

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1177

BOLIGBEBYGGELSE MELLEM BREDEGADE OG
OEHLenschLÆGERSGADE I SLAGELSE

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. Der er registreret i alt to bemærkninger, hvoraf den ene indeholder fire underskrifter, 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 lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1177, plan for ny boligbebyggelse mellem Bredegade og Oehlschlægersgade i Slagelse. Planforslaget omfatter området markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 28. december 2016 til den 22. februar 2017.



SLAGELSE MIDTBY

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Andreas Petersen
Sct. Knudsgade 2B, 4200 Slagelse
2. Eva-Maria Strandholm
Oehlenschlägersgade 11B 1.tv, 4200 Slagelse

og

Solvig Randi Jensen
Oehlenschlägersgade 11B st.th, 4200 Slagelse

samt underskrifter fra

Patrick Pihl og Lisbet Harlev Sørensen
Oehlenschlägersgade 11C 1.th, 4200 Slagelse

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Den nye bygning til 8 boliger placeres i henhold til bygningsreglementet 2,5 m fra skel. Slagelse Kommune har dermed ikke hjemmel til at forbyde vinduer i gavlen. Den nye bygning opføres uden udvendige altaner/terrasser.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer til Lokalplan 1177.

Vejadgangen fra Oehlenschlägersgade er lovlig og anvendes i dag af beboere med bil i Oehlenschlägersgade 11C. Vejadgangen fra Oehlenschlägersgade giver dog anledning til problemstillinger vedrørende trafiksikkerhed. Vejen er 2,4 m bred. Det er således ikke muligt for to biler at passere hinanden, og afstanden fra vejen til de to husstande (11B og 11C) er på henholdsvis 1,2 m og 0,5 m, hvorfor der ikke er plads til at etablere et fortov. Under de forudsætninger der er for at tilvejebringe en adgangsvej til de 8 nye boliger, har administrationen i samråd med bygherre valgt den, der skaber færrest gener for fremtidige og nuværende beboere i området.

Der etableres 12 parkeringspladser til de 8 nye boliger i lokalplanområdet. Parkeringspladserne anlægges i henhold til Slagelse Kommunes parkeringsnorm. Det forventes, at disse også kan anvendes af gæster uden at skabe problemer for naboparcellerne og øvrige beboere.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Andreas Petersen

AP føler sig overbegloet af omkringliggende ejendomme, hvorfor AP ønsker, at ny bebyggelse opføres uden vinduer i gavle og uden terrasser eller lignende, der støder op imod AP's ejendom.

2. Eva-Maria Strandholm og Solvig Randi Jensen

ES og SJ gør indsigelse mod planen om at anvende den private fællesvej som til- og frakørselsvej til det nye boligbyggeri.

ES og SJ gør opmærksom på følgende uhensigtsmæssige forhold omkring anvendelse af den private fællesvej som adgangsvej til ny boligejendom:

- Stien er ret smal og lang. To biler kan ikke passere hinanden, der er nedsat udsyn og dermed øget risiko for uheld.
- Mere trafik på stien vil gøre det mere utrygt at færdes der.
- Færdsel lige ude foran indgangsdøren til 11B skaber utryghed.
- Gene ved gæsteparkering på stien.
- Ekstra trafik til og fra den nye bebyggelse vil skabe støj- og forureningsgener.
- Stien bliver jævnligt brugt af postbude, viceværter og andre. En øget trafik vil øge risikoen for sammenstød.

På baggrund af ovenstående ønsker ES og SJ, at der findes en anden adgangsvej til den nye boligbebyggelse.

ES og SJ foreslår to alternative løsninger:

Det er ikke hensigtsmæssigt at anvende indkørsel gennem port til brødfabrikken fra Oehlenschlägersgade, da det vil betyde, at man skal nedlægge en garage, der anvendes af beboere på brødfabrikken.

Det er ikke hensigtsmæssigt at anvende indkørsel gennem porten fra Bredegade, da det ikke er optimalt at lede trafikken gennem opholdsarealet for naboejendommen bag eksisterende parkeringspladser og videre rundt om den nye bebyggelse.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer til Lokalplan 1177.

Løsningsforslag 1 (bilag A):

Der udføres en til- og frakørsel fra Oehlenschlägersgade gennem brødfabrikken. Da byggeriet ses i forlængelse af omdannelsen af den tidligere brødfabrik, bør den nye indkørsel til den nye bygning ske gennem eksisterende port til brødfabrikken.

ES og SJ påpeger, at redningskøretøjer i tilfælde af brand eller lignende kan anvende den private fællesvej. Der bør opsættes en bom, som kan åbnes i nødstilfælde.

