

Lokalplan 1247

Hørings svar

Kristine Grue Understrup

Emne: Lokalplan 1247

Hej.

Først vil jeg lige rose projektet.

I har taget hensyn til mange gode ting, blandt andet solceller og "grønne steder".

Jeg er bare lidt nysgerrig; så jeg tillader mig at spørge om følgende:

Hvordan har I tænkt jer at slå græsset på denne såkaldte græsarmeret P-plads?

- Jeg tænker på brandfare i tørkeperioder og at alle biler nok ikke er væk på samme tid.

Ros for opstillede ladestander på hvert 5. plads, MEN hvis "alle" biler (fremtiden?) kører på EL, hvad så? Risikofaktaen er, at beboerne bliver uenige om de få ladestandere der er til rådighed.

Som jeg ser det er lokalplan 1145 ændret til lokalplan 1247.

Hvad skal der så ske med matriklerne nr 44d, 44ao, 44bg samt 44bf, som I før navngav "Kvægtorvet"?

Har I en ny plantegning for dette område?

Med venlig hilsen

Connie Hansen

Ndr. Ringgade 43

4200 Slagelse

Høringssvar på forslag til lokalplan nr 1247 etageboliger og friplejehjem ved kvægtorvsvej

Vi bor på Nørrevoldgade 5, 4200 Slagelse og vil med etableringen og opførelsen af den i lokalplanen beskrevne bebyggelse have daglig gene af byggeriets omfang og højde samt økonomisk belastning i form af signifikant værditab af huset.

Vi har haft vores bolig i 15 år og vurderede, da vi købte huset, at den form for erhverv samt den forurenede grund var "nabogrunde" som vi ikke var urolige over.

Vi kan i forslaget til lokalplan nr 1247 etageboliger og friplejehjem ved kvægtorvsvej læse om selve etableringen, omfanget mm. ligesom vi kan se, at der i selve området er taget højde for fx belysning mm.

Vi kan ikke i forslaget se at der bliver indtænkt eller taget hensyn til tilstødende boliger vest for byggeriet som vores. Vores boligområde er nævnt meget kort på side 31, hvor der omkring eksisterende bebyggelse står, at "Vest for parkeringspladsen ligger et blandet boligområde bestående af en-familieshuse og tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager".

Det er i området vest for parkeringspladsen at bl.a. vores hus ligger. Vores grund ligger i niveau under parkeringspladsen og bebyggelsesområdet og vil for os, da der i planen ikke er indtænkt afskærmning fra parkeringsplads mod vores grund være frit indsyn til hele vores matrikel samt ind i huset gennem vinduerne, hvorved vi vil miste vores privatliv.

Vores områdes lavere beliggenhed vil ligeledes betyde, at det fra vores område ikke er 8 etagers huse, der ligger lige der i baghaven men bebyggelser på 9 etagers højde.

Vi kan endvidere i tegningerne se fine diagrammer med lysbelastninger på forskellige tidspunkter af døgnet. Et etagebyggeri der vil være svarende til 9 etager, fra vores matrikel vil tage solen på vores grund fra solen står op til langt op af formiddagen, hvilket vil være med til at forringe værdien af vores matrikel og i vores situation potentielt gøre os insolvente.

Vi kan i lokalplanen se, at der er indtænkt placering af de høje huse tilbagetrukket fra Ndr. Ringgade, da de vil forringe værdien af husene på selve Ndr. Ringgade, men den samme omtanke er ikke i planen ift. det boligområde vi bor i, vest for.

Vi ser selvfølgelig aller helst at der findes et andet sted at bygge så høje huse, end i vores og vores naboers baghave. Kan det slet ikke lade sig gøre, mener vi, at de højeste bygninger med fordel kan placeres mod syd eller øst på oversigten, da det her vil have mindre skade for de allerede etablerede beboelsesbygninger.

Opsummeret:

Vi mener ikke, det er hensigtsmæssigt for vores område, at der etableres 8 etagesbygninger op af vores beboelsesområde. – de vil svare til 9 etager i effektueringen.

Vi vil ikke længere være i stand til at være private på vores egen grund eller i vores hus.

Vi er bekymrede for den manglende sol på vores matrikel

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

Vi 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.

22. oktober 2021

Til Byplanlægger Kristine Grue Understrup, Slagelse Kommune

Via email til: krund@slagelse.dk

Indsigelse vedr. forslag til Lokalplan 1247 – 'Etageboliger og friplejehjem ved Kvægtorvsvej, Slagelse'.

Baggrund

Herunder følger kommentarer til 'Forslag til lokalplan nr. 1247 – Etageboliger og friplejehjem ved Kvægtorvsvej med tilhørende kommuneplantillæg nr. 64 til Kommuneplan 2017', som er i offentlig høring fra 3. september 2021 til 29. oktober 2021. Afsenderen af brevet er beboere langs Nørrevoldgade og Købmagergade i Slagelse. Der har været afholdt orienterende møde mellem Peter Grønholt-Pedersen og Byplanlægger Kristine Grue Understrup fra Slagelse Kommune vedrørende lokalplansforslaget.

