

HVIDBOG

FOROFFENTLIGHEDSFASE 20. MAJ – 3. JUNI 2019

LOKALPLAN NR. 1222

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

BOLIGER OG KONTORER VED ØSTERBRO
SLAGELSE

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 1222 og kommuneplantillæg nr. 29 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 tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog til foroffentlighedsfasen.

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 1222 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 29, Boliger og kontorer ved Østerbro/Jernbanegade i Slagelse. Planforslaget omfatter det område, som er markeret med sort på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i foroffentlighedsfase fra den 20. maj 2019 til den 3. juni 2019.

Slagelse Kommune har modtaget i alt 3 bemærkninger inden for høringsfristen.



ØSTERBRO / JERNBANEGADE, SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. DEAS for Danske Shopping Centre P/S
Centeradministrationen
Vestsjællandscentret 10
4200 Slagelse
2. Marie Elsman
Kastanievej 7
4200 Slagelse
3. Lisbeth Langkilde
Lindevej 4
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:

Forslaget til lokalplanen viser en fleksibel placering af overkørsel mellem lokalplanområdet og tilstødende grund mod øst, som er en del af parkeringsanlægget til Vestsjællandscenteret. Det er en forudsætning for ny bebyggelse i området, at der etableres vejadgang fra eksisterende rundkørsel på Østerbro via registreret og anlagt privat fællesvej.

Der stilles i lokalplanforslaget et specifikt krav til antallet af parkeringspladser til ny bebyggelse, som er beregnet ud fra den konkrete anvendelse og beliggenhed. Beregningen tager udgangspunkt i bygherres oplysninger om projektet for grunden og Slagelse Kommunes vejledende parkeringsnorm. Der gives ikke dispensation, men der er indarbejdet en reduktion pga. bymidte- og stationsnærhed.

I beslutningen om at igangsætte ny planlægning for området indgår et ønske om, at den konkrete placering udnyttes til et byggeri, som kan blive et nyt pejlemærke og et arkitektonisk vartegn for Slagelse by. Mulighederne for et sådant byggeri er til stede i området ved Østerbro, som i forvejen er karakteriseret ved bebyggelse, anlæg og byrum i relativ stor skala sammenlignet med de mere centrale dele af bymidten.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. DEAS for Danske Shoppingcentre P/S (DSC)

DSC henviser til igangværende dialog vedrørende etablering af adgangsvej til ny bebyggelse over parkeringsanlægget på nordsiden af Østerbro (hører til Vestsjællandscentret). DSC ønsker i den forbindelse en fleksibel løsning for placeringen af adgangsvej og indkørsel, så mulighederne for fremtidig udvikling af DSC's ejendom ikke begrænses.

DSC spørger til parkeringskravene for den nye bebyggelse på hjørnegrunden, herunder om der søges dispensation fra parkeringsnormen.

2. MARIE ELSMAN (ME)

ME udtrykker bekymring omkring et kommende byggeri i 8 etager, særligt i forhold til indpasning i den øvrige bebyggelse i området og i forhold til indkig i haver til omkringliggende boliger. ME anser bebyggelse i maks. 4 etager for mere passende i området.

Det er i udarbejdelsen af planforslagene vurderet, at der vil være begrænset indblik i haver til omkringliggende boliger svarende til det forventelige i centralt beliggende byområder. De nærmeste haver er til boligerne i Lindevejskvarteret nord for jernbanen (ca. 75 m i direkte afstand fra byggefelt).

Se ovenstående vedr. parkeringspladser.

Forslaget til ny lokalplan viser, hvordan hjørnegrunden ved Jernbanegade og Østerbro kan anvendes til ny etagebebyggelse med friarealer til parkering og almindelig færdsel. Indretningen af de ubebyggede arealer skal ifølge forslaget ikke opretholde det grønne præg, men skal sikre en god sammenhæng med omgivelserne.

Der er til lokalplanforslaget lavet solstudier (indsat som lokalplanens bilag 4). Slagelse Kommune vurderer på baggrund af solstudierne, at der vil være meget begrænset skyggepåvirkning i haver eller boliger nord for jernbanen. Da der planlægges for boliger og kontorer, er det Slagelse Kommunes vurdering, at omkringliggende boliger ikke vil blive påvirket med støjgener fra ny bebyggelse.

Planforslagene viser, hvordan der på den konkrete grund kan gives mulighed for ny bebyggelse og en ny anvendelse af friarealerne. Dette vurderes ikke at være i konflikt med Slagelse Kommunes overordnede prioritering af de grønne områder i byen.

ME udtrykker også bekymring omkring et øget pres på trafik i krydset Jernbanegade/Østerbro og på parkeringspladserne i området omkring Vestsjællandscenteret.

