behov.

2. Derfor byg lavt i blandet forhold unge, ældre, familieboliger. Brug resten af arealet til en masse grønt og til de P pladser der mangler, her kan jo bruges indskuddene fra P Fonden.

Evt. lave noget betalings parkering forstået på den måde. Beboerne kan leje en P Plads for 12 mdr. ad gangen til en mdr. ydelse på en 300 Kr. så der også en fast indtjening der. Som stort set er omkostnings fri.

Der bør også arbejdes på at beboere tæt på Ridehus pladsen evt. kan dispenseres for brug af p skive.

Grundet de manglende p pladser.

Mvh

Anders R Jensen
Priorgade 1B 1 Tv
4200 Slagelse

Til Center for Miljø, Plan og Teknik

Kommunetillæg - etagebebyggelse på den gamle brandstation, Rytterstaldstræde 8

Området på Rytterstaldstræde er et åbent, centralt område mellem flere slags beboelse, og det kalder på ekstra opmærksomhed. Byggeriet kan ses fra flere sider. Det kommer til at dominere området, hvor man før var vant til grønt areal, og en funktionsbygning (brandstationen), der indpassede sig i omgivelserne. Eller måske var det omvendt, idet funktionen af bygningerne udgjorde en vigtig del af byen.

Når man planlægger etagebyggeri på det vigtige område, beder vi til, at man virkelig tager hensyn til åbenheden og "grønne arealer" i god samspil med arkitekturen, så bygningerne/lejlighederne fremstår attraktive og funktionsdygtige. Og nu kommer jeg med lidt mere konkret:

Kan man på nogen måde bevare det smukke og historiske slangetårn, der kan føre nutid sammen med fortid, vil det være et beundringsværdigt træk. Hvad kan det bruges til? Her bliver jeg svar skyldig, men når man gerne vil bygge i vejret i danske provinsbyer, har vi jo allerede her en bygning i røde mosten, der rager op og virker som et vartegn i bydelen. Særpræget på sin egen måde.

Med venlig hilsen

Lisbeth og Knud Erik Sørensen
Slotsgade 23
Slagelse

Tlf. 22314796

Til rette vedkommende,

Vedrørende Tinghuskvarteret.

Byggeriet kommer ikke alene til fuldstændigt at ødelægge nærområdet, også de nærliggende parkeringsmuligheder, hvor der i forvejen ikke altid er nok plads at få, og der ønskes ikke at opføre flere parkeringspladser?

Et byggeri i op til seks etager vil egenhændigt smadre alle former for sollys, også fjerne charmen ved den gamle brandstation, for at erstatte det med, hvad der uden tvivl bliver en øjebæ af dimensioner.

Vi er personligt forbrugere af det grønne areal, og ved flere andre også er det, men, vi må skyde en hvid pil efter et nærliggende grønt areal, der også har været guld værd under (den stadigvæk igangværende) pandemi, hvor der var et stille og solrigt sted der kunne benyttes.

Vi går også ofte på stien imellem Bjergbygade og Priorgade, som højst sandsynligt bliver lukket under store dele af byggeriet, for derefter at skulle flyde med rester derfra, hvis den da overhovedet bliver genåbnet.

Udover det lange stykke tid med et umenneskeligt støjniveau, og ingen former for bevægelser på de fornævnte områder, skal der først bruges tid på nedrivning, og derefter opbygning.

Det bliver mildest talt ubehageligt at skulle bo noget nær i nærheden af dette, voldsomme byggeri, der derudover, KRÆVER en ændring af de nuværende rammer i kommuneplanen.

For alle os regulært dødelige i nærområdet, virker dette som en meget voldsom plan, der heller ikke kommer os til gode, på nogen mulige måder, tværtimod.

Ufattelig støj og rod i en længere periode, for derefter at stå tilbage med udsynet til, hvad der nok er; "en god mulighed", for bygherre, investorer, og andre indblandede, men en skændsel for os der bor her i forvejen.

Bekymrede hilsner,
Lucas K. & Josephine M.
Slotsgade 28

Slagelse kommune
Center for Miljø, Plan og Teknik
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

D. 3. sep. 2020

Forslag/bemærkninger til udarbejdelse af ny lokalplan for den gamle brandstation i forbindelse med planlægning af et etagebyggeri på Rytterstaldsstrædet 8.

Som beboere på Priorgade 4 og 6A, forventer vi at lokalplanforslaget udarbejdes med kommuneplanen som grundlag, det vil sige med en bebyggelsesprocent på max 60% og et max antal etager på 3.