I skrivende stund er Kommuneplan 2017 gældende. Kommuneplan 2021 forventes vedtaget inden længe, men om det er inden fristen for den offentlige høring den 29. oktober, vides ikke. I LP-forslag 1247 er KP 2021 ikke nævnt og vi kan således kun forholde os til KP 2017. Således er kommuneplantillæg nr. 64 til Lokalplansforslag 1247 et tillæg til KP 2017 og vi forholder os således ikke til KP 2021. Vi noterer os samtidig at en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen.

Vi imødeser en kvittering for modtagelse af dette brev.

Indkigsgener

Vi har fulgt lokalplansarbejdet siden rammelokalplan LP 1145 blev offentliggjort. En byggetilladelse vil kræve en byggeretsgivende lokalplan, som vi forstår at LP 1247 vil være. I LP 1145 (Område III) står der at bygningshøjderne skal trappes ned fra nord-øst mod syd-vest. Nu har man vendt det princip om og valgt at placere et byggefelt der tillader det allerhøjeste punkthus i lokalplanens syd-vestlige område. Her er der tale om Byggefelt IV, som i forslaget tillader op til 8 etager. Vi forstår, at bygherre planlægger at bygge 6 etager i byggefelt IV, hvilket vi anser for et voldsomt højt byggeri, så tæt på vores huse og haver. Punkthuset i område IV virker meget stort. Fra LP1145 (område III) til LP 1247 er det maksimale tilladte antal etager således steget fra 6 etager til 8 etager. Dette vil skabe indkigsgener for alle beboere på den østlige side af Nørrevoldgade og dele af Købmagergade. LP 1247 behandler ikke denne problematik med et eneste ord. Det foreslås at rykke byggefelterne der tillader 3 etager til den vestlig del af lokalplansområdet.

I LP 1145 (bl.a. side 28) står ligeledes at de højeste bygninger er placeret midt på området for at undgå potentielle indblik- og skyggegener. Her er også nævnt at "Bygningshøjde trappes ned til 2 etager tættere på stationen." Ligeledes på side 28 står der at "Bebyggelsen er lavest mod syd...", hvilket i LP 1247 ikke er tilfældet.

Vi har ligeledes nærlæst andre nye lokalplaner i området herunder LP 1183 (NV-OX) og LP 1231 (ShowTech), hvor der maximum tillades 5 etager. Derfor kan det undre at der i LP 1247 tillades op til 8 etager. Ligeledes er den maksimale bebyggelsesprocent for eksempelvis LP 1183 max 80, hvor den er 115,3

for LP 1247. I den forbindelse noterer vi at den tilladte bebyggelsesprocent i Lokalplanforslag 1247 overstiger den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent i KP 2017 på 110 og således ikke er i overensstemmelse med KP 2017. I forslag til KP 2021 for område 1.2BE1 angives max bebyggelsesprocent på 110.

Der er ligeledes planlagt tagterrasser i LP 1247. Disse vil sandsynligvis blive orienteret solvendt og vil derfor skabe uheldige indkigsgener til huse og haver på Nørrevoldgade/Købmagergade.

Grundene på den østlige side af Nørrevoldgade ligger alle lavere end lokalplansområdet på den modsatte side af Skiderenden (Jernbjerg Å), som løber langs østsiden af grundene på Nørrevoldgade. Ifølge kotekort fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering op til 2,5 m forskel. Bare gå en tur på den modsatte side af åen (hvor der er planer om parkering), så er der frit indkig til alle haver på Nørrevoldgade. Det betyder at der i forvejen er indkigsgener. Bygninger i 8 etager (også selvom de er tilbagetrukket fra åens bred) vil selvsagt medføre indkigsgener i hus og have og deraf forringelse af det daglige liv/privatliv, samt afledt økonomisk devaluering af vores boliger.

Slagelse Boligselskab har netop ibrugtaget et 8-etagers punkthus (Kløvertårnet), beliggende på Jernbanegade 30 på hjørnet af Jernbanegade og Østerbro. Det er en meget god sammenligning til det punkthus der tillades på byggefelt IV i lokalplan 1247. Punkthuset på dette byggefelt vil ligge 40 m fra vores haver. Der er stor forskel på en beliggenhed ved siden af jernbanen og i et område hvor der i forvejen bygges højt til et kvarter hvor der udelukkende er tæt-lav bebyggelse.

Støjgener, Område IV – Parkering på Gasværksgrunden

Dette område er udlagt til parkering for områdets biler. Jvf Bygningsreglementet (Ladestander-bekendtgørelsen) er der krav til forberedelse til elbiler (etablering af tomrør) ved anlæg af nye parkeringspladser og det foreslås at der tættest på Skiderenden (Jernbjerg Å) etableres opladning til elbiler da de ikke støjer og dermed undgås støjende biler med forbrændingsmotorer tæt på haver og huse.

Blændgener

Solceller kan virke blændende. Da solceller normalt er vendt mod solen og derfor mod beboerne på Nørrevoldgade/Købmagergade opfordres der til at det indskærpes at solceller ikke må virke blændende på beboerne på Nørrevoldgade/Købmagergade. I LP1247 pkt 8.9 står nævnt at "Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden.". Vi opfordrer til at der ikke må sættes solceller på facaden, da disse med al sandsynlighed (grundet solens kurve) vil sættes på facader mod Nørrevoldgade/Købmagergade og derfor vil blænde beboerne her.

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

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

Skyggegener

Nedenstående skærmbillede fra Kortdata viser sol/skygge simulation, kl. 08.30 den 21. juni 2021 og dokumenterer at skygge på dette tidspunkt kastes længere end den vestlige side af Nørrevoldgade, dvs på rækkehusbebyggelsen. Vi kan selvsagt ikke simulere på en 6-8 etagers bygning på byggefelt IV, men resultatet vil - alt andet lige - kaste længere skygger og derved fratage de eksisterende huse morgensol til skade for familielivet. Vi vil gerne gentage opfordring til at et punkthus på størrelse med Kløvertårnet på Jernbanegade ikke placeres så tæt på husene på Nørrevoldgade/Købmagergade, men rykkes til den anden ende af lokalplansområdet.

Solens gang

Nørrevoldgade 9, 4200 Slagelse

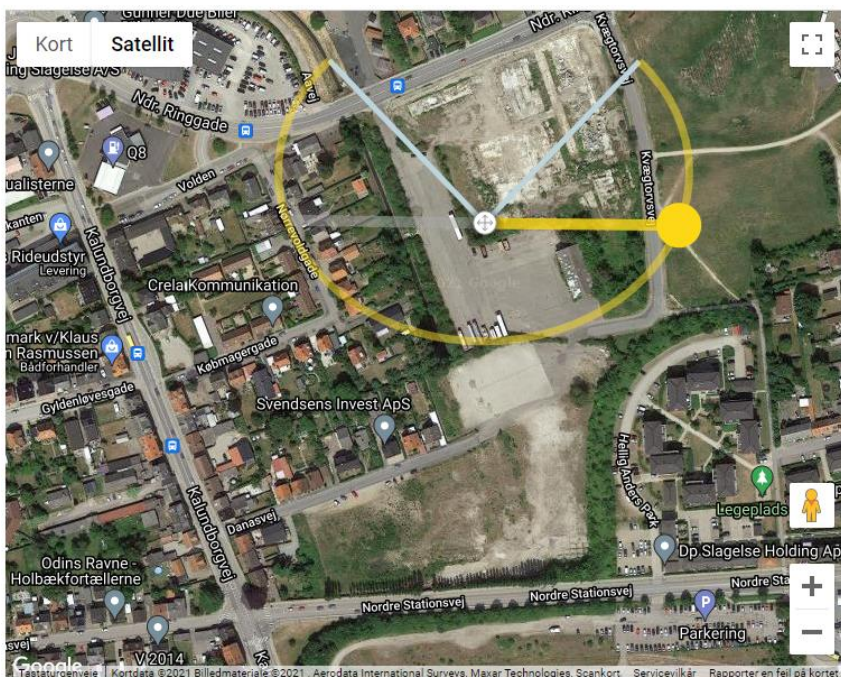
1. Vælg dato

21/06/2021

2. Sæt tidspunkt 8:30

Solopgang 4:33

Solnedgang 22:01



Info om Solen. Mandag 21. juni, 2021 på Nørrevoldgade 9, 4200 Slagelse

Solopgang: kl. 4:33

Solnedgang: kl. 22:01

Kortet viser sol og skygge klokken 8:30.

Du kan vælge andet tidspunkt og anden dato. Du kan også flytte markøren og se sol og skygge på andre punkter.

Ejendommens orientering i forhold til Solen:

En dejlig have er et vigtigt argument for mange boligkøbere. Men hvad med Solen?

Ligger haven nord for huset kan det være problematisk. Er haven østvendt vil der kun være sol om morgenen.

Syd- og vestvendte haver er derfor et klart plus i Danmark. For mange boligkøbere er eftermiddags- og aftensol helt afgørende, og ejendommens orientering i forhold til Solen er derfor en faktor, der afspejler sig i prisen.

Lejlighedskøbere bør også nøje overveje Solen. Lejligheder og eventuel altan, der vender mod nord får begrænset lysindfald.

Med kortet kan du se hvor der er sol og skygge på alle tidspunkter og alle datoer på Nørrevoldgade 9, 4200 Slagelse. Du kan desuden flytte sol/skygge markøren og undersøge sol/skygge i forhold til træer og andre bygninger.

Dataskildrer: Suncalc.net

Med venlig hilsen,

Peter Grønholt-Pedersen

Nørrevoldgade 9

4200 Slagelse

M: 22 72 76 00

På vegne af nedenstående beboere på Nørrevoldgade og Købmagergade:

Nørrevoldgade 3, 5, 7, 9, 11 & 13

4200 Slagelse

og

Købmagergade 8, 10, 12 & 14

4200 Slagelse