ME mener desuden, at det vil være en forringelse, hvis den nuværende ”grønne plet” erstattes af et højhus, og refererer til, at der i bymidten ikke er andre grønne områder end anlægget (Lystanlægget). ME foreslår, at området i stedet udvikles med træer, blomster og bænke til gavn for alle aldersgrupper.

3. LISBETH LANGKILDE (LL)

LL udtrykker bekymring for konsekvenserne af et byggeri i 8 etager, særligt for boligerne på nordsiden af jernbanen. LL peger på skygge, støj og øget parkering på villavejene som mulige gener, der kan påvirke værdien af ejendommene i boligområdet.

LL bemærker, at det i forvejen er småt med grønne områder i bymidten – som konsekvens af en lav prioritering af det grønne – og mener, at man i stedet for at bygge højhuse bør gå den modsatte vej og gøre byen mere grøn og indbydende for nuværende og fremtidige borgere.

Se ovenstående vedr. parkeringspladser.

Et øget fokus på opførelse af ungdomsboliger og studieboliger knytter sig til udviklingen af Slagelse som uddannelsesby, hvilket er en politisk og strategisk prioritering gennem mange år (med bl.a. udvikling af campusområdet ved stationen).

Planmæssigt er der ingen forhindringer for etablering af kontorer i de øverste etager af en ny bebyggelse på den konkrete placering. Slagelse Kommune forholder sig ikke til bygherres egen formidling af projektet.

LL anser det for problematisk, hvis trafikken og presset på parkeringspladserne i bymidten øges yderligere, og påpeger i den forbindelse, at unge i Slagelse også har bil, og at det ikke holder at henvise oplandet til at benytte kollektiv trafik.

LL mener, at der i prioriteringen af uddannelsesbyggeri og ungdomsboliger ligger ”dovne indtægter” for Slagelse Kommune i form af tilskud til byggeri og betaling pr. færdiggjort uddannelse mm – når de unge forsvinder igen for at få job andetsteds.

LL finder det uforståeligt, at bygherre på sin hjemmeside bruger en øget tilgængelighed for lejere som argument for indretning af egne kontorer som penthouselokaler.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Her kan du vælge to varianter:

A) Sæt skærbilleder ind i dette felt (brug funktionen 'Indsæt/Skærbillede') eller

B) Opret PDF'er af alle bemærkninger og sammenkæd dem til sidst via Adobe Acrobat X Pro eller tilsvarende (Acrobat Reader kan ikke bruges). Det betyder, at du skal gemme hvidbogen som én PDF-fil, og bemærkningerne fra borgerne i separate PDF-filer. Åbn hvidbogs-pdf'en og tilføj ved hjælp af tilføjelses-værktøjet bemærkningerne. Gem til sidst som én samlet fil; det er faktisk ret let.

Signe Marie Rohde

Fra: Erik Rydahl <ERYV@deas.dk>
Sendt: 20. maj 2019 16:38
Til: Signe Marie Rohde
Cc: Rasmus Meyhoff
Emne: VS: Indkaldelse vedr. Slagelse Bymidte
Vedhæftede filer: 19-126446 Scannet fil 5364315_1_1.PDF

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Fuldført

Hej Signe

Danske Shopping Centre P/S har umiddelbart følgende bemærkninger til ny lokalplan som følge af Slagelse Boligselskabs byggeri Kløverhuset på matriklen på Østerbro/Jernbanegade (ved Stormbroen).

Byggeriet forudsætter adgangsvej via Danske Shopping Centres (DSC) matrikel – VestsjællandsCentrets ydre parkeringsanlæg.
DSC overvejer selv at bygge boliger på det ydre parkeringsanlæg.
DSC ønsker derfor at Slagelse Boligselskab skaber et udkast til adgangsvej - via vor matrikel - som er fleksibel.
Med andre ord må byggeriet på nabogrunden ikke begrænse projektmulighederne på DSC's matrikel.
DSC er bekendt med at Skel pt. arbejder på et sådan oplæg til adgangsvej.

Samtidig ønskes belyst om Slagelse Boligselskab søger dispensation for parkeringsnormen.
DSC har nemlig ingen forespørgsel fra Slagelse Boligselskab om mulighed for at anvende parkeringspladser på DSC's parkeringsareal til brug for Kløverhusets kommende arbejdspladser samt beboere.
Og det ser ud til, at DSC får behov for alle parkeringspladserne i forbindelse med planer om at bygge boliger på DSC's matrikel.

Venlig hilsen / Kind regards

Erik Rydahl
Center Manager
Center Management, Kommerciel

DEAS A/S

Direkte +45 27 75 56 06
Mobil +45 27 75 56 06

 SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT

Direkte +45 39 46 67 22

 SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT

Signe Marie Rohde

Fra: Signe Marie Rohde
Sendt: 30. august 2019 13:36
Til: Signe Marie Rohde
Emne: VS: Forudgående høring

Fra: Marie Emilie Hørup Elsman [<mailto:marieelsman@hotmail.com>]
Sendt: 3. juni 2019 23:03
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Emne: Forudgående høring

Kommentarer vedrørende forudgående høring om Kommuneplantillæg nr.29 område ved Østerbro/Jernbanegade.