Lokalplanforslaget må gerne tage udgangspunkt i det notat, der er udarbejdet for fremtidig anvendelse af området.

"Plan ved Ole Lund Sørensen 20. sep. 2018. Forslag til fremtidige disponering af ejendommen"

Hele området er for nuværende bestående af bygninger på 1½ – 3½ etager, hvor boligbyggeri, erhvervsbyggeri og parcelhuse indgår, med en god balance mellem de eksisterende bygninger, og højdeforskellen udgør ikke noget større problem i området.

Med en bygning på op til 6 etager vil denne balance blive væsentlig forringet og det ansøgte byggeri vil givet medføre andre ulemper for området, hvoraf kan nævnes følgende:

- Indbliksgener for de nærmeste naboer
- Virker meget dominerende i området, og svært at indpasse arkitektonisk.
- Høj bebyggelsesprocent giver øget pres på de omkringliggende veje, og vil forøge parkeringsproblemerne i området.

Det er ligeledes vigtigt at bevare en del af det grønne område, idet en hver by har brug for nogle åndehuller, der giver lys og luft.

Kærlighedsstien bør indgå med sit nuværende smukke udseende, og det må være et krav at træerne ikke lider skade under en eventuel byggeproces.

Med venlig hilsen

Erna Reutzer og Finn Nielsen
Priorgade 6A Slagelse

Lykke Jessen og Sam Jessen
Priorgade 4 Slagelse

Slagelse kommune
Miljø, Plan og Teknik
att. Morten bonde

Undertegnede tillader mig herved at komme med et par kommentarer vedr. den gamle brandstation. Hvor er det dog synd at ødelægge et lille grønt område, der dagligt bliver benyttet af mange mennesker, incl. mig selv. Græsarealet bliver flittigt brugt til boldspil, picnic, solbadning.

Ændring i lokalplanen vil derudover betyde færre parkeringsplanser, hvilket er en utrolig dårlig ide, da der i forvejen er for lidt pladser. Hver dag holder biler i kø for at få en plads. En mulighed vil være at udbygge parkeringspladsen, hvor de gamle garager ligger. Selve bygningerne kunne anvendes til evt. ungdomshus, eller lade det være som det er i dag. De 2 kolonihaver kunne tillægges til græsplænen. Dette ville betyde, at et smukt og dejligt område ville blive bevaret.

En lille bemærkning til forslaget om placering af selve højhuset. Det bliver præciseret, at det kommer til at ligge ud til Rytterstaldstræde, så det ikke generer beboerne bag "kærlighedsstien". Nej, godt for dem, men hvad med at tage hensyn til os andre?

Jeg har som sådan ikke noget imod højhuse, de skal bare ikke ligge midt i byen. De skal heller ikke være skyld i at et dejligt grønt område bliver ødelagt. Slagelse kommune er jo en grøn kommune.

Med venlighilsen

Connie Jørgensen
Priorgade 1 B II tv
4200 Slagelse

Miljø, Plan og Teknik
Dahlsvej 3
5220 Korsør

Dato: 12. januar 2022.

Vedrørende: **Idéer til planlægningen, Rytterstaldsstræde 8.**

Under henvisning til Slagelse kommunes udsendte "Idéer til planlægningen" skal jeg hermed fremkomme med ideer, forslag og bemærkninger.

Der vil naturligvis være gentagelser fra det tidligere udsendte "Idéer til planlægningen" i august måned 2020. Jeg går ud fra, at de 6 forslag m.m. der kom dengang også medtages i ny "Hvidbog".

"Hvordan området skal fremstå og disponeres."

Nuværende:

Åbent og lavt (1 etage) og "udtjent" slangetårn. Grønt/vegetation - befæstet/bygninger ca. 50/50. Indtil år 2020 var der kolonihaver på arealet mod vest, oprindeligt rekreativt område, men det blev nedlagt i forbindelse med salg af den gamle brandstation.

Græsplænen syd for garageanlægget bliver brugt af beboere i området (boldspil/leg, solplads etc.).

Efter flytningen af brandstationen i august 2018, har bygningerne været tomme og asfaltareal syd og nord for garagerne er blevet anvendt til "uautoriseret" parkering (såvel i dag- som i nattetimer) på grund af den almene mangel på p-pladser i området.