Løsningsforslag 2 (bilag B):

Der skal forhandles brugsret af port og gård, så der kan være til- og frakørsel fra Bredegade. Det vil give mere plads, bedre udsyn og forebygge ulykker. Der vil være færre støjgener, og der vil være mere afstand mellem kørselsareal og facader. Endvidere vil porten få færre til at køre hurtigt til gavn for trafiksikkerheden. Gæster vil uden gene for andre kunne parkere i Bredegade.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Fra: Andreas Petersen [<mailto:ape@gogs.dk>]
Sendt: 13. februar 2017 15:50
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Emne: Vedr sag 1177

Hej Slagelse kommune, vedr. sag 1177 har jeg enkelte indsigelser til dette.

Først vil jeg sige vi føler os overbegloet i forvejen fra omkring læggende boliger.
Vores grund grænser op imod bredegade hvor der er elementer i hele facaden op til 3 sals højde.
Ydermere er der bag brødfabrikken bygget 2 etagers ejendom med terrasse der støder op imod vores grund. (har ikke været i nabo forhør)
bygget efter vi flyttede ind juli 2015.
Fra Sct. Knudsgade hvor vi selv bor, lægger der 2 ejendomme hvor gavl partier i 2 sal. højde vender direkte imod vores have.

Vi er ok med bebyggelse i 2 plan – vi ønsker dog ikke vinduer i gavle, terrasser eller lignende der støder op imod vores grund.

Håber på forståelse, ellers er i velkomne til at rette kontakt.

Med venlig hilsen

Andreas Petersen

Sælger – Entreprenøraftdelingen

Tlf direkte: 58554401
Mobiltlf: 27800432

Sorøvej 19
4200 Slagelse

Plan

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Dato: 20.februar 2017

Indsigelse og forslag til lokalplan 1177, Boligbebyggelse mellem Bredegade og Oehlenschlägersgade, Slagelse.

Indsigelsens art.

Efter at have modtaget brev fra kommunen og deltaget i orienteringsmøde vedr. ovenstående lokalplan, fremlægger vi her vores indsigelse imod planen om brugen af den private fællesvej som til- og frakørselsvej til det nye boligbyggeri. Den private sti fører direkte forbi nr. 11B og 11C. (matr.nr. 0003cc) på Oehlenschlägersgade.

Nedenfor uddyber vi vores indsigelse og kommer med to andre forslag til indkørselsmuligheder til de nye boliger i lokalplanen.

Begrundelsen for vores indsigelse.

Som beboere i nr. 11B og 11C ser vi en række risici ved den øgede brug af stien, som de 8 nye planlagte lejligheder forventeligt vil medføre. På baggrund af disse risici, set i sammenhæng med de erfaringer vi i forvejen har med den nuværende brug af stien, mener vi, det er mest hensigtsmæssigt at finde en ny vej, der kan fungere som til- og frakørselsvej til de nye boliger.

Den private fællessti er en meget smal grussti og med 8 nye boliger og dermed en reel mulighed for op til 12-16 flere biler på stien i døgnet, bliver det mere usikkert at færdes i trafikken her. Der er få centimeter mellem indgangspartierne og passerende biler. Dertil kommer gener fra bilos og støj for især lejlighederne i stueetagerne. Bilerne passerer med centimeters afstand af stuevinduerne.

Vi har iagttaget følgende forhold ved stien, der gør den uhensigtsmæssig som indkørsel til de nye boliger:

- Det er en smal sti: To biler kan ikke passere hinanden på den, hvilket kan være til fare for alle parter.
- Det er en lang sti: Dette besværliggør udsynet til modkørende for enden af stien i begge retninger og øger risiko for uheld.
- Den forventelige ekstra trafik fra de planlagte nye beboere vil gøre det mere utrygt at bruge stien for alle parter (gående, cyklister, biler). Det er som nævnt en smal sti, hvilket i forvejen er til gene for både biler og gående.
- Stiens beboere får øget risiko for personskader. Stien fører direkte forbi boligbebyggelserne 11B og 11C Dette betyder, at beboerne her får øget biltrafik lige op ad indgangsdørene, hvor bilerne i forvejen passerer med centimeters afstand til trappetrinene. En øget trafik vil øge risikoen for ulykker.