Det var med stor forbløffelse, at jeg læste om projektet med at opføre et 8 etagers højhus på den lille hjørnegrund i midtbyen. Jeg synes slet ikke, et højhus på 8 etager passer ind i den øvrige bebyggelse i området. Jeg bekymrer mig om, det store højhus kan give indkig i haverne i det omkringliggende beboelsesområde.

Den lille grønne plet byder aktuelt på både træer, kunst installation hvor børnene holder af at lege og en bænk, hvor blandt andet ældre mennesker, der er ude at gå tur, kan få sig et hvil undervejs. At fjerne den grønne plet og erstatte det med et højhus, vil for mig betyde en forringelse af bymidten, da der stort set ikke er grønne områder i midtbyen udover anlægget.

I forvejen er der ofte stort pres på både morgen- og eftermiddags- trafik i krydset og parkeringspladser omkring midtbyen og særligt omkring centret. Jeg bekymrer mig om, det kan blive forværret ved at endnu flere skal parkere og køre til og fra, hvis der kommer et højhus til området. Og naturligvis generne i forbindelse med et eventuelt byggeri, hvor det kan formodes at gå ud over trafikken i det centrale kryds.

Mit forslag til området vil i stedet for være at udvikle det grønne område med flere træer og blomster og flere bænke, så området bedre kan bruges af alle aldersgrupper.

Såfremt der træffes afgørelse om at bygge på grunden, håber jeg det vil være i en maksimal højde på 4 etager, så byggeriet vil passe med øvrig bebyggelse i området.

Mvh.

Marie Elsman, [Kastanievej 7, Slagelse](#)

Sendt fra min iPhone

Lisbeth Langkilde
Lindevej 4
4200 Slagelse

Slagelse Kommune
Center for miljø, plan og teknik
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Det er nærmest med vantro, jeg erfarer, Slagelse kommune vil ændre lokalplanen med kommuneplantillæg nr. 29 omhandlende området Østerbro/Jernbanegade.

For mig som privatperson vil det få betydelige konsekvenser. Mit hus er beliggende på den modsatte side af jernbanen på Lindevej. Min have vil således ligge i skyggen af et højhus beliggende sydvest for mig, og mit hus vil falde i værdi alene af denne grund. Værdien af min ejendom vil også blive påvirket af et 8-etagers kollegie, med hvad deraf fører af støj og larm. Jeg bor på "hovedstrækningen" for politi og udrykning, og der er rigeligt gang i den i forvejen. Og hvor mon beboere og brugere af huset skal parkere? Måske rundt om hjørnet på Lindevej og Platanvej, som er smalle villaveje med træer på begge sider.

For mig som borger i Slagelse er det et slag i ansigtet, at miljø og grønne områder har så lav prioritering i en by, der gerne skulle tiltrække borgere, der vil slå sig ned. Folk der måske pendler fra hovedstaden. Disse kommende borgere vil gå sig en tur i Slagelse for at se, hvad byen kan byde dem. Og de vil opdage, at det er meget småt med grønne områder; og placering af højhuse nær den gamle bymidte gør ikke byen pænere eller mere tiltrækkende. Slagelse burde gå den modsatte vej og gøre byen mere grøn og indbydende.

Trafikken gennem centrum ad Østerport og ned mod Jernbanegade er en flaskehals både i myldretid, og når oplandet søger mod byen og dens mange indkøbsmuligheder. Det giver ingen mening at belaste trafikken mere, og der vil opstå flere parkeringsproblemer i centrum af byen. At

bortforklare og mene, at de unge mennesker (eller andre henvist af Slagelse Boligselskab) ikke har bil, eller at oplandet kan bruge kollektiv trafik, holder ikke en meter.

Man kan mene, det er sympatisk, at Slagelse gerne vil gøre noget/meget for de unge: De skal uddannes på perron 1 og bo på perron 1. Men de unge kommer også med en pose penge i form af tilskud til byggeri, betaling pr færdiggjort uddannelse med mere. Det er "dovne" indtægter for kommunen, og de unge forsvinder igen, når de skal have jobs.

At Slagelse Boligselskab skal have penthouselokaler, fordi det ifølge deres egen hjemmeside skal gøre det lettere for gangbesværede lejere at komme i kontakt med boligselskabet, er næsten en hån mod borgernes intelligens.

Jeg er både som lodsejer og som borger i Slagelse dybt bekymret.

Med venlig hilsen

Lisbeth Langkilde

Lindevej 4

4200 Slagelse