Her skal bemærkes, at tagetagen på beboelsesejendommen Hestemøllestræde 1 A-C for ca. 5 år siden blev udnyttet til boliger, således at der ifølge p-normen skulle indbetales for 5 p-pladser til parkeringsfonden. Slagelse kommune har mig bekendt ikke kunne opfylde sine forpligtigelser, så det indbetalte beløb skal tilbagebetales, og der mangler således 5 p-pladser i området. Sidste år blev den nye beboelsesejendom i Klingeberg færdig, og til den er der kun 3 p-pladser i ejendommens gård. Hvorledes p-pladsbehovet for de mange lejligheder er aftalt/løst kender jeg ikke, men det har medført en yderligere forøget p-belastning i området.

Fremtidig:

Kærlighedsstien, specielt træalleen, skal bevares og friholdes, således at den fremstår selvstændig og ikke som en del af et kommende byggeri.

Den i forvejen store p-belastningen i området må ikke forøges, derfor skal p-vedtægterne med 1,2 pr. etagebolig og 0,7 pr. ungdomsbolig overholdes, således at alle p-pladser anlægges inden ibrugtagningstilladelse udstedes, ikke kun delvis anlægges og delvis udlægges.

Den formulering og kontrol af anlagte/udlagte p-pladser der er beskrevet i "Administrationsgrundlag" for p-normer besluttet af byrådet den 22. marts 2021 er mildt sagt vag og ubrugelig og vil kun medføre problemer.

Bebyggelsesprocenten bør max. være 100%. (i tidligere kommuneplaner 60% og i salgsudbud 60%) således, at området ikke bliver for belastet med hensyn til for lidt friarealer og for få parkeringspladser - alment "luft" i området.

Indpasning af byggeri i området.

Nuværende:

Området er præget af etagebygninger og parcelhuse. Der er tale om bygninger på 2 til 2 ½ etage, få på 3 etager og meget få på 3 ½ etage.

Af markante bygninger er der Ny Kloster mod vest, Ting- og arresthuset mod nord og en tidligere industribygning mod nord - nu fitnesscenter.

Bebyggelserne er i øvrigt i blandet stil fra områdets etablering fra starten af år 1900 til omkring år 1980, ganske få nyere.

Fremtidig:

Nye bygninger skal ikke være højere end de højeste tæt på, d.v.s. max 3 ½ etager (4 etager i ny kommuneplan). Nye bygninger bør ikke skille sig væsentligt ud i byggestil og/eller materialer end områdets karakter kan bære, altså ikke dominerende.

I forløbet af drøftelserne om fremtiden for den gamle brandstation, er der af nogen nævnt, at der kunne komme et nyt vartegn på arealet, altså noget der skiller sig væsentligt ud fra området. Jeg kender ingen i bydelen der har givet udtryk for, at det mangler et nyt vartegn - Ny Kloster og Ting- og arresthuset er udemærkede vartegn.

Det kommende byggeri vil blive selvstændige bygninger modsat områder hvor byggeri er "udfyldning" mellem og/eller mod eksisterende bygninger. Et hvilket som helst byggeri på arealet vil alene af den grund blive tydelig/dominerende, og det behøves ikke at forstærkes med et højt og et kompakt byggeri.

Hvordan området skal forbindes til nærområder med vej og sti.

Nuværende:

Vejadgang fra Rytterstaldsstræde og Priorgade. "Uautoriseret" gangsti fra nordende af Ridehusvej over græsplænen til Priorgade.

Fremtidig:

Vejadgang bør kun etableres fra Rytterstaldsstræde. Stiforbindelser kunne etableres til Priorgade, afhængig af disponeringen af bygninger/areal, og der kunne godt være stiforbindelse fra Kærlighedsstien, men det skal være på Kærlighedsstiens "betingelser".

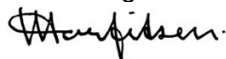
Eller noget helt andet.

Skulle der ske det, for Tinghuskvarteret glædelige, at ejendommen går tilbage til Slagelse kommune, bør kommunen finde "Notat, brandstationen - fremtidig anvendelse", Slagelse kommune, Ole Lund Sørensen, Plan, dateret 20. september 2018 frem.

Grønt areal mod syd - en lille park. Etablering af nye offentlige p-pladser hvor der i dag er asfaltbelægning. Nedrivning/delvis nedrivning af bygninger - nyanvendelse.

Ikke gensalg.