- Fare for ekstra parkerede biler på stien og på de få holdepladser ved 11B og 11C, med uheld til følge. Vi har desværre før set gæster til beboere holde tæt parkeret på de nævnte steder og det er derfor forventeligt, at nye beboere og deres gæster i det nye boligbyggeri kunne finde på at gøre lignende brug af området.
- Ekstra trafik fra den nye bebyggelse vil give ekstra bilos- og støjgener for stiens beboere, hvor trafikken passerer med centimeters afstand af stueetagerens vinduer.
- Stien bliver i forvejen jævnligt brugt af anden trafik end de nuværende beboere. Det drejer sig f.eks. om: Viceværter, postbude og andre leverandører, flyttebiler og redningskøretøjer, som gør holdt på stien, børnehaver, skolebørn, m.fl. En øget trafik fra nye beboere vil øge risiko for sammenstød på den smalle sti.

Disse punkter bør yderligere ses i lyset af, at ikke alle bilister overholder fartgrænser, heller ikke selvom de kører ad en smal sti som lokalplanens nævnte fællesvej. Vi oplever desværre jævnligt biler, som ikke kører efter forholdene, men suser temmelig hurtigt forbi vinduerne. Dette er en yderligere forøgelse af risici ved flere faste beboeres brug af stien.

Af disse årsager ønsker vi en revurdering og ny løsning på til- og frakørselsvejen til de planlagte boliger.

Forslag og kommentarer i øvrigt.

Forslag 1 (se bilag A):

Der udføres en til- og frakørsel fra Oehlenschlägersgade gennem Brødfabrikken.

Som beskrevet i lokalplanens redegørelse side 17, skal udviklingen af området "ses i forlængelse af udviklingen af den gamle Brødfabrik". På mødet d. 8. februar fik vi oplyst, at de nye boliger bliver opført i samme stil og kommer til at høre med til boligerne ved Brødfabrikken. Derfor vil det kun være naturligt, at den nye bebyggelse også kommer til at hænge fysisk sammen med resten via en indkørsel fra Oehlenschlägersgade gennem en eksisterende port på Brødfabrikken.

Ved at flytte et cykelskur og måske en garage, vil der kunne skabes en passage til de nye boliger.

I tilfælde af brand og lignende hvor redningskøretøjer ikke kan passere gennem Brødfabrikken, er de naturligvis nødsaget til at bruge den private fællessti. Vi foreslår at der opstilles en bom (som kan åbnes i nødstilfælde) på den private fællessti ved det nye byggeri, så det er muligt for redningskøretøjer at komme helt hen til den nye bebyggelse.

Forslag 2 (se bilag B):

Der forhandles brugsret af port og gård ved nr. 62 i Bredegade som til- og frakørselsmulighed til de nye boliger.

Fordelene herved:

- Kort stykke at køre gennem porten og bedre udsyn. Forebyggende mod ulykker.
- Bedre mulighed for at køre til side for hinanden og passere hinanden i bil i det bredere og mere rummelige gård- og parkeringsmiljø. På denne måde glider trafikken lettere videre.
- Støj og os fra biler generer ikke i samme grad, da der ikke er stuevinduer i porten og fordi køretøjer ikke passerer tæt forbi beboernes vinduer i gården. Der er en større afstand mellem vinduer og trafik her end nede på fællesstien forbi 11B og 11C.

- Beboerne her vil ikke i samme grad være udsat for biluheld, da udgange til gården har større afstand til gennemkørslen end nede på fællesstien hos 11B og 11C.
- Den korte afstand gennem porten frister ikke i samme grad til at køre hurtigt, som den smalle sti forbi 11B og 11C.
- Skulle beboerne få brug for ekstra parkering til f.eks. gæster, kan de uden gene for andre beboere, parkere i Bredegade.
- På mødet d. 8. februar, fik vi oplyst, at port og gård ville blive gjort i stand i forbindelse med, at renovationsfolk skal kunne hente de nye beboeres affald via Bredegade. Derfor synes det nærliggende, at man i forlængelse heraf samtidig anlægger indkørsel til boligerne ad denne vej.

Vi er bekendte med, at bygherren har købt den private fælles sti af Boserup Ejendomme a/s i 2015.

På mødet d. 8. februar åbnede bygherren op for muligheden for, at lade handelen af denne sti gå tilbage. Da vi samtidig fik oplyst, at det netop er Boserup Ejendomme a/s, som ejer bebyggelsen, porten og gården ved nr. 62 i Bredegade, ser vi et grundlag for, at parterne genforhandler brugsretten til disse som indkørsel til de nye boliger ved en byttehandel med den private fælles sti foran 11B og 11C.

Byttehandelen virker endnu mere hensigtsmæssig, da bygherren i forvejen har indgået aftale med Boserup Ejendomme a/s om at sætte port og gård i nr. 62 i stand som nævnt i sidste punkt ovenfor.

Hvis I har spørgsmål til vores indsigelse eller ønsker den uddybet, er I velkomne til at henvende jer til os på mail: holmstrand73@hotmail.com (Eva) og xtralivfugl@gmail.com (Solvig)

Med Venlig Hilsen

Eva-Maria Strandholm

Oehlenschlägersgade 11B 1.tv.

4200 Slagelse

Solvig Randi Jensen

Oehlenschlägersgade 11B st.th.

4200 Slagelse

Patrick Pihl og Lisbet Harlev Sørensen

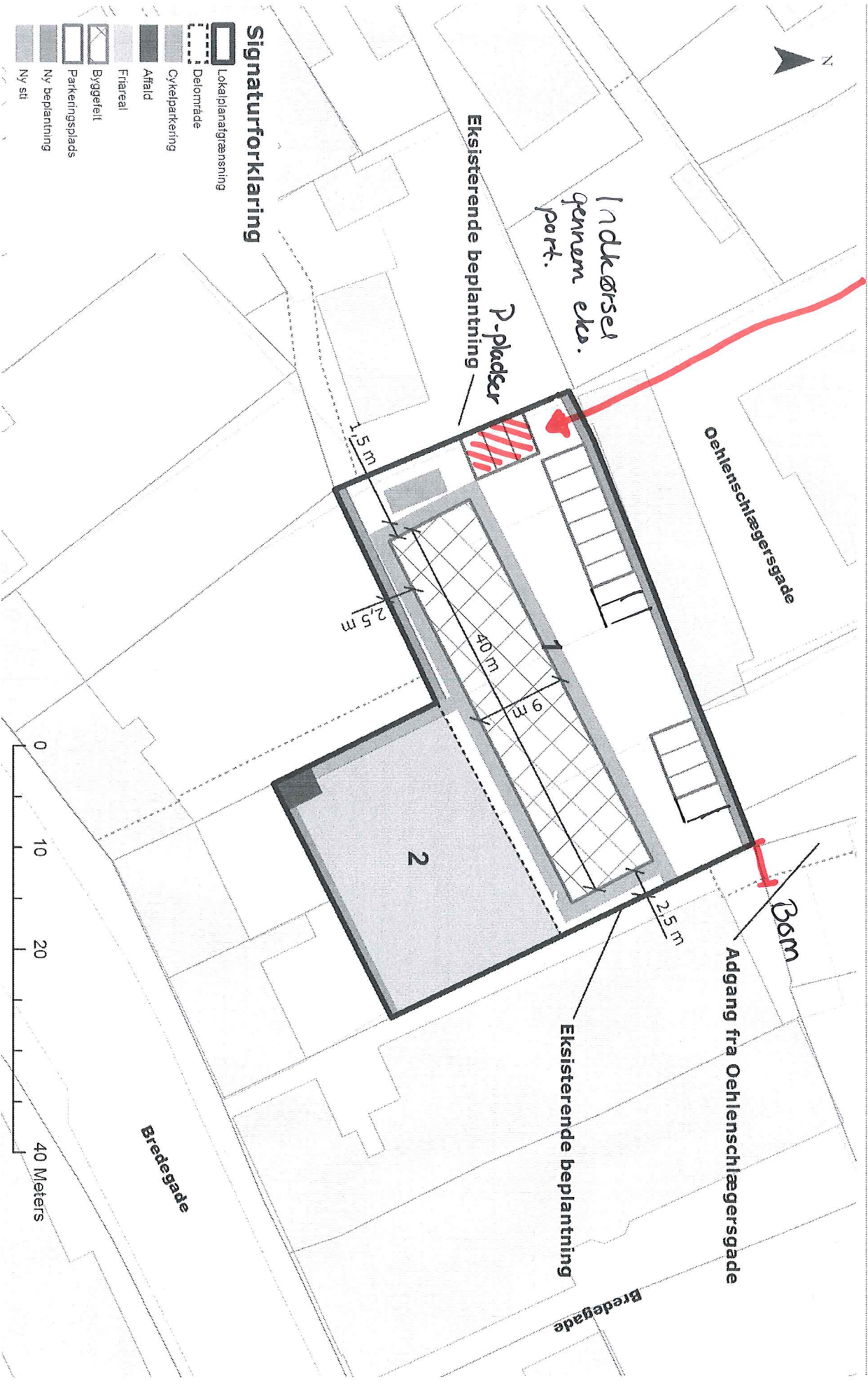
Oehlenschlägersgade 11C 1.th.

4200 Slagelse



Bilag A Forslag 1

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG B
FORSLAG 2.



BILAG B
FORSLAG 2

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