Med venlig hilsen



Michael Corfitsen

Vi bor på ejendommen Ridehusvej 2, og er derfor tæt på den planlagte bebyggelse. Vi mener ikke, at en byggehøjde på op til 6 etager passer ind i den øvrige byggestil for området.

På et forslag udarbejdet af bygherren kan vi se, at der påtænkes opført en 2 etagers ejendom langs med Kærlighedsstien overfor vores ejendom.

Vi forventer, at bygningen trækkes længst mulig tilbage fra Kærlighedsstien, så indbliksgener for os minimeres, og at der tages hensyn til bevarelse af de gamle alletræer, som står langs Kærlighedsstien. Alle-træerne er en meget vigtig del af området.

De nedlagte kolonihaver kunne med fordel udlægges som park og parkeringsareal, med en form for beplantning, til bevarelse af den biodiversitet, der har været i området igennem mange år.

I samme forslag er der regnet med færre parkeringspladser end gældende normer. Der er i forvejen problemer med parkering i området. Fruegade, Slotsgade, Slotsalléen, Slotsvænget og Kongelyset er døgnet rundt fyldt op med kantstens parkerede biler. Så vi kan kun se, at problemerne vil blive større.

I den forbindelse kan vi derfor frygte, at Ridehusvej, der er en privat fællesvej, som vedligeholdes af beboerne, vil blive brugt som parkeringsareal. I forvejen har vi problemer med parkerede biler (specielt kunder til Aktiv Velvære) fordi der er fyldt op på parkeringspladsen på Ridehuspladsen. Iøvrigt tilslutter vi os arkitekt Michael Corfitsens kommentarer og forslag i brev sendt til Slagelse Kommune, dateret 19. Januar 2022.

Med venlig hilsen
Kirsten og Bent Terp Petersen
Ridehusvej 2, Slagelse

Sendt fra min iPad

Fra: Ib Kolthoff [<mailto:kolthoff3a@gmail.com>]

Sendt: 17. januar 2022 14:06

Til: Slagelse Kommune post <ledel@slagelse.dk>

Cc: michael-ccorfitzen@stofanet.dk

Emne: Tinghuskvarteret

Slagelse kommune

Teknik, Plan og Landdistriktudvalget

Som formand for ejerforeningen Rytterstaldstræde 3, hvor vi er 6 ejere, skal jeg meddele, at samtlige ejere bakker op om skrivelse af 9. jan. 2022 fra arkitekt Michael Corfitzen. Ingen højhuse, tak.

Med venlig hilsen

Ib Kolthoff

Hejsa alle mand & damer.

Det er helt i orden med mig at i giver tilladelse til 6 etager på rytterstaldstræde.

For at holde det arkitektoniske i forhold til bybilledet ned mod de mindre huse. Ville det være pænt hvis man gik nedad i etaper. Så man ovre ved Ridehusvej vil være nede i 2 plan.

Man kunne kigge imod denne byggestil VM Bjerget som er bygget af Høpfner, med altaner ud mod Ridehusvej og i et L ned mod bjergbygade.



Ved godt dette er lidt for stort i forhold til grunden. Men det ville nu være pænt med moderne arkitektur med lidt grønt. Så vi lige fik løftet byen lidt. I stedet for firkantet klodser.

Med venlig hilsen

Henrik Flindtholt
Bjergbygade 13
4200 Slagelse

Mobil.: 2965 4594
Telefon: 8610 0001
Mail: hf@flindtholt.dk



Miljøstyrelsens bemærkninger til nyt boligområde på den gamle brandstation i Slagelse

Miljøstyrelsen har modtaget ovennævnte debatoplæg. Det fremgår, at dele af planområdet er udlagt som: særlige drikkevandsinteresser.

Husk, et kommende kommuneplantillæg skal indeholde en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Oplægget kan således potentielt være i konflikt med de nationale interesser, jf. ”Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen 2018”.

Miljøstyrelsen forventer, at disse forhold bliver behandlet i kommunens videre planproces og har dermed ikke yderligere bemærkninger på nuværende tidspunkt.

Venlig hilsen

Emil Fredensborg Mathiesen

Studertermedhjælper | Plantilsyn

+45 21 80 97 48 | +45 21 80 97 48 | emfrm@mst.dk

Miljø- og Fødevareministeriet

Miljøstyrelsen | Tolderlundsvej 5 | 5000 Odense C | Tlf. +45 72 54 40 00 | mst@mst.dk | www.mst.dk

[Sådan håndterer vi dine personoplysninger](